

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010425436	Data Solicitação 02/05/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente ALBERTO GOMES		CPF/CNPJ 442.446.659-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Benedito Camilo de Paula Filho	Número 98	Complemento Lote 17 - Quadra 274	
Bairro Jardim Imperador	Município Maringá	UF PR	CEP 87083878
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 41.280	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI de Maringá	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.100.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 770.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 203.03
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 203.03
21 - Área Averbada (em m²) 203.03	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	-	-	-	-

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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 312.1	04 - Testada/Frente (em metros) 21.22
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 100

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 41.280 do 3º CRI de Maringá/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\$ 1.380.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Sebastião Batista Zanin, 98 , Jardim Pilar
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 203,03	Qtd. Banheiros 3
Valor R\$ 1.380.000,00	Qtd. Vagas 2
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Regular Reparos simples	Área do terreno 312,10
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-imperador-bairros-maringa-com-garagem-142m2-venda-RS1380000-id-278260789/?source=ranking%2C2rp	

AMOSTRA 2	R\$ 695.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Quintiliano Diniz de Souza, 88 , Jardim Paris III
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 111,00	Valor R\$ 695.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Nova Regular	Área do terreno 210,00
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-maringa-jardim-paris-iii-210m2-RS695000/id-25482540/	

AMOSTRA 3	R\$ 537.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Pioneira Irene Vitorazo Fregonezi, S/N , Jardim Munique
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 100,00	Valor R\$ 537.000,00
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Nova(até 5 anos)	Área do terreno 216,00
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-maringa-jardim-pilar-216m2-RS537000/id-20910510/	

AMOSTRA 4	R\$ 1.180.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Vergílio José Romão, 222 , Jardim Pilar
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 172,00	Valor R\$ 1.180.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Nova Regular	Área do terreno 303,00
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-maringa-jardim-munique-303m2-RS1180000/id-19241891/	

AMOSTRA 5	R\$ 1.450.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Pioneira Jones Sales Pontes, S/N , Jardim Munique
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
Área privativa 209,59	Valor R\$ 1.450.000,00
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
Estado de conservação Nova(até 5 anos)	Área do terreno 300,00
Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-maringa-jardim-munique-300m2-RS1450000/id-19248958/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.100.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 770.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.100.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 5 de Maio de 2025

Rynaldo de Oliveira Roça Junior

SP-78196/D

Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação 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



Logradouro



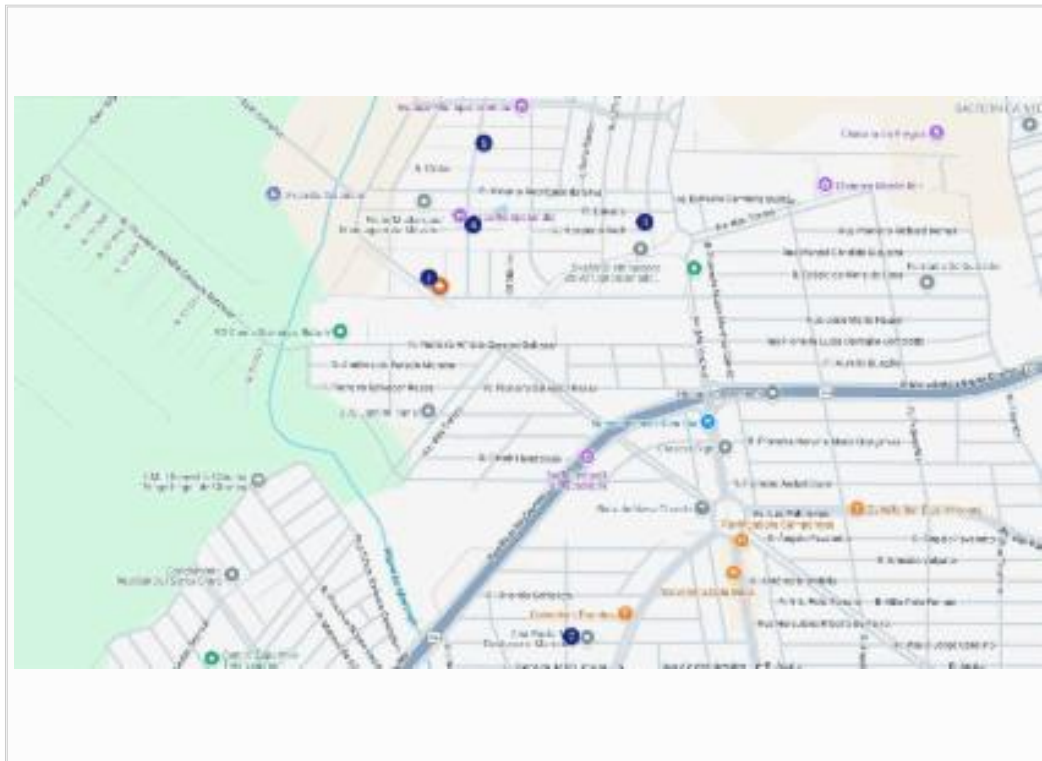
Logradouro



Logradouro



Numeração Predial



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	mai-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Benedito Camilo de Paula Filho, 98				
Bairro:	Jardim Pilar	Cidade:	Maringá	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre regular e reparos simples	Idade Aparente (anos):	5	
Área Construída (m²)	203,03	Área de Terreno (m²)	312,10	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	2	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 1.380.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.797,03	
Fonte/ telefone:	Winner Brokers	- Tel.:	(44) 98434-9088	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	mai-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Pioneira Hinna Gravena Fernandes, 88				
Bairro:	Jardim Pilar	Cidade:	Maringá	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5	
Área Construída (m²)	111,00	Área de Terreno (m²)	210,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 695.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.261,26	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Soma	- Tel.:	(44) 99182-1818	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



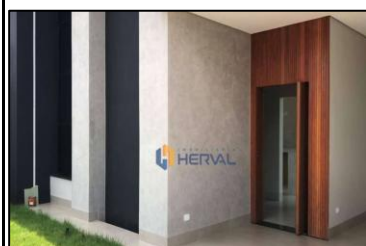
Amostra n.º 3		Data	mai-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Pioneira Irene Vitorazo Fregonezi				
Bairro:	Jardim Pilar	Cidade:	Maringá	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0	
Área Construída (m²)	100,00	Área de Terreno (m²)	216,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 537.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.370,00	
Fonte/ telefone:	Beta Imóveis	- Tel.:	(44) 99804-9666	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	mai-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Vergílio José Romão, 222				
Bairro:	Jardim Pilar	Cidade:	Maringá	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5	
Área Construída (m²)	172,00	Área de Terreno (m²)	303,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 1.180.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.860,47	
Fonte/ telefone:	Barak Imóveis	- Tel.:	(44) 99162-2332	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	mai-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Pioneiro Jones Sales Pontes				
Bairro:	Jardim Pilar	Cidade:	Maringá	UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0	
Área Construída (m²)	209,59	Área de Terreno (m²)	300,00	
N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	3	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 1.450.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.918,27	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Herval	- Tel.:	(44) 3226-2626	Status: Oferta
Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 suítes, lavabo e área de serviço.				



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
<i>Aval.</i>	Rua Benedito Camilo de Paula Filho, 98	203,03	312,10	2	2	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Benedito Camilo de Paula Filho, 98	203,03	312,10	2	1	2	1.380.000,00	6.797,03	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.147,30	6.147,30
2	Rua Pioneira Hinna Gravena Fernandes, 88	111,00	210,00	2	2	1	695.000,00	6.261,26	0,90	0,95	0,93	0,92	1,10	1,05	1,00	5.286,77	5.286,77
3	Rua Pioneira Irene Vitorazo Fregonezi	100,00	216,00	2	2	1	537.000,00	5.370,00	0,90	1,00	0,92	0,88	1,10	1,05	1,00	4.522,50	4.522,50
4	Rua Vergilio José Romão, 222	172,00	303,00	2	2	1	1.180.000,00	6.860,47	0,90	1,00	0,98	0,92	1,00	1,00	1,00	5.592,92	5.592,92
5	Rua Pioneiro Jones Sales Pontes	209,59	300,00	2	0	3	1.450.000,00	6.918,27	0,90	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	5.549,13	5.549,13
Unitário seco médio								6.441,40							5.419,73	5.419,73	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Grau 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 fatores 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
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			14,93%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	5.419,73
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	7.045,64
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.793,81

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5.419,73	
Desvio Padrão	591,3511044	
Coefficiente de Variação	10,91108986	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.824,35	0,0747
Limite Inferior (R\$/m²)	5.015,10	-0,0747
Intervalo de Confiabilidade	14,93%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	203,03
Unitário (R\$/m²)	5.419,73
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.100.367,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	203,03
Unitário (R\$/m²)	5.417,92
Valor de Mercado para Venda (R\$)	1.100.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	770.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.100.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	2.640,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,67% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	16,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,48%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	10,21%	ao ano
Total 2		0,81% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,48% 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.

70,00% **R\$ 770.000,00**