

## DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº do Pedido <b>0010359722</b>	Data Solicitação <b>14/02/2025</b>
Empresa responsável <b>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Gregorio Berto Roça</b>	CREA <b>PR-85473/D</b>
Proponente <b>Arthur Antonio Cavaler</b>		CPF/CNPJ <b>097.719.919-30</b>

## DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Curitiba</b>	Número <b>68</b>	Complemento <b>Casa 02 - Condomínio Residencial Valmir Nunes</b>	
Bairro <b>Santa Luzia</b>	Município <b>Dois Vizinhos</b>	UF <b>PR</b>	CEP <b>85660000</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>42.782</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>CRI Dois Vizinhos/PR</b>	IPTU

## RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

**R\$ 250.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 180.000,00**

## VISTORIA DO IMÓVEL

## IMÓVEL AVALIADO

<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 10
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> -
<b>11 - N° de Banheiros</b> -	<b>12 - N° de Dormitórios</b> -
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> -	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> -
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> -	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 77.85
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 77.85
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 77.85	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

## 24 - Cômodos

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

## CONDOMÍNIO

<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> -	<b>02 - Unidades por Andar</b> -
<b>03 - N° Total de Unidades</b> -	<b>04 - N° de Elevadores</b> -
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial

**09 - Padrão de Construção**

Normal

**10 - Estado de Conservação**

Regular

**11 - Infraestrutura**

Jardins

**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  
Ônibus  
Coleta de Lixo  
Escola**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**

Regular (Geométrico)

**03 - Área (em m²)**

0

**04 - Testada/Frente (em metros)**

0

**05 - Fundos (em metros)**

0

**06 - Lado Direito (em metros)**

0

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

0

**08 - Fração ideal (em %)**

180.6

**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?**

Não

**05 - Observações**

O IPTU informa as áreas totais construídas, contudo, não especifica as áreas individuais das unidades.

**06 - O imóvel possui vaga de garagem?**

Sim

**07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?**

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

**12 - O imóvel possui características uni-familiares?**

Sim

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

Sim

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

Sim

**15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?**

Sim

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

Sim

**17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?**

Não

**CONCLUSÃO**

**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Vistoria externa

**02 - Nome Acompanhante Vistoria**

Vistoria externa

**03 - Contato Telefônico Acompanhante**

Vistoria externa

**04 - Observações Finais**

Dados obtidos da matrícula 42.782 do CRI de Dois Vizinhos/PR. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. OBS: A fração ideal 180,60 está em m<sup>2</sup>.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 360.000,00



Endereço <b>Rua Rosa Boareto, 347 , Santa Luzia</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>97,00</b>	Valor <b>R\$ 360.000,00</b>		
Idade aparente <b>0</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
Área do terreno <b>180,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://imobiliariatonietto.com.br/imovel/venda/casa/dois-vizinhos-pr/santa-luzia/casa---loteamento-bem-morar---santa-luzia---dois-vizinhos---pr/681806">https://imobiliariatonietto.com.br/imovel/venda/casa/dois-vizinhos-pr/santa-luzia/casa---loteamento-bem-morar---santa-luzia---dois-vizinhos---pr/681806</a>			

AMOSTRA 2

R\$ 300.000,00



Endereço <b>Rua Vilmar Felizardo, 32 , Santa Luzia</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>85,00</b>	Valor <b>R\$ 300.000,00</b>		
Idade aparente <b>15</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Regular</b>	
Área do terreno <b>207,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://imobiliariatonietto.com.br/imovel/venda/casa/dois-vizinhos-pr/santa-luzia/casa---loteamento--bem-morar---dois--vizinhos---pr/500239">https://imobiliariatonietto.com.br/imovel/venda/casa/dois-vizinhos-pr/santa-luzia/casa---loteamento--bem-morar---dois--vizinhos---pr/500239</a>			

AMOSTRA 3

R\$ 500.000,00



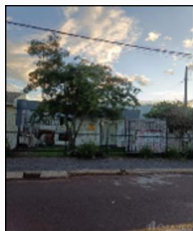
Endereço <b>Rua Maria Balena, 225 , Santa Luzia</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>3</b>	Qtd. Banheiros <b>2</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>125,00</b>	Valor <b>R\$ 500.000,00</b>		
Idade aparente <b>5</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova Regular</b>	
Área do terreno <b>200,00</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.piccolli.com.br/imovel/3163">https://www.piccolli.com.br/imovel/3163</a>			

AMOSTRA 4

R\$ 260.000,00



Endereço <b>Rua Uruguai, 178 , Santa Luzia</b>			
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Qtd. Quartos <b>2</b>	Qtd. Banheiros <b>1</b>	Qtd. Vagas <b>2</b>
Área privativa <b>59,30</b>	Valor <b>R\$ 260.000,00</b>		
Idade aparente <b>0</b>	Padrão de acabamento <b>Médio</b>	Estado de conservação <b>Nova(até 5 anos)</b>	
Área do terreno <b>104,21</b>	Padrão terreno <b>Médio</b>	Topografia <b>Terreno Plano</b>	
URL <a href="https://www.cabredoimoveis.com.br/imovel/venda/casa/dois-vizinhos-pr/santa-luzia/casa-a-venda--santa-luzia--dois-vizinhos---pr/707445">https://www.cabredoimoveis.com.br/imovel/venda/casa/dois-vizinhos-pr/santa-luzia/casa-a-venda--santa-luzia--dois-vizinhos---pr/707445</a>			

**AMOSTRA 5**
**R\$ 300.000,00**

**Endereço**  
**Avenida A, 781 , Parque Industrial I**

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
<b>Casa</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Área privativa	Valor		
<b>70,00</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
<b>10</b>	<b>Médio</b>	<b>Regular</b>	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
<b>200,00</b>	<b>Médio</b>	<b>Terreno Plano</b>	

**URL**  
<https://www.nidv.com.br/imovel/venda/casa/dois-vizinhos-pr/santa-luzia/casa-a-venda--santa-luzia--dois-vizinhos---pr/644298>
**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

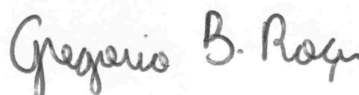
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Outra</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 250.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7200</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 180.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**
**Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 250.000,00**
**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Curitiba, Terça-feira, 18 de Fevereiro de 2025


**Gregorio Berto Roça**  
 PR-85473/D

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



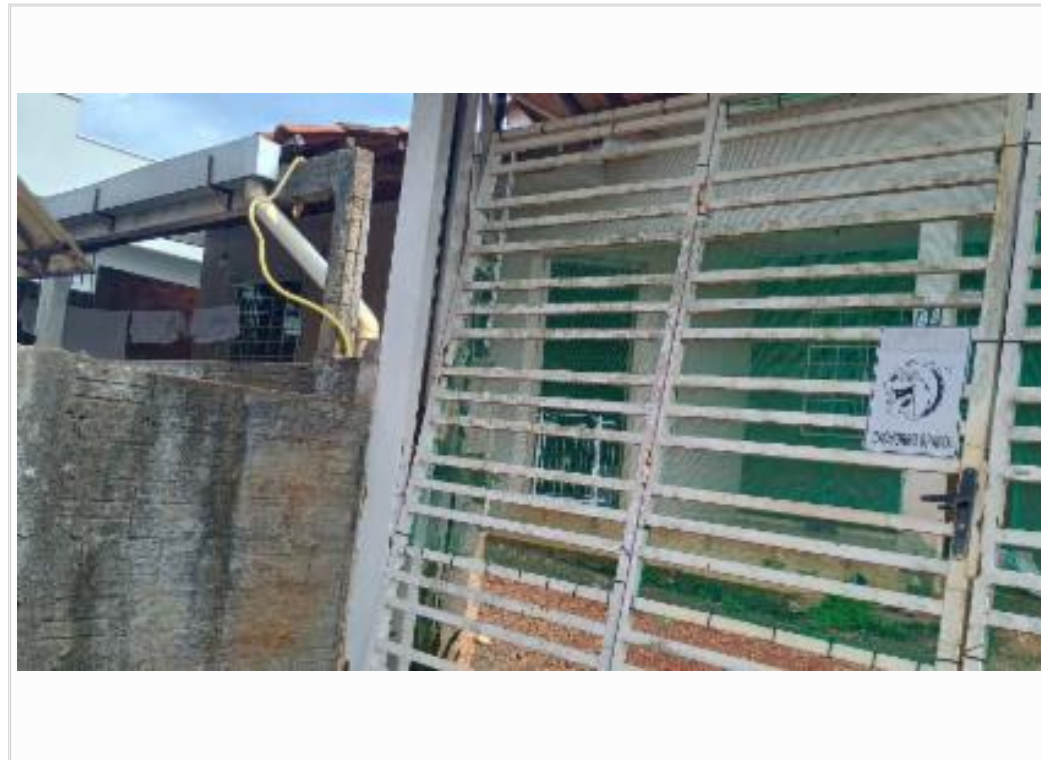
Fachada



Fachada



Fachada



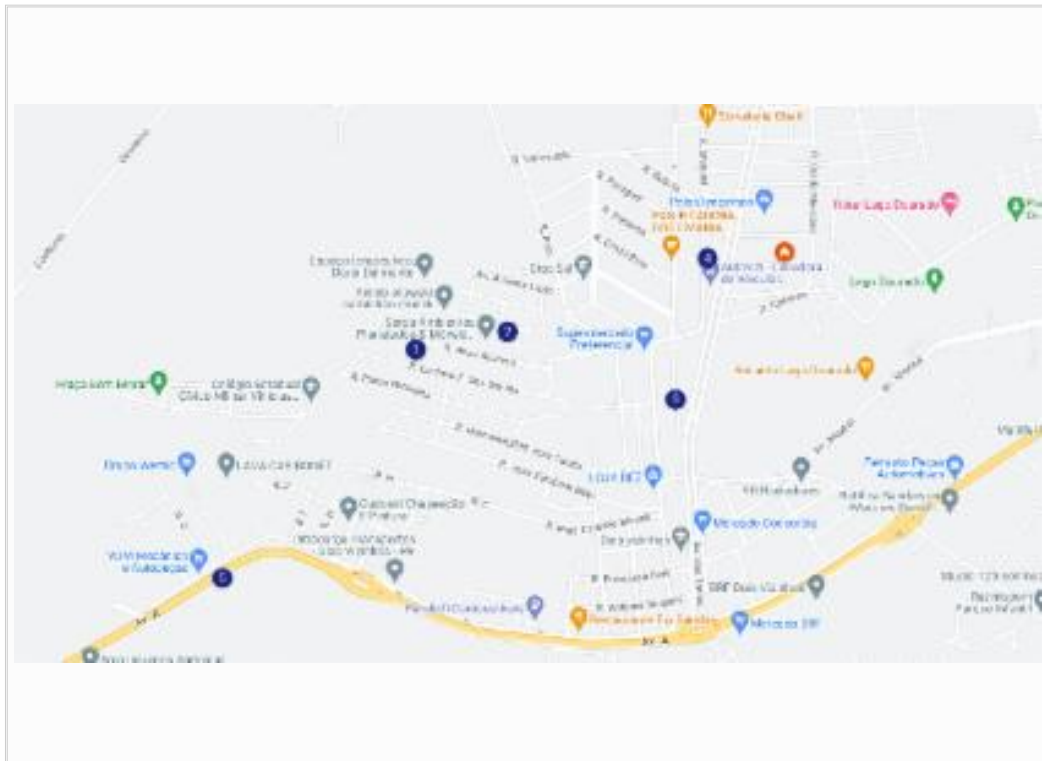
Numeração Predial



Casas Vizinhas



Casas Vizinhas



Croqui de amostras

**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b> fev-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Rosa Boareto, 347			
Bairro:	Santa Luzia	Cidade:	Dois Vizinhos UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	97,00	Área de Terreno (m²)	180,00
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.711,34
Fonte/ telefone:	Imobiliária Tonietto - Tel.: (46) 3536-1010	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, área gourmet, cozinha e área de serviço.			



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b> fev-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Vilmar Felizardo, 32			
Bairro:	Santa Luzia	Cidade:	Dois Vizinhos UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15
Área Construída (m²)	85,00	Área de Terreno (m²)	207,00
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.529,41
Fonte/ telefone:	Imobiliária Tonietto - Tel.: (46) 3536-1010	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b> fev-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Maria Balena, 225			
Bairro:	Santa Luzia	Cidade:	Dois Vizinhos UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5
Área Construída (m²)	125,00	Área de Terreno (m²)	200,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 500.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.000,00
Fonte/ telefone:	Piccolli Imóveis - Tel.: (46) 3536-7000	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b> fev-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Uruguai, 178			
Bairro:	Santa Luzia	Cidade:	Dois Vizinhos UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	59,30	Área de Terreno (m²)	104,21
N.º dormitórios		N.º Suítes:	
		N.º vagas	
Valor total (R\$)	R\$ 260.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.384,49
Fonte/ telefone:	Cabredo - Tel.: (46) 3536-5750	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e área de serviço.			



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b> fev-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Avenida A, 781			
Bairro:	Parque Industrial I	Cidade:	Dois Vizinhos UF: PR
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	70,00	Área de Terreno (m²)	200,00
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	2
Valor total (R\$)	R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.285,71
Fonte/ telefone:	Nidv - Tel.: (46) 3536-6690	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.			



**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO**

Nº	Endereço	Área 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 Cruritiba, 68, casa 02	77,85	180,60	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Rosa Boareto, 347	97,00	180,00	2	1	1	360.000,00	3.711,34	0,90	0,90	1,03	0,88	1,00	1,00	1,00	2.754,58	2.754,58
2	Rua Vilmar Felizardo, 32	85,00	207,00	2	3	0	300.000,00	3.529,41	0,90	0,90	1,01	1,07	1,00	0,98	1,00	3.050,65	3.050,65
3	Rua Maria Balena, 225	125,00	200,00	2	2	1	500.000,00	4.000,00	0,90	0,90	1,06	0,93	1,00	0,99	1,00	3.170,18	3.170,18
4	Rua Uruguai, 178	59,30	104,21	0	0	0	260.000,00	4.384,49	0,90	1,00	0,97	0,88	1,00	1,07	1,00	3.640,46	3.640,46
5	Avenida A, 781	70,00	200,00	2	3	0	300.000,00	4.285,71	0,90	0,90	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	3.409,31	3.409,31
								Unitário seco médio	3.982,19							3.205,04	3.205,04

**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 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
<b>Total</b>			<b>8</b>

**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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Graus 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%
<b>Intervalo de confiança</b>			<b>14,47%</b>
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.205,04
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.166,55
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.243,53

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3205,04	
Desvio Padrão	338,8526592	
Coefficiente de Variação	10,57250734	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.436,89	0,0723
Limite Inferior (R\$/m²)	2.973,18	-0,0723
Intervalo de Confiabilidade	14,47%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	77,85
Unitário (R\$/m²)	3.205,04
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	249.512,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	77,85
Unitário (R\$/m²)	3.211,30
Valor de Mercado para Venda (R\$)	250.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	180.000,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 250.000,00

### Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	600,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,67% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	15,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,80%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,97%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,80% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,47% 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.

72,00% **R\$ 180.000,00**