

Código de Identificação: 10123 / 10131/66 / 152



Data da Vistoria: sexta-feira, 14 de novembro de 2025

Mutuário:	Incorporadora GHM Projetos LTDA				
Endereço:	Rua Prudente de Moraes			nº:	238
Bairro:	Guarani	Compl:	Condomínio Residencial Araucárias Garden - Casa 20		
UF:	PR	Município:	Colombo	CEP:	83409-230

Características do Imóvel

Tipologia:	Terreno	Uso:	Residencial		
Idade aparente:	-	Ano de Construção:	-		
Estado de conservação:	Sem Valor	Padrão de Acabamento:	Normal		
Tipo de Implantação:	Condomínio	Situação:	Meio quadra		
Nº de pavimentos:	-	Nº de dormitórios:	-	Nº de banheiros:	-

Dimensões (m²)

Descrição	Construída	Terreno	Equivalente	Fração Ideal (%)	Nº de Vagas
Terreno em Condomínio	-	230,53	#VALOR!	0,04%	-
Matrícula nº:	75.782	Registro:	Serviço de Registro de Imóveis de Colombo - PR		

Valor de Mercado

R\$ 254.000,00

(DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 136.000,00

(CENTO E TRINTA E SEIS MIL REAIS)

Taxa de Juros (a.a.):	23,00%	Número de Meses:	36
Valor Anexo (Vaga/Box):	-	Deságio Adotado:	0,537

Informações Gerais

Obs. 1: O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Obs. 2: O laudo foi realizado com base em vistoria externa, com informações e fotos sobre o condomínio e unidade, obtidas através da internet e/ou outros trabalhos realizados no condomínio.

Obs. 3: Notamos através de imagens aéreas que a casa descrita em matrícula não foi construída, observamos que o condomínio não possui casas construídas, apenas lotes vagos.

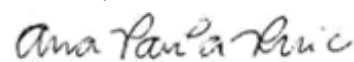
Obs. 4: Consideramos somente à área de terreno

Método Engenharia LTDA.

São Paulo,

24/11/2025

Responsável técnico



Engª Ana Paula Ruic

5062119507

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Pavimentação:	Sim	Esgoto Pluvial:	Sim
Telefone:	Sim	Gás Canalizado:	Não	Fossa:	Não
Cisterna/ Poço:	Não	Outros	-		

Caracterização da região

Padrão da Região:	Normal	Fatores Valorizantes:	Não Aplicável
Restritivos:	Não Aplicável	Região:	Res. Unifamiliar

Metrô:	Não	Centro Comercial:	Sim	Escola:	Sim
Segurança:	Sim	Ônibus:	Sim	Rede Bancária:	Sim
Lazer	Sim	Outros	-		

Comentário da Região:

O município de Colombo, integrante da Região Metropolitana de Curitiba, possui área aproximada de 159 km² e população estimada em 241 mil habitantes (IBGE 2025). Trata-se de uma cidade em processo contínuo de urbanização e expansão imobiliária, com infraestrutura consolidada ao longo de seus principais eixos viários. A economia local é diversificada, com segmentos de comércio, serviços e pequenas indústrias, destacando-se pelo crescimento na geração de empregos e pela proximidade da capital paranaense, fator que impulsiona a demanda por habitação. O município dispõe de equipamentos públicos essenciais, rede de transporte integrada à RMC e índices de segurança considerados adequados para cidades de porte semelhante.

O bairro Guarani caracteriza-se como zona predominantemente residencial, com ocupação mista e adensamento moderado. Apresenta boa oferta de comércio local, escolas, serviços essenciais e acesso facilitado a linhas de transporte público, além de conexão com vias estruturais que ligam a região ao centro de Colombo e a Curitiba.

Dados do Imóvel

Informações da divisão interna do imóvel, se houver:

O Condomínio Residencial Araucárias Gardens trata-se de um condomínio horizontal, notamos que não existem benfeitorias construídas ou em construção dentro do empreendimento. O empreendimento dispõe ao todo são 27 terrenos com média de 10 metros de testada (frente) cada. Os terrenos tem metragens que variam de 203,56 a 268,16m² de área privativa e 313,89 a 378,50m² de área total.

O condomínio conta com salão de festas mobiliado, salão de jogos, espaço kids, playground e guarita.

Conseguimos informações que os terrenos são vendidos com projeto residencial pré-aprovado, com potencial para ampliação.

- Salão de festas
- Salão de jogos
- Churrasqueira
- Playground
- Academia
- Piscina
- Quadra
- Elevador

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Método Engenharia LTDA.

Nº Laudo: I0123 / I0131/66 / 152

Relatório Fotográfico



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 1



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 2



VISTA DA FACHADA / PORTARIA

FOTO 3



VISTA DA FACHADA / PORTARIA

FOTO 4



VISTA DA FACHADA / PORTARIA

FOTO 5



VISTA DA FACHADA / PORTARIA

FOTO 6

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Método Engenharia LTDA.

Nº Laudo: 0

Relatório Fotográfico



VISTA DA FACHADA / PORTARIA

FOTO 7



VISTA DA FACHADA / PORTARIA

FOTO 8



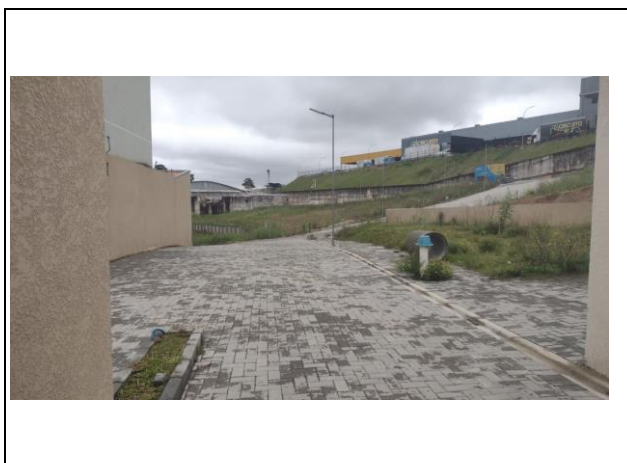
VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

FOTO 9



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

FOTO 10



VISTA DO EMPREENDIMENTO ATRAVÉS DOS PORTÕES

FOTO 11



VISTA DO EMPREENDIMENTO ATRAVÉS DOS PORTÕES

FOTO 12

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano


Método Engenharia LTDA.

Nº Laudo


I0123 / I0131/66 / 152

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda


AVALIANDO

Endereço:	Rua Prudente de Moraes, 238					
Bairro	Guarani	Cidade:	Colombo	Estado:	PR	
Informante:	NA			Testada:	0,00	
Área Priv./Constr.	-	Área Equivalente:	#VALOR!	Profundidade:	0,00	
Área do Terreno:	230,53	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Terreno	Padrão de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco	
Idade Aparente:	-	Estado de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Qtde. Dorm.:	-	Vagas:	-	Andar:		
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:	Básico	
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:	Não	
Observações:	Condomínio Residencial Araucárias Garden					
Link:						


DADO 01

Endereço:	Rua Prudente de Moraes, 238					
Bairro	Guarani	Cidade:	Colombo	Estado:	PR	
Informante:	José: (41) 9 9617-8871			Testada:	0,00	
Área Priv./Constr.	-	Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	0,00	
Área do Terreno:	203,56	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Terreno	Padr. de Acabamento:		Superfície:	Seco	
Idade Aparente:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Andar:		
Valor:	R\$ 250.000,00	Unitario:	R\$ 1.105,33	Ser. Cond.:	Básico	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	24/11/2025	Mobiliado:	Não	
Observações:	Condomínio Residencial Araucárias Garden					
Link:	https://www.facebook.com/commerce/listing/1140917604843583/?media_id=3&ref=share_attachment					

DADO 02

Endereço:	Rua Prudente de Moraes, 238					
Bairro	Guarani	Cidade:	Colombo	Estado:	PR	
Informante:	Imobiliária Oliveira: (41) 9 8480-0747			Testada:	0,00	
Área Priv./Constr.	-	Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	0,00	
Área do Terreno:	203,56	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Terreno	Padr. de Acabamento:		Superfície:	Seco	
Idade Aparente:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Andar:		
Valor:	R\$ 250.000,00	Unitario:	R\$ 1.105,33	Ser. Cond.:	Básico	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	24/11/2025	Mobiliado:	Não	
Observações:	Condomínio Residencial Araucárias Garden					
Link:	https://www.instagram.com/p/DQaB-gckR94/?img_index=1					

DADO 03

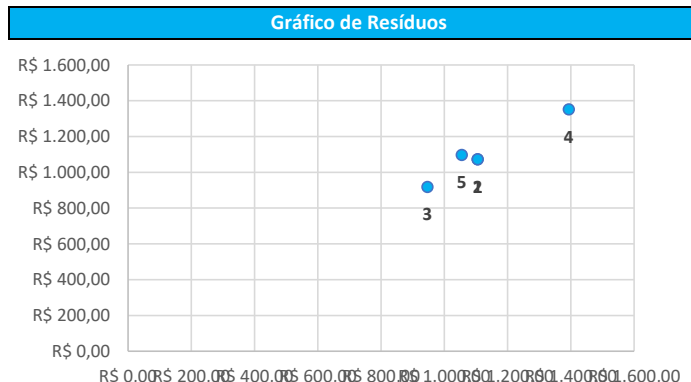
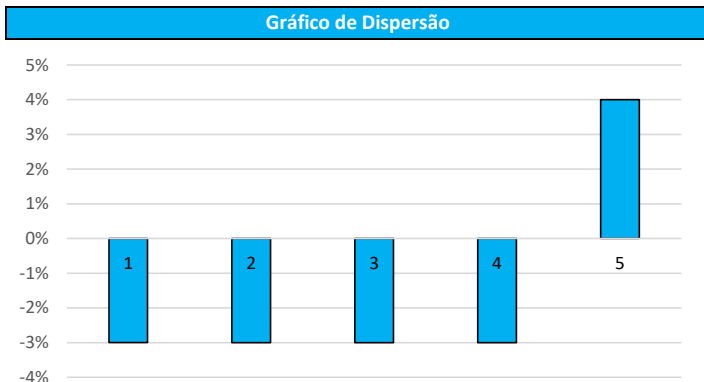
Endereço:	Rua Prudente de Moraes, 238					
Bairro	Guarani	Cidade:	Colombo	Estado:	PR	
Informante:	Casa Ao Lado Imóveis: (41) 3072-3999			Testada:	0,00	
Área Priv./Constr.	-	Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	0,00	
Área do Terreno:	204,47	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Terreno	Padr. de Acabamento:		Superfície:	Seco	
Idade Aparente:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Andar:		
Valor:	R\$ 215.000,00	Unitario:	R\$ 946,35	Ser. Cond.:	Básico	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	24/11/2025	Mobiliado:	Não	
Observações:	Condomínio Residencial Araucárias Garden					
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-314-80m-em-condominio-fechado-no-atuba-2997944702.html?n_src="					

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Método Engenharia LTDA.

Nº Laudo: **I0123 / I0131/66 / 152**

Homogeneização de Dados														Tratamento Estatístico		
A	Valor de Mercado	Área de Terreno	Valor da Construção	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Topografia	Mult. Frentes	N/A	N/A	Grand. Área E	Soma Fatores	Unit/m² Homog.	N. de Am. Coletados:	5	
1	R\$ 250.000,00	203,56	R\$ 0,00	0,90	R\$ 1.105,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	0,970	R\$ 1.072,17	N. de Am. Saneados:	5	
2	R\$ 250.000,00	203,56	R\$ 0,00	0,90	R\$ 1.105,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	0,970	R\$ 1.072,17	Limite Inferior (p/m²):	R\$ 771,55	
3	R\$ 215.000,00	204,47	R\$ 0,00	0,90	R\$ 946,35	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	0,970	R\$ 917,96	Média Aritmética (p/m²):	R\$ 1.102,22	
4	R\$ 315.000,00	203,45	R\$ 0,00	0,90	R\$ 1.393,46	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	0,970	R\$ 1.351,66	Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.432,88	
5	R\$ 320.000,00	273,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 1.054,95	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,040	1,040	R\$ 1.097,14	Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.102,22	
Avaliando		230,53											T. de Student:	1,476		
					Média	R\$ 1.121,08						Média	R\$ 1.102,22	Desvio Padrão:	156,53	
					Desvio Padrão	R\$ 165,52						Desvio Padrão	R\$ 156,53	Coeficiente de Variação:	0,14	
					Coef. de Variação	0,15						Coef. de Variação	0,14	Intervalo de Confiabilidade		
					Média Aritmética	1102,22			Amostras Descartadas	0		Resultado (p/m²):				R\$ 103,31
					Média Saneada	1102,22							Inferior (p/m²):	R\$ 998,90	-9%	
					Lim. Mín.	771,55							Superior (p/m²):	R\$ 1.205,53	9%	
					Lim. Máx.	1432,88							Amplitude total:	17%		
Área de Terreno		x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor do Terreno								Especificação da Avaliação	
230,53			R\$ 1.102,22		1,00	=	R\$ 254.000,00	Valor de Mercado Calculado		=	R\$ 254.000,00		Fundamentação:			II
Área Construída Total		x	Unitário Médio /m²	x	FAM	=	Valor da Construção	Fator Comercialização		=	1,00		Precisão:			III
0,00			#VALOR!		1,00	=	R\$ 0,00	Valor de Mercado Adotado		=	R\$ 254.000,00					



Comentários Gerais

O Residencial Araucárias Garden é um loteamento/condomínio planejado localizado na Rua Prudente de Moraes, no bairro Guarani. O empreendimento dispõe de lotes com metragem padrão em torno de 268 m², infraestrutura completa e áreas comuns destinadas ao lazer, como salão de festas, playground, espaço kids e sala de jogos.

Em pesquisa na região notamos um número reduzido de ofertas em condições semelhantes ao empreendimento no bairro Guarani, ampliamos o raio de busca para regiões vizinhas e adotamos comparativos no mesmo empreendimento.

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Método Engenharia LTDA.

Nº Laudo: I0123 / I0131/66 / 152

CUPE R\$ 1.545,00

Cálculo do Valor das Construções/Benfeitorias Averbadas

Q	Descrição	Área (m²)	Idade	Padrão	Est. de Conservação	Vida Útil	I/V	Residual	Dep	Valor/m²	Valor da Benfeitoria
1							0	#####	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
Total		-								#VALOR!	#VALOR!

Cálculo do Valor das Construções/Benfeitorias Sem Averbação

Q	Descrição	Área (m²)	Idade	Padrão	Est. de Conservação	Vida Útil	I/V	Residual	Dep	Valor/m²	Valor da Benfeitoria
1							0	#####	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
Total		-								#VALOR!	#VALOR!

Valor Total Construído

Valor Total da Área Construída Averbadas	#VALOR!
Valor Total da Área Construída Sem Averbação	#VALOR!
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM)	1,00
Valor Total Construído	#VALOR!

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 Vistoria:

14/11/2025

1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1 Identificação I0123 / I0131/66 / 152
- 1.2 Endereço Rua Prudente de Moraes, 238 - Guarani -
Cidade Colombo UF PR
- 1.3 Uso atual Residencial Uso pretendido Residencial
- 1.4 Existe indústria no local? Sim Não
Nome da indústria: Ramo de atividade:
- 1.5 Coordenadas Geográficas
Latitude -25.380348° Longitude -49.181915°
- 1.6 Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? Sim Não
- 1.7 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 IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- 2.1 O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros)

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: IAP

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.

23%

- 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 entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não Sim

Qual endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: IAP

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.2.

* 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 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

3.1 Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há 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?		
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.		
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Análise no local, imagens de satélite e consulta aos órgãos competentes		
Observações e/ou justificativa:		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.

3.2 Infraestrutura:

Atividade	Sim	Não	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	x		
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?		x	
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	x		
Possui reservatório de água subterrâneo?		x	
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	x		
Possui espaços subterrâneos?		x	
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?		x	

3.3 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:		
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Análise no local, imagens de satélite e consulta aos órgãos competentes		
Observações e/ou justificativa:		

3.4 Informações ou observações complementares:

4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1 Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não Sim

Caso afirmativo, indicar:

4.2 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?		x	
Mineradora. Qual?		x	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		x	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.		x	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		x	
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:		x	
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, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.		x	
Outros. Descrever:		x	
Fontes de Informação:	Análise no local, imagens de satélite e consulta aos órgãos competentes		
Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?	Não		
Observações e/ou justificativa:			

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de 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

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

Não Sim - Indique o local:

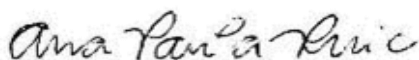
Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

Não Sim - Indique o local:

Eng^a Ana Paula Ruic

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Fast Soluções de Engenharia LTDA.

Nome da Empresa representada

02.498.486/0001-65

CNPJ da Empresa representada

ANEXO I

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



Vista aérea do imóvel e entorno

Inserir Legenda