



Proprietário:	Banco Santander Brasil			Dossiê	24325
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Santa Catarina, 1216 - Residência 02 - Condomínio Santa Catarina II - Cachoeira - Araucária/PR - CEP 83708-440				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	20	

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	146,63
	IPTU/ITR:	146,83
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	146,63
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	64,82
	IPTU:	64,82
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		64,82



Observações impactantes na avaliação

Utilizado a área construída informada na matrícula.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.
Imóvel aparentemente ocupado.

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 280.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 195.000,00	% Desc: -30,36%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 280.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 195.000,00	% Desc: -30,36%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses			
Validade do Laudo	1 ANO			

Data do laudo:	22/12/2025	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	22/12/2025			
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 280.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

IPTU

R\$ 672,00

0,02% ao mês

Manutenção/Administração

0,30% ao mês

Comissão de venda

0,25% ao mês

Total 1

0,57% ao mês

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

%

Taxa da aplicação financeira

17,00% Taxa Selic+4%

Inflação média ao ano

4,46% IPCA 12 Meses

Custo financeiro

12,00% ao ano

Total 2

0,95% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

1,52%

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.

70%

R\$ 195.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	X	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 22/12/2025 (Vistoria Externa)**ENDEREÇO:** Rua Santa Catarina, 1216 - Residência 02**CONDOMÍNIO:** Condomínio Santa Catarina II**BAIRRO:** Cachoeira**CIDADE:** Araucária**UF:** PR**DOSSIÊ:** 24325**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 64,82 m² (conforme matrícula)**ÁREA PRIVATIVA DE TERRENO:** 146,63 m² (conforme matrícula)**Dezembro / 2025**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Santa Catarina, 1216		
Cidade Araucária	UF PR	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Avaliação Patrimonial		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander Brasil		
Proprietário Banco Santander (Brasil) S.A		
Tipo de Imóvel Casa	Área Construída 64,82 m²	Área Privativa de Terreno 146,63 m²
Metodologia Comparativo de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)		

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
2. LOCALIZAÇÃO	6
2.1 - História e Características do Município	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	6
3.1 - Rua Santa Catarina	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1 - Localização e Atividades Existentes	7
4.2 - Melhoramentos Públicos	7
4.3 - Infraestrutura Urbana	7
4.4 - Considerações Gerais	7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	8
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	8
5.3 - Mapa do Zoneamento	8
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	9
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	9
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	9
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	9
8. AVALIAÇÃO	10
8.1 - Normatização	10
8.2 - Metodologia	10
8.3 - Tratamento de dados.....	11
8.4 - Pesquisa de Mercado	12
8.5 - Especificação da Avaliação.....	12
8.6 - Valores de Avaliação	13
9. ENCERRAMENTO	14
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	15
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	15
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	16
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	17
ANEXO V - LIC	22
ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	29

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 22/12/2025.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Santa Catarina		
Bairro: Cachoeira	Cidade: Araucária	UF: PR

2.1 - História e Características do Município

Integrado à Região Metropolitana de Curitiba, no primeiro planalto paranaense, ocupa uma área de 469,166 km², situa-se a 857 m do nível do mar. Situada às margens do Rio Iguaçu, é cortada pela BR-476, a Rodovia do Xisto, via de interligação da Região Sudoeste do País. Está a 27 km do centro de Curitiba. Com a implantação da REPAR, da Petrobrás, na década de 1970, a cidade começou a sofrer influências do desenvolvimento industrial, servindo de sede a novas indústrias, com geração de empregos e o deslocamento



de trabalhadores da área rural para a urbana. Adaptou-se ao processo de industrialização, mantendo suas características agrícolas, o que a torna um importante polo agroindustrial. Abriga, na divisa com os municípios de Curitiba e Campo Largo a represa do Rio Passaúna, que abastece de água a região da capital paranaense.

- Área da Cidade: 469,240 Km²
- População Total: 148.522 habitantes (Estimativa IBGE - 2021)
- PIB per capita: R\$ 130.033,87 (Estimativa IBGE - 2019)
- Índice de Desenvolvimento Humano (2010): 0,74

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Santa Catarina

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Linear
Perfil: Em nível	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Bloco Cimentado

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação	
☒	Residencial Multifamiliar	☐	Alto	☐	Alto	☒	Horizontal
☒	Residencial Unifamiliar	☐	Médio/alto	☐	Médio/alto	☒	Vertical
☐	Comercial/Serviços	☒	Médio	☒	Médio		
☐	Industrial	☐	Médio/baixo	☐	Médio/baixo		
☐	Rural	☐	Baixo	☐	Baixo		

Área sujeita a enchentes

☐ Sim ☒ Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

☒	Coleta de resíduos sólidos	☒	Energia elétrica	☐	Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒	Água potável	☒	Telefone	☒	Redes de comunicação e televisão
☒	Águas pluviais	☐	Gás canalizado	☒	Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários		Intensidade de Tráfego		
☒	Ônibus	☒	Segurança	☐	Alta	☒ Média ☐ Baixa
☐	Lotação	☒	Educação			
☐	Metrô	☒	Saúde			
☐	Trem	☒	Cultura			
☐	Embarcação	☒	Lazer			

Nível de Escoamento

☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim

4.4 - Considerações Gerais

Por tratar-se da região urbana, o local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um bom nível comercial e transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula, trata-se da residência 02 do condomínio Santa Catarina II, com as seguintes áreas:

Matrícula	Identificação	Área Construída (m²)	Fração Ideal
36.130	Residência 2	64,82	0,19866

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel, conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de considerar o padrão como simples, idade aparente de 20 anos e estado de conservação regular.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2011 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico-econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adota-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%.}$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

FATOR DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar-condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR TERRENO: os diferentes tamanhos dos terrenos em que estão implantados os imóveis deverão sofrer ajustes para melhor comparação, assim aplica-se este fator.

FATOR VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

8.4 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Araucária/PR, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores de Avaliação

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
64,82	4.319,65	R\$ 280.000,00
		(Duzentos e Oitenta Mil Reais)

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
64,82	3.008,33	R\$ 195.000,00
		(Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)

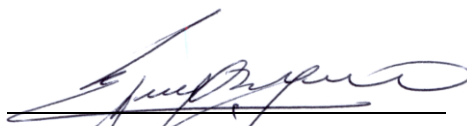
Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



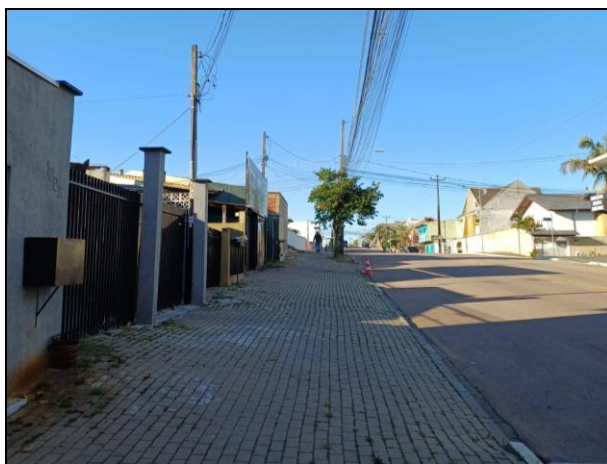
Rynaldo de Oliveira Roça Jr
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04

22 de Dezembro de 2.025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

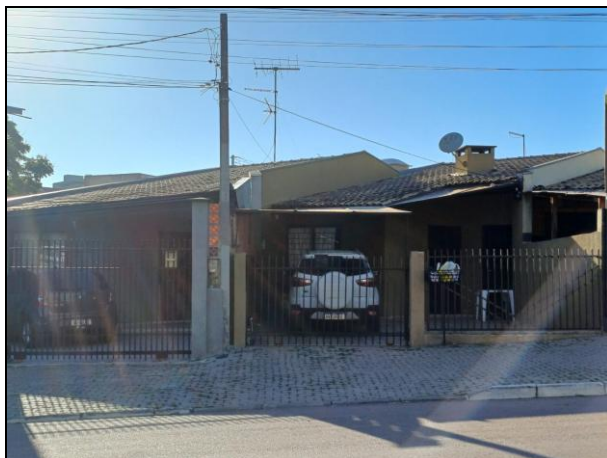


Logradouro

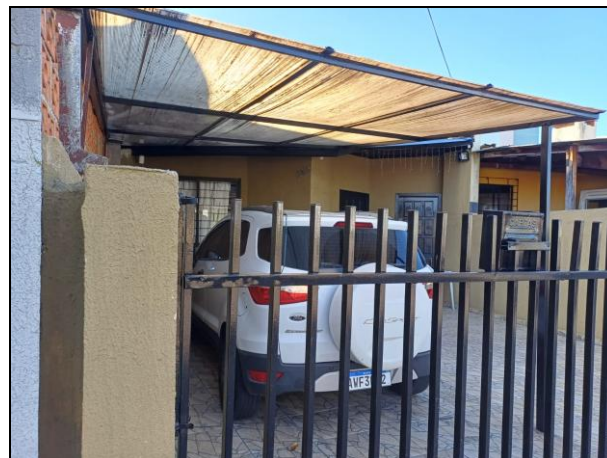


Logradouro

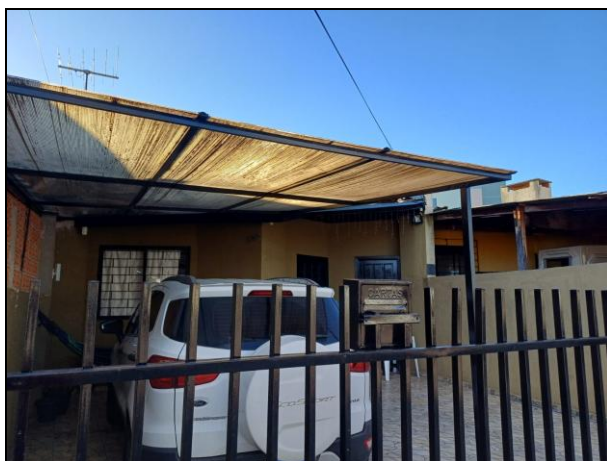
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



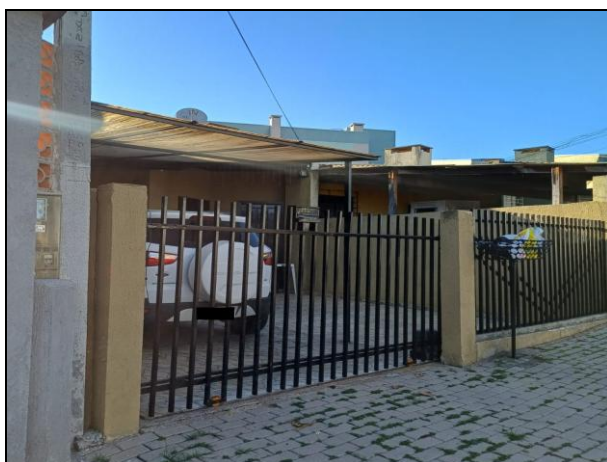
Fachada



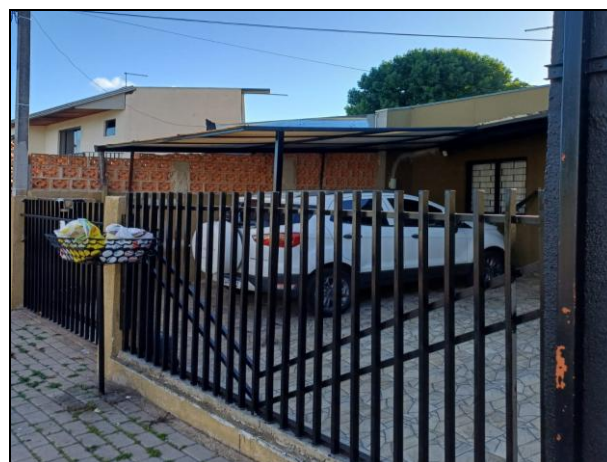
Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1				Data	dez-25
Empreendimento: Condomínio Residencial					
Endereço:		Rua Albary Pizzatto Ferreira, 572			
Bairro:		Iguaçu		Cidade:	Araucária
UF:		PR			
Tipo:		Casa		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5
Área Construída (m²)		88,00		Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 0		N.º vagas	1
Valor total (R\$)		R\$ 580.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	6.590,91
Fonte/ telefone:		Morar Bem Araucária - Tel.: (41) 99692-5655		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço					

	Amostra n.º 2				Data	dez-25				
	Empreendimento: Condomínio Residencial									
	Endereço:		Rua Paulo Alves Pinto, s/n							
	Bairro:		Iguaçu		Cidade:	Araucária	UF:	PR		
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio			
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15			
	Área Construída (m²)		147,00		Área de Terreno (m²)		-			
	N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	0	N.º vagas		1		
	Valor total (R\$)		R\$ 600.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.081,63			
	Fonte/ telefone:		Imobiliária Belo Negócio		- Tel.:		(41) 99676-8075		Status:	Oferta
	Casa contendo: sala de estar / jantar, lavabo, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço									



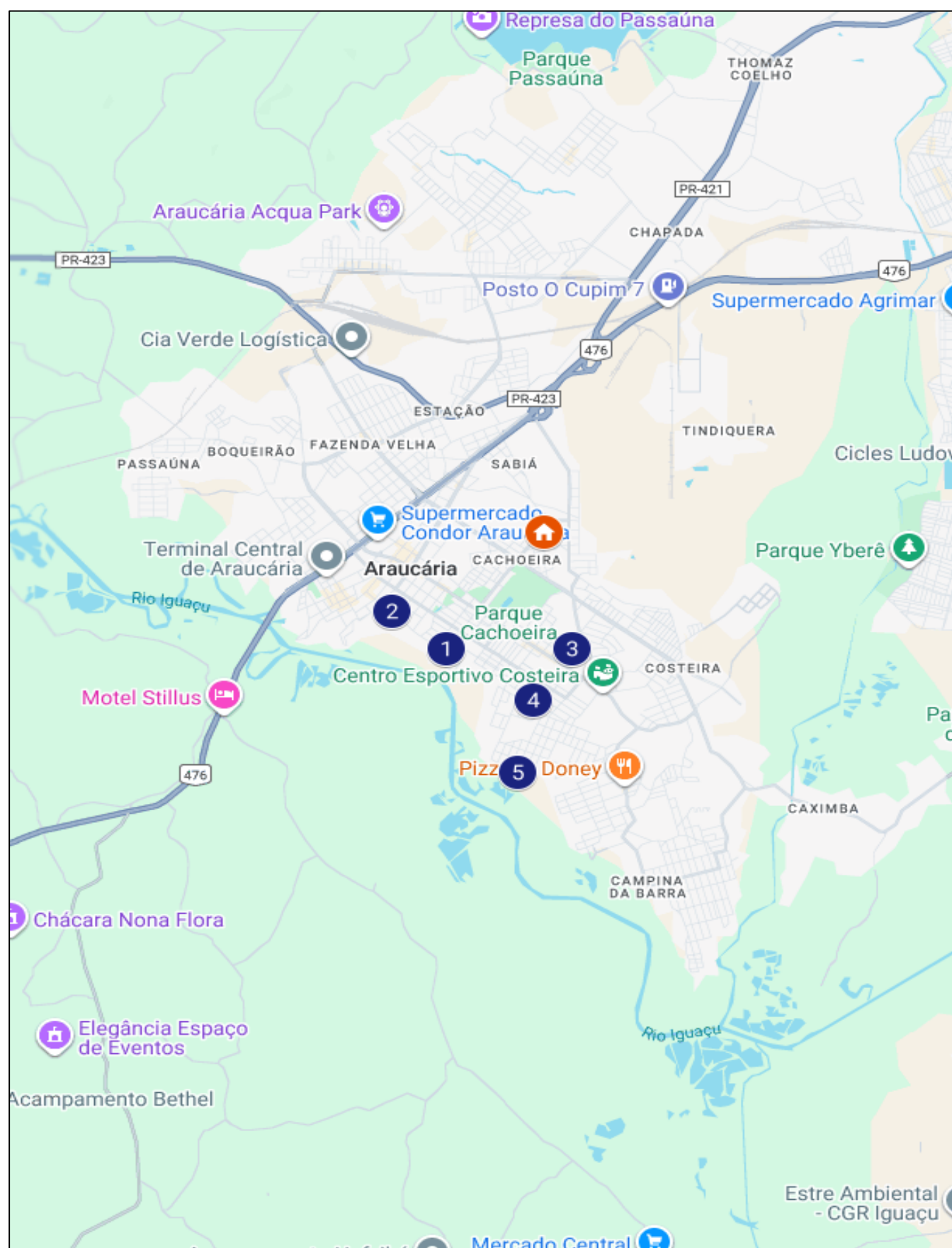
Amostra n.º 3					Data	dez-25			
Empreendimento: Condomínio Residencial									
Endereço:		Avenida Curitiba, 1474							
Bairro:		Iguaçu		Cidade:		Araucária	UF:	PR	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):		0		
Área Construída (m²)			67,00		Área de Terreno (m²)		-		
N.º dormitórios			3	N.º Suítes:		0	N.º vagas		1
Valor total (R\$)			R\$ 460.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			6.865,67	
Fonte/ telefone:		Morar Bem Araucária		- Tel.:		(41) 99692-5655		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço									



Amostra n.º 4					Data	dez-25		
Empreendimento:		Condomínio Residencial						
Endereço:		Rua Mato Grosso, 810						
Bairro:	Iguaçu		Cidade:	Araucária	UF:	PR		
Tipo:	Casa		Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):		0			
Área Construída (m²)		90,00	Área de Terreno (m²)		-			
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:		0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)		R\$ 420.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.666,67		
Fonte/ telefone:		Apolar Araucária		- Tel.:		(41) 3150-1269	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço								

	Amostra n.º 5					Data	dez-25	
	Empreendimento:		Condomínio Residencial					
	Endereço:		Rua Paranapanema, 741					
	Bairro:		Iguaçu		Cidade:	Araucária	UF:	PR
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
	Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5	
	Área Construída (m²)		61,00		Área de Terreno (m²)		-	
	N.º dormitórios 3		N.º Suítes: 0		N.º vagas		1	
	Valor total (R\$)		R\$ 380.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		6.229,51	
	Fonte/ telefone:		Dreamcasa 2		- Tel.: (41) 99232-8318		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço								

Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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	Terreno	Vaga		
Aval.	Rua Santa Catarina, 1216	64,82	146,63	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Albary Pizzatto Ferreira, 572	88,00	-	1	2	0	580.000,00	6.590,91	0,90	1,00	1,04	0,81	1,00	1,00	1,00	4.967,78	4.967,78
2	Rua Paulo Alves Pinto, s/n	147,00	-	1	2	0	600.000,00	4.081,63	0,90	1,00	1,11	0,93	1,00	1,00	1,00	3.830,99	3.830,99
3	Avenida Curitiba, 1474	67,00	-	1	3	0	460.000,00	6.865,67	0,90	1,00	1,00	0,77	1,00	1,00	1,00	4.790,51	4.790,51
4	Rua Mato Grosso, 810	90,00	-	1	2	0	420.000,00	4.666,67	0,90	1,00	1,04	0,77	1,00	1,00	1,00	3.419,22	3.419,22
5	Rua Paranapanema, 741	61,00	-	1	3	0	380.000,00	6.229,51	0,90	1,00	0,99	0,81	1,00	1,00	1,00	4.557,34	4.557,34
Unitário seco médio								5.686,88								4.313,17	4.313,17

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 e analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	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	20,97%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.313,17
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.607,12
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.019,22

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4313,17	
Desvio Padrão	660,9901568	
Coefficiente de Variação	15,32493667	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.765,44	0,1049
Limite Inferior (R\$/m²)	3.860,89	-0,1049
Intervalo de Confiabilidade	20,97%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	64,82
Unitário (R\$/m²)	4.313,17
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	279.580,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	64,82
Unitário (R\$/m²)	4.319,65
Valor de Mercado para Venda (R\$)	280.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	195.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 280.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	672,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,30% ao mês	Inflação média ao ano 4,46% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 12,00% ao ano
Total 1		0,57% ao mês	Total 2 0,95% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,52% 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.			69,64% R\$ 195.000,00

ANEXO V

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS
URBANOS**

ANEXO V - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 22/12/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Santa Catarina, 1216 Cidade: Araucária UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Residencial Uso pretendido: Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 25°35'8.67"S Longitude: 49°23'7.22"W

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IAT - Instituto Água e Terra - (41) 3213-3700

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (41) 3614-7480

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IAT - Instituto Água e Terra - (41) 3213-3700

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (41) 3614-7480

3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

☒ Não ☐ Sim. Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☒	☐
Mineradora. Qual? _____ _____	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☒	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____	☐	☒	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ _____	☐	☒	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☒	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Sim			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	☐	☐
Comércio. Que tipo: _____	☐	☐
Outros. Descrever: _____	☐	☐
Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

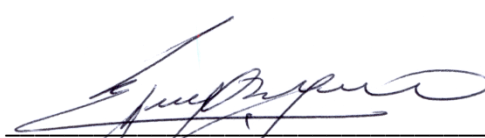
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

☐ Não ☒ Sim - Indique o local: No entorno existe uma oficina mecânica.

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:


Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda
CNPJ: 06.099.999/0001-54

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

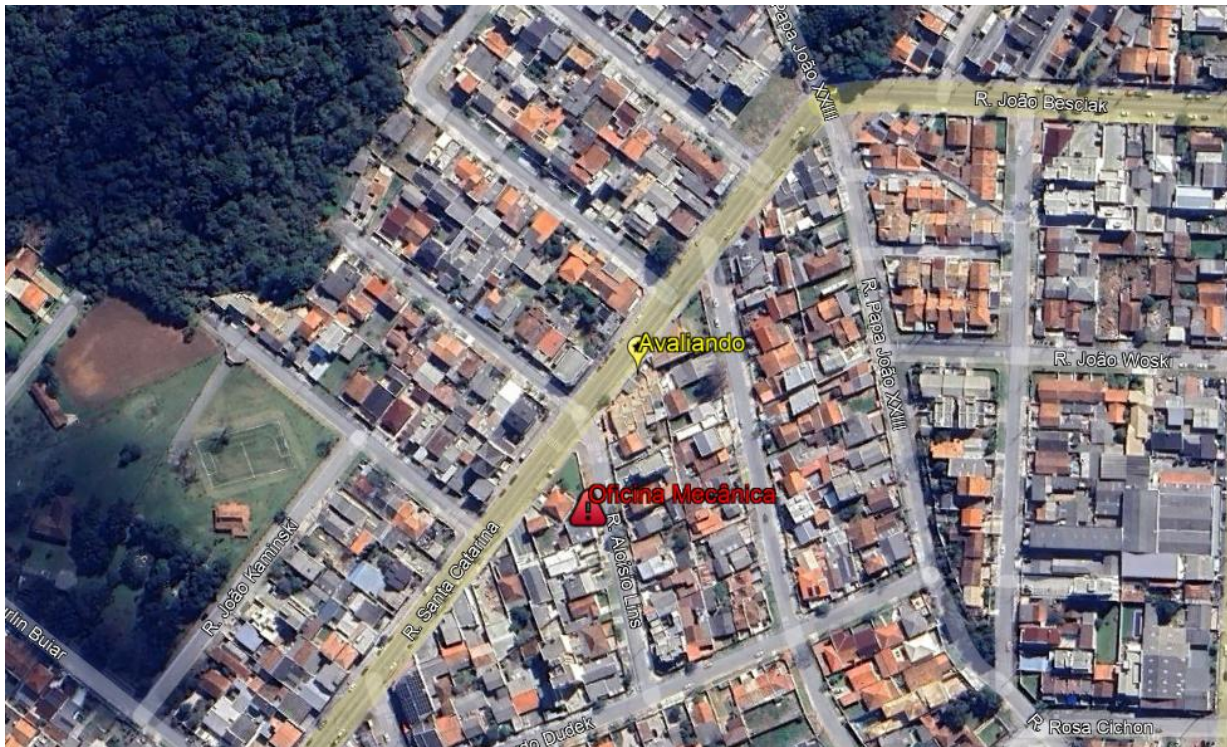


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2025

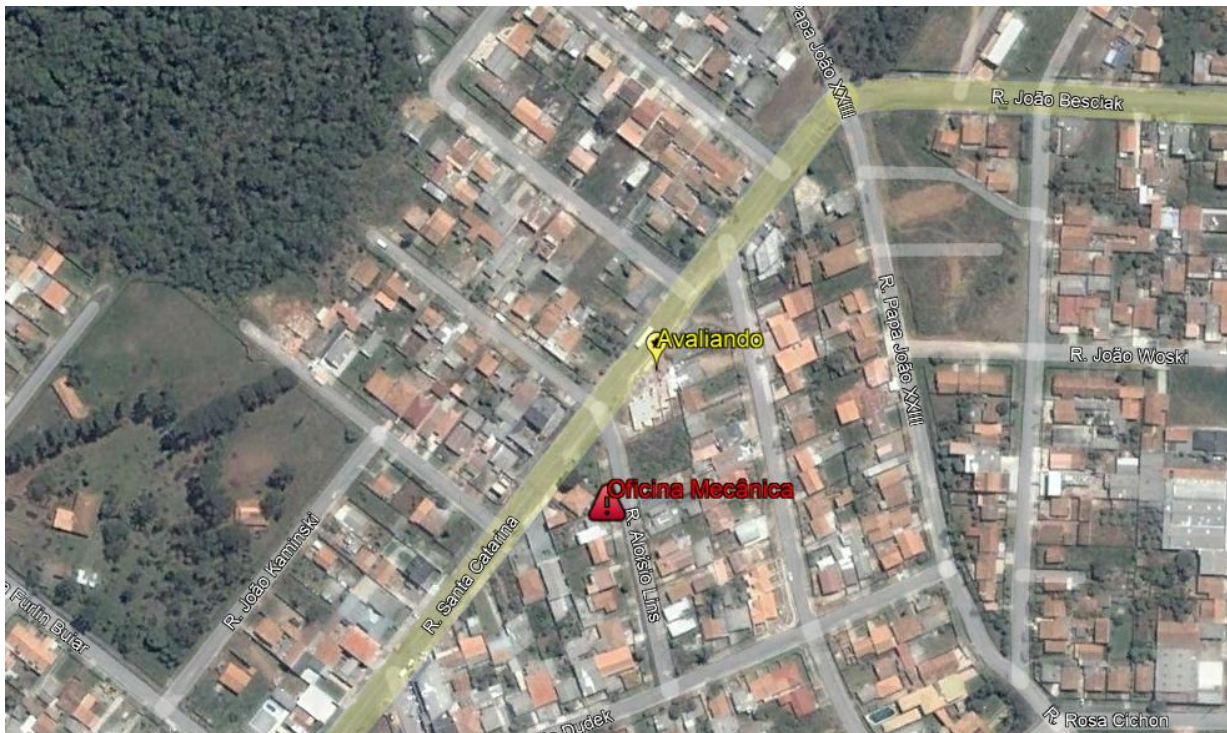


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2006

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza nº 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta
KETLIN DAYANE ANDRADE MACEDO - Escrevente Indicada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 02 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 080754.2.0036130-61

MATRÍCULA: - 36.130/1

23 de Maio de 2006.

Imóvel:- A Residência nº 02 (dois) do CONDOMÍNIO SANTA CATARINA II, com acesso pela Rua Santa Catarina nº 1.216, desta Cidade, com a área construída de uso exclusivo de 64,82m², com área não construída de uso exclusivo de 81,81m² destinada a jardim e quintal, com fração ideal do solo de 0,19866, no lote de terreno urbano sob nº 14 (quatorze) da quadra 11 (onze) da Planta JARDIM SANTA REGINA, desta Cidade, com a área de 738,10m² (setecentos e trinta e oito metros e dez décimos quadrados) confrontando-se: pela frente em 15,00 metros para a Rua 05; pelo lado direito em 39,37 metros para a Rua Santa Catarina; pelo lado esquerdo em 30,75 metros com o lote 15 e finalmente pelos fundos em 33,52 metros com os lotes 01, 02 e 03.

Proprietária:- F.BERTONCELLO CONSTRUTORA DE OBRAS E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba, à Rua Itacolomi nº 1515, CNPJ nº 04.947.783/0001-76.

Registro Anterior:- Matrícula 26.391 do livro nº 2 de Registro Geral, feita em 27/12/1996 deste Registro. O referido é verdade e dou fé. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta a datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi:

AV-1-36.130 Data: 05/06/2007 - RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO - Tendo em vista erro cometido por ocasião da abertura desta matrícula; fica pela presente retificada a data para: 23 de Maio de 2007, que é o correto. Ratificados os demais termos. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 05/06/2007. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi:

R-2-36.130 Data: 24/07/2007 Prot. 71.263 em 16/07/2007 - COMPRA E VENDA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, firmado em Araucária a 13 de Julho de 2007; F. BERTONCELLO CONSTRUTORA DE OBRAS E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, representada por FRANCISCO BERTONCELLO JUNIOR, CPF nº 962.885.079-20, vendeu o imóvel desta matrícula à JOSÉ LUIS DOS SANTOS, brasileiro, aposentado, identidade nº 11.337.619-4-SP, CPF nº 276.930.589-15, casado sob o regime de comunhão total de bens, em 12/02/1977, com MARIA APARECIDA DOS SANTOS, brasileira, do lar, identidade nº 1.558.997-4-SP, CPF nº 044.570.588-40, residentes e domiciliados nesta Cidade, na Rua Olga Cantador Incot nº 323, Boqueirão, pelo valor de R\$ 63.500,00 (sessenta e três mil e quinhentos reais), pagos da - segue no verso -

MATRÍCULA:- 36.130

seguinte forma: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) através de recursos próprios e R\$ 43.500,00 (quarenta e três mil e quinhentos reais) através de financiamento concedido pela CAIXA, e sem condições. ITBI nº 0738/2007 em 13/07/2007 R\$ 1.295,10. FUNREJUS isento de acordo com o art. 3º, VII, b, 14, da Lei nº 12.216/98. CB:- 2.156VRC R\$ 226,38. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 24/07/2007. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, o datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

J. A. Alves Pinto

R-3-36.130 Data: 24/07/2007 Prot. 71.263 em 16/07/2007 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do mesmo Contrato citado no R-2-36.130 acima, o imóvel objeto desta matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei nº 9514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel a Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com escopo de garantia do financiamento por esta concedido aos Devedores Fiduciantes JOSÉ LUIS DOS SANTOS e sua esposa MARIA APARECIDA DOS SANTOS, já qualificados, no valor de R\$ 43.500,00 (quarenta e três mil e quinhentos reais); as amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros (a+j), dos prêmios de seguro – morte e invalidez permanente (MIP) e danos físicos no imóvel (DFI) e TOM conforme indicado no subitemD8, com prazo de amortização de 240 (duzentos e quarenta) meses, com Sistema de Amortização SAC, taxa anual de juros nominal de 9,5689%, e efetiva de 10,0000%, vencendo-se a primeira em 13/08/2007. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do art. 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 64.755,18 (sessenta e quatro mil setecentos e cinquenta e cinco reais e dezoito centavos). Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que os devedores fiduciantes desejem efetuar, às suas expensas, deverá ser notificada a CEF, obrigando-se os devedores fiduciantes a obter as licenças administrativas necessárias, a CND/INSS e a promover as necessárias averbações perante o Registro Imobiliário, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial. Com demais condições constantes do referido contrato, devidamente arquivado neste Cartório. CB:- 1.724,80VRC R\$ 181,10. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 24/07/2007. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta o datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

J. A. Alves Pinto

= SEGUE NA FICHA 2 =



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza nº 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta
KETLIN DAYANE ANDRADE MACEDO - Escrevente Indicada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 02 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA -
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

[Assinatura]

CNM 080754.2.0036130-61

MATRÍCULA:- 36.130/2

AV-4-36.130 Data: 14/01/2009 Prot. 76.632 em 09/01/2009 – CANCELAMENTO – Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária – Carta de Crédito Individual – FGTS, firmado em Curitiba a 22/12/2008, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente cancelado o R-3-36.130 acima, referente ao Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, firmado em Araucária a 13/07/2007. CB:- 630VRC R\$ 66,15. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 14/01/2009. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a digitei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi: *[Assinatura]*

R-5-36.130 Data: 14/01/2009 Prot. 76.632 em 09/01/2009 – COMPRA E VENDA - Nos termos do mesmo Contrato citado na AV-4-36.130 acima; JOSÉ LUIS DOS SANTOS e s/m MARIA APARECIDA DOS SANTOS, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a ELIZAINÉ APARECIDA DOS SANTOS, brasileira, solteira, telefonista, identidade nº 8.222.130-1-PR, CPF nº 040.975.119-71 e ADAILSON SOUZA MACHADO, brasileiro, solteiro, porteiro, identidade nº 10.157.275-7-PR, CPF nº 057.006.419-84, residentes e domiciliados em Curitiba-PR, à Rua Omar Raymundo Picheth nº 32, bairro Xaxim, pelo valor de R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) através de recursos próprios e R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) através de financiamento concedido pela Credora. O somatório do valor do financiamento, do desconto, do FGTS, e se necessário, dos recursos próprios, será destinado à quitação do saldo devedor relativo ao contrato citado no R-2-36.130 acima, correspondente, nesta data a R\$ 41.268,54 (quarenta e um mil, duzentos e sessenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). ITBI nº 41/2009 em 09/01/2009 R\$ 1.540,00. FUNREJUS isento de acordo com o art. 3º, VII, b, 14, da Lei nº 12.216/98. CB:- 2.156VRC R\$ 226,38. O referido é verdade e dou fé. Araucária 14/01/2009. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, o digitei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi: *[Assinatura]*

R-6-36.130 Data: 14/01/2009 Prot. 76.632 em 09/01/2009 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Nos termos do mesmo Contrato citado na AV-4-36.130 acima, o imóvel objeto desta matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel a Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública,

- segue no verso -

MATRÍCULA:- 36.130

CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com escopo de garantia do financiamento por esta concedido a Devedores Fiduciantes: ELIZAINÉ APARECIDA DOS SANTOS e ADAILSON SOUZA MACHADO, já qualificados, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); as amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela prestação, composta da parcela de amortização e juros, calculada pelo Sistema de Amortização Constante - Novo, e os acessórios que são a taxa de administração, se houver, e os prêmios de seguro, vencendo-se a primeira em 22/01/2009, com prazo de amortização de 300 (trezentos) meses, com Sistema de Amortização Constante - Novo, taxa anual de juros nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do art. 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais). Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que os devedores fiduciantes desejem efetuar, às suas expensas, deverá ser notificada a CEF, obrigando-se os devedores fiduciantes a obterem as licenças administrativas necessárias, a CND/INSS e a promover as necessárias averbações junto ao Registro de Imóveis respectivo, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial. Com demais condições constantes do referido contrato, devidamente arquivado neste Cartório. CB:- 2.156VRC R\$ 226,38. O referido é verdade e dou fé. Araucária 14/01/2009. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, o digitei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

J. A. P.

AV-7-36.130 Data: 22/09/2014 Prot. 106.729 - CANCELAMENTO - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, firmado em São Paulo-SP, à 29/07/2014, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, fica pela presente cancelada a propriedade fiduciária constante do R-6-36.130 acima. CB:- 1.078VRC R\$ 169,24. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 01/10/2014. Eu, Graycielle Santos Pereira, Oficial Substituta, a digitei e subscrevi:

Graycielle Santos Pereira

R-8-36.130 Data: 22/09/2014 Prot. 106.729 - COMPRA E VENDA - Nos termos do mesmo Contrato citado na AV-7-36.130 acima; ELIZAINÉ APARECIDA DOS SANTOS e ADAILSON SOUZA MACHADO, já qualificados conforme R-5-36.130 acima, venderam o
- segue na ficha 3 -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza nº 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta
KETLIN DAYANE ANDRADE MACEDO - Escrevente Indicada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 02 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

CNM 080754.2.0036130-61
REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Graycille Santos Pereira

MATRÍCULA:-36.130/3

imóvel desta matrícula a: ELEANDRO MARCELINO DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, empresário, identidade 8.034.846-0-PR, CPF 036.578.269-63, residente e domiciliado à Rua Lincoln Setembrinho Coimbra nº 171, Boqueirão, nesta Cidade, pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) através de recursos próprios e R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) através de financiamento. A importância de R\$ 49.047,44 (quarenta e nove mil, quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), foi destinado a liquidação da dívida, constante do Contrato citado no R-6-36.130 acima. Emitida a DOI. ITBI nº 1705/2014 em 11/08/2014 R\$ 4.000,00. FUNREJUS isento de acordo com o art. 3º, VII, b, 14, da Lei nº 12.216/98. CB:- 4.312VRC R\$ 676,98. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 01/10/2014. Eu, Graycille Santos Pereira, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

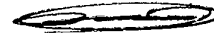
Graycille Santos Pereira

R-9-36.130 Data: 22/09/2014 Prot. 106.729 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do mesmo Contrato citado na AV-7-36.130 acima, o imóvel objeto desta matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel ao Credor Fiduciário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, com escopo de garantia do financiamento por este concedido ao Devedor Fiduciante: ELEANDRO MARCELINO DOS SANTOS, já qualificado, no valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), obrigando-se a pagar a dívida em parcelas mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização - SAC, vencendo-se a primeira em 29/08/2014, com prazo de amortização de 420 (quatrocentos e vinte) meses, com taxa de juros mensal de 0,68%, anual nominal de 8,27% e efetiva de 8,60%. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o Devedor Fiduciante possuidor direto e o Credor Fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos de venda em Público Leilão, conforme art. 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). O Devedor aliena fiduciariamente ao Credor o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste Contrato abrangendo acessões, construções e instalações. Com demais condições constantes do referido Contrato, devidamente arquivado neste Cartório. CB:- 2.156VRC R\$ 338,49. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 01/10/2014. Eu, Graycille Santos Pereira, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

Graycille Santos Pereira

AV-10-36.130 Data: 14/04/2025 Prot. 177.949 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: 86n6p567m8, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a

- segue no verso -



MATRICULA:-36.130

indisponibilidade em nome de **ELEANDRO MARCELINO DOS SANTOS**, CPF 036.578.269-63, cadastrada conforme Protocolo: 202504.1118.03954329-IA-609, Processo: 0001094.18.2022.8.16.0122, pela Vara Cível de Ortigueira/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.PJYsP.mGrCr-2zEOc.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 16/04/2025. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi:

AV-11-36.130 Data: 07/04/2025 Prot. 177.777 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Nos termos do Requerimento firmado em Porto Alegre/RS, em 02/04/2025, acompanhado de Certidão extraída dos Autos de Intimação do Devedor Fiduciante Inadimplente no Pagamento das Prestações Contratuais sob nº 5783/2024, pela qual se verifica que o Devedor **ELEANDRO MARCELINO DOS SANTOS**, já qualificado, não purgou a mora em que se achava constituído no prazo de 15 dias; fica pela presente consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome do Credor Fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, para que ofereça-o em públicos leilões. Emitida a DOI. ITBI nº 618/2025 em 18/03/2025 R\$ 3.940,00. FUNREJUS nº 14000000011513818-3 em 09/04/2025 R\$ 394,00. CB:- R\$ 597,21 VRC 2.156,00 - Selo R\$ 8,00 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 197.000,00. Selo Digital SFRIL2.D5fKv. Fuf6W-pG7Z8.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 30/04/2025. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n.º **36.130**, constante do Livro nº 02 de Registro Geral desta Serventia, CNM: 080754.2.0036130-61, sendo seu conteúdo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel.

O referido é verdade e dou fé.
Araucária/PR, 30 de abril de 2025.

CB:- Emolumentos R\$ Nihil.



DEPARTAMENTO DE RENDAS MOBILIÁRIAS/ IMOBILIÁRIAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS - IMÓVEL
Nº 16333/2025

Proprietário: ELEANDRO MARCELINO DOS SANTOS

Inscrição Imobiliária: 01.03.00.259.0397.001

Matrícula: 36130

Endereço: RUA SANTA CATARINA

Nº: 1216

Bairro: CACHOEIRA

Complemento: COND.SANTA CATARINA II - CASA 02

Cidade: Araucária - PR

Loteamento: JARDIM SANTA REGINA

Quadra: 011

Lote: 014

Área do terreno (m²): 146,83

Área Construída Unidade (m²):

64,82

Valor Venal Total (R\$): 242.163,14

Área Construída Total (m²)

64,82

Finalidade: DIVERSOS POR IMÓVEL

Observação:

Certificamos que conforme consulta em nossos arquivos, constatou-se a **INEXISTÊNCIA** de débitos tributários vencidos relativos a inscrição acima descrita. Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar débitos posteriormente constatados, mesmo referente ao período nesta certidão compreendido.

Nota: Caso seu nome não esteja cadastrado nesta repartição, rigorosamente como acima, o mesmo poderá estar em Débito, porque a emitimos da forma como foi requerida.

Araucária PR quarta-feira, 19 de março de 2025 às 16:04 hs.

Certidão Válida até 18/04/2025

A autenticidade dessa certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças
(<https://araucaria.atende.net>) através do código de autenticidade Nº WGT211201-000-FIOVRMCDEYCCMK-9
Emitida no Portal do Cidadão





ESTADO DE PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA DE BENS IMÓVEIS POR ATO "INTER VIVOS"
FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA - F.I.T.I.

Emitido por: NATHÁLIA DE OLIVEIRA
DE CAMPOS
14/03/2025 14:45
ITBI 45658
618 - 2025

ADQUIRENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão:	2079151 - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.			CPF/CNPJ:	90.400.888/0001-42		
Endereço:	AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE		Nº:	2041	E 2235 BLOCO A	Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO
Cidade:	São Paulo	0	Não	Estado:	SP	CEP:	04.543-011

TRANSMITENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão:	134368 - ELEANDRO MARCELINO DOS SANTOS			CPF/CNPJ:	036.578.269-63		
Endereço:	RUA LINCOLN SETEMBRINO COIMBRA, 171, CASA 01		Bairro:	BOQUEIRAO			
Cidade:	Araucária	Estado:	PR	CEP:	83.704-304		

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula:	36130	Cadastro Imóvel:	29192	Insc. Imobiliária:	01.03.00.259.0397.001	Quadra:	011	Lote:	014
Endereço	RUA SANTA CATARINA			Número:	1216	CEP:	83.701-670		
Bairro:	CACHOEIRA			Cidade:	Araucária	Estado:	PR		
Edifício:				Complemento:	COND.SANTA CATARINA II - CASA 02				
Loteamento:	JARDIM SANTA REGINA			Bloco/Apto: /	Características da Construção: 4 - Casa				
Inf. Complementar:									
Área do Lote:	146,83 m²	Área Const. Unidade:	64,82 m²	Área Total Construída:	64,82 m²				

VALORES DECLARADOS

Valor Informado Contribuinte	Base de Cálculo	Data de Emissão	Data de Vencimento	CARTÓRIO
R\$ 197.000,00	R\$ 197.000,00	14/03/2025	14/04/2025	Transmissão de 100,00 % do imóvel

CÁLCULO DO IMPOSTO

Valor Total do Imóvel	R\$ 197.000,00	Alíquota(s) Aplicada(s):		
		COMPRA E VENDA 2,00	R\$ 197.000,00	Percentual: 2,00 %

Observação

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE / BANCO SANTANDER

Após o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, comparecer na Secretaria de Finanças no Departamento de Rendas Imobiliárias (DRI), juntamente com a matrícula, para atualização do cadastro municipal.

Informação para baixa 2025 470647	Assinatura e Carimbo do responsável	Araucária (PR), 14 de março de 2025
-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

Local de Pagamento								Parcela	Vencimento
Banco do Brasil, Itaú, Caixa e Lotéricas								ÚNICA	14/04/2025
Data Emissão	Número Documento	Aceite	Espécie	Carteira	Espécie Moeda	Valor Moeda	Convênio	(=) Valor Cobrado	
14/03/2025	9525154		Carnê	Outras Modalidades	R\$		319	3.940,00	

Local de Pagamento				Parcela	Vencimento
Banco do Brasil, Itaú, Caixa e Lotéricas				ÚNICA	14/04/2025

Cedente				Convênio	
MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA - CNPJ 76.105.535/0001-99				319	
Data Emissão	Número Documento	Espécie	Aceite	Nosso Número	
14/03/2025	9525154	Carnê		20250000000029387	
Uso do Banco		Carteira	Espécie Moeda	Valor Moeda	(=) Valor do Documento
		Outras Modalidades	R\$		3.940,00

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS / 2025	(-)Descontos/Abatimentos
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	(+) Correção
VÁLIDO SOMENTE COM AUTENTICAÇÃO MECÂNICA	(+) Multa
Observação:	(+) Juros
	(=) Valor Cobrado

Sacado: 2079151 - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42
Rua: AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE, nro: 2041 , E 2235 BLOCO A	
Bairro: VILA NOVA CONCEICAO	Cidade: São Paulo - SP
	Cep: 04.543-011

Autenticação Mecânica

81720000039 3 40000319202 0 50414202500 7 00000029387 8





Comprovante de Operação - Tributos Municipais

Identificação no Extrato: **SISPAG TRIBUTOS**

Dados da conta a ser debitada:

Agência: **0174**

Conta: **44397 - 8**

Nome: **Stellmar Servicos de Cobranca**

Dados do pagamento:

Representação numérica
do código de barras: **817200000393 400003192020 504142025007 000000293878**

Valor pago: **R\$ 3.940,00**

Informações fornecidas
pelo pagador:

Pagamento efetuado em 18.03.2025 às 13:15:18, via Sispag, CTRL 868901012000048

Autenticação:

409FFDD467DEDFD4B975FB72DC11A442179C4337

----- Cortar aqui -----