

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010456868	Data Solicitação 07/03/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Eldo Rodolfo Careaga	CPF/CNPJ 615.863.669-04	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Buenos Aires	Número 1140	Complemento Residência 02 - Condomínio Residencial Careaga	
Bairro Campos do Iguaçu	Município Foz do Iguaçu	UF PR	CEP 85858140
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 68.898	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Foz do	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 350.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 240.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 58.82
19 - Área Comum (em m²) 24.14	20 - Área Total (em m²) 83.96
21 - Área Averbada (em m²) 83.96	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores 0
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

Bom

11 - Infraestrutura

Jardins

TV a Cabo

TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança

Lazer

Centro Comercial

Ônibus

Coleta de Lixo

Escola

Rede Bancária

Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

28.74

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?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

16 - 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

Dados obtidos da matrícula 68.898 do 2° CRI de Foz do Iguaçu/PR. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 399.000,00



Endereço
Rua Jupará, 1434 , Itaipu A

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
53,00	R\$ 399.000,00	R\$ 7.528,30	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-conjunto-a-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-53m2-venda-RS399000-id-2725059341/>

AMOSTRA 2

R\$ 420.000,00



Endereço
Rua Guarujá, 150 , Três Bandeiras

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,66	R\$ 420.000,00	R\$ 6.396,59	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lancaster-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-65m2-venda-RS420502-id-2654408556/>

AMOSTRA 3

R\$ 450.000,00



Endereço
Rua Paulo de Farias, 228 , Lancaster

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
65,00	R\$ 450.000,00	R\$ 6.923,08	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-lancaster-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-65m2-venda-RS450000-id-2733974446/?itl_id=1000137&itl_name=zap_-_recommendations-container_similarity_to_zap_pagina-produto

AMOSTRA 4

R\$ 420.000,00



Endereço
Rua Ibiúna, S/N , Lancaster

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
56,00	R\$ 420.000,00	R\$ 7.500,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-foz-do-iguacu-jardim-ipe-iv-66m2-RS420000/id-21674513/>

AMOSTRA 5

R\$ 356.000,00



Endereço
Rua Itororó, 150 , Centro Cívico

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
55,78	R\$ 356.000,00	R\$ 6.382,22	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL
<https://www.lobatomachado.com.br/imovel/venda/apartamento/foz-do-iguacu-pr/jardim-itamaraty/apartamento---residencial-pamplona----jardim-itamaraty/664524>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 350.000,00
Fator de liquidez	0,6857
Valor de venda forçada	R\$ 240.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 350.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

OBS: Conforme estabelecido na AV2, a área privativa total é composta por: área coberta de 58,82 m², área descoberta de 12,64 m² e garagem de 12,50 m², somando um total de 83,96 m². Além disso, há uma área comum de 22,39 m², o que resulta em uma área total de 106,35 m².

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 25 de Março de 2025



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
SP-78196/D

- 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.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada - Lateral



Fachada - Lateral



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1				Data		mar-25	
Empreendimento:		Condomínio Residencial					
Endereço:		Rua Jupará, 1434					
Bairro:		Conjunto A		Cidade:		Foz do Iguaçu	
				UF:		PR	
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):		0	
Área Privativa (m²)		53,00		Área Total (m²)		-	
N.º dormitórios 1		N.º Suítes: 0		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		R\$ 399.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		7.528,30	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Lindinalva - Tel.:		(45) 99833-5660		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 01 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.							



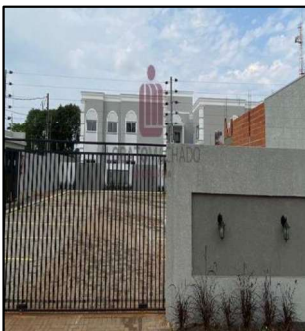
Amostra n.º 2				Data	mar-25
Empreendimento:		Condomínio Residencial			
Endereço:		Rua Guarujá, 150			
Bairro:	Jardim das Palmeiras	Cidade:	Foz do Iguaçu	UF:	PR
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5
Área Privativa (m²)		65,66		Área Total (m²)	-
N.º dormitórios 1		N.º Suítes: 1		N.º vagas	1
Valor total (R\$)		R\$ 420.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	6.396,59
Fonte/ telefone:		Sol Imóveis - Tel.: (45) 99115-7499		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.					



Amostra n.º 3						Data	mar-25	
Empreendimento:		Condomínio Residencial						
Endereço:		Rua Paulo de Farias, 228						
Bairro:		Lancaster		Cidade:		Foz do Iguaçu	UF:	PR
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5		
Área Privativa (m²)		65,00		Área Total (m²)		-		
N.º dormitórios 1		N.º Suítes: 0		N.º vagas		1		
Valor total (R\$)		R\$ 450.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		6.923,08		
Fonte/ telefone:		Imax Negócios Imobiliários - Tel.:		(45) 99102-7474		Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 01 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.								



Amostra n.º 4					Data	mar-25				
Empreendimento:		Condomínio Residencial								
Endereço:		Alameda Ibiúna								
Bairro:		Jardim Curitiba IV		Cidade:		Foz do Iguaçu		UF:	PR	
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5				
Área Privativa (m²)		56,00		Área Total (m²)		-				
N.º dormitórios		1		N.º Suítes:		1		N.º vagas		1
Valor total (R\$)		R\$ 420.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				7.500,00		
Fonte/ telefone:		Vera Fritz Imobiliária		Tel.:		(45) 98815-9858		Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.										



Amostra n.º 5						Data	mar-25		
Empreendimento:		Condomínio Residencial							
Endereço:		Rua Itororó, 150							
Bairro:		Jardim Itamaraty			Cidade:		Foz do Iguaçu	UF:	PR
Tipo:		Apartamento			Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação			Novo			Idade Aparente (anos):		0	
Área Privativa (m²)			55,78			Área Total (m²)		-	
N.º dormitórios			2	N.º Suítes:		0	N.º vagas		2
Valor total (R\$)			R\$ 356.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			6.382,22
Fonte/ telefone:		Lobato Machado Imobiliária - Tel.:				45 3029-1600		Status:	Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.									

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga		
Aval.	Rua Buenos Aires, 1140 - AP 02 / VG 03	58,82	106,35	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,99	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Jupará, 1434	53,00	-	1	1	0	399.000,00	7.528,30	0,90	0,90	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	5.940,77	5.940,77
2	Rua Guarujá, 150	65,66	-	1	1	1	420.000,00	6.396,59	0,90	0,95	1,01	1,03	1,00	1,00	1,00	5.736,61	5.736,61
3	Rua Paulo de Farias, 228	65,00	-	1	1	0	450.000,00	6.923,08	0,90	1,00	1,01	1,03	1,00	1,00	1,00	6.462,20	6.462,20
4	Alameda Ibiúna	56,00	-	1	1	1	420.000,00	7.500,00	0,90	0,90	0,99	1,03	1,00	1,00	1,00	6.246,66	6.246,66
5	Rua Itororó, 150	55,78	-	2	2	0	356.000,00	6.382,22	0,90	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,95	5.323,50	5.323,50
								Unitário seco médio								5.941,95	5.941,95

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fator analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			10,22%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	5.941,95
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	7.724,53
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	4.159,36

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5941,95	
Desvio Padrão	443,8905007	
Coefficiente de Variação	7,470454597	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	6.245,67	0,0511
Limite Inferior (R\$/m²)	5.638,22	-0,0511
Intervalo de Confiabilidade	10,22%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	58,82
Unitário (R\$/m²)	5.941,95
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	349.505,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	58,82
Unitário (R\$/m²)	5.950,36
Valor de Mercado para Venda (R\$)	350.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	240.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 350.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)
IPTU	840,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 15,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,51% ao mês	Inflação média ao ano 4,56% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 10,22% ao ano
Total 1		0,77% ao mês	Total 2 0,81% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,58% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	24	meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			68,57% R\$ 240.000,00