

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010467886</b>	Data Solicitação <b>27/10/2025</b>
Empresa responsável <b>WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA</b>	Avaliador responsável <b>Celso Iazzetti</b>	CREA <b>0600891382</b>
Proponente <b>ELITON FERREIRA</b>		CPF/CNPJ <b>081.789.269-97</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Xapuri</b>	Número <b>36</b>	Complemento <b>Casa 08, Cond. Recanto Verde</b>	
Bairro <b>Três Bandeiras</b>	Município <b>Foz do Iguaçu</b>	UF <b>PR</b>	CEP <b>85869707</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>93.669</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI de Foz do Iguaçu/PR</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA CONSTRUÍDA****63,25m<sup>2</sup>****VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)****R\$ 4.880,79/m<sup>2</sup>****VALOR DE MERCADO****R\$ 309.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 216.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 63,25
19 - Área Comum (em m²) 1,94	20 - Área Total (em m²) 65,19
21 - Área Averbada (em m²) 65,19	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Novo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 65,19	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 1,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não	04 - Observações Não foi realizada vistoria interna
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações Não foi realizada vistoria interna
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante vistoria externa	04 - Observações Finais Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Não foi fornecido laudo inicial.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 365.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Xapuri, 36 , Três Bandeiras	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 55,65	Valor R\$ 365.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova/Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://www.szimobiliaria.com.br/imovel/venda/casa/foz-do-iguacu-pr/parque-imperatriz/casa--condominio-residencial-recanto-verde-2---parque-imperatriz-foz-do-iguacu/831903">https://www.szimobiliaria.com.br/imovel/venda/casa/foz-do-iguacu-pr/parque-imperatriz/casa--condominio-residencial-recanto-verde-2---parque-imperatriz-foz-do-iguacu/831903</a>				

AMOSTRA 2	R\$ 295.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Xapuri, 36 , Três Bandeiras	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 63,00	Valor R\$ 295.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova/Regular	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://www.nimob.com.br/imovell/44964/casas-a-venda-no-condominio-recanto-verde">https://www.nimob.com.br/imovell/44964/casas-a-venda-no-condominio-recanto-verde</a>				

AMOSTRA 3	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Felipe Wandscheer, 5106 , São Roque	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 54,00	Valor R\$ 350.000,00			
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-sao-roque-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-54m2-venda-RS350000-id-2807802315/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-sao-roque-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-54m2-venda-RS350000-id-2807802315/?source=ranking%2Crp</a>				

AMOSTRA 4	R\$ 275.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Doutor Moacir Azambuja, 537 , Três Bandeiras	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 48,00	Valor R\$ 275.000,00			
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-parque-imperatriz-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-48m2-venda-RS275000-id-2832371864/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-parque-imperatriz-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-48m2-venda-RS275000-id-2832371864/?source=ranking%2Crp</a>				

AMOSTRA 5	R\$ 320.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Felipe Wandscheer, 6776 , Cognópolis	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 58,00	Valor R\$ 320.000,00			
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-cognopolis-bairros-foz-do-iguacu-58m2-venda-RS320000-id-2821615426/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-cognopolis-bairros-foz-do-iguacu-58m2-venda-RS320000-id-2821615426/?source=ranking%2Crp</a>				

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)

1	55,65	R\$ 6.558,85	0,90	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 5.725,88
2	63,00	R\$ 4.682,54	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.214,29
3	54,00	R\$ 6.481,48	0,90	1,00	0,95	0,96	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 5.308,33
4	48,00	R\$ 5.729,17	0,90	1,00	0,95	0,93	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 4.537,50
5	58,00	R\$ 5.517,24	0,90	1,00	0,95	0,98	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 4.617,93
		<b>R\$ 5.793,86</b>												<b>R\$ 4.880,79</b>

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

5	<b>R\$ 4.880,79</b>	<b>R\$ 3.416,55</b>	<b>R\$ 6.345,02</b>
---	---------------------	---------------------	---------------------

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

5	<b>R\$ 4.880,79</b>	<b>R\$ 4.457,87</b>	<b>R\$ 5.303,70</b>
---	---------------------	---------------------	---------------------

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
618.0887	12.6637	1.53	0.1733

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)

63,25	<b>R\$ 4.880,79</b>	<b>R\$ 308.709,67</b>
-------	---------------------	-----------------------

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	<b>R\$ 308.709,67</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 216.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 309.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Segunda-feira, 3 de Novembro de 2025
---

**Celso Iazzetti**  
0600891382

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



vista da fachada do condomínio



vista da fachada do condomínio



vista da fachada do condomínio



vista da lateral do condomínio



vista da rua