

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 04/07/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Jacqueline Franciele Asse		CPF/CNPJ 035.812.779-30

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Joaquim de Campos	Número 163	Complemento Lote 04, Quadra 118 - Loteamento Porto das Águas	
Bairro Centro	Município Porto Rico	UF PR	CEP 87950000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24.878	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Loanda	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.845.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.090.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 3
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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Vistoria externa
17 - Esquadrias Outro - Vistoria externa	18 - Área Privativa (em m²) 267,81
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 267,81
21 - Área Averbada (em m²) 267,81	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone 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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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) 671,52	04 - Testada/Frente (em metros) 6,44
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 100,00

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 24.878 do 1° CRI de Loanda. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. Trata-se uma unidade isolada em um loteamento fechado. Há uma divergência entre a numeração predial constante na matrícula (S/N) e a verificada no IPTU (n.º163).	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 1.600.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Mem de Sá, s/n , Centro
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 222,72
	Valor R\$ 1.600.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 714,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.joseangelocorretor.com.br/imovel/casa-porto-rico-3-quartos-223-m/CA0121-JAAN?from=sale

AMOSTRA 2	R\$ 3.000.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Mem de Sá, S/N , Centro
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 403,00
	Valor R\$ 3.000.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 630,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.joseangelocorretor.com.br/imovel/casa-porto-rico-4-quartos-403-m/CA0112-JAAN?from=sale

AMOSTRA 3	R\$ 3.000.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Mem de Sá, S/N , Centro
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 330,00
	Valor R\$ 3.000.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 672,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.joseangelocorretor.com.br/imovel/casa-porto-rico-4-quartos-330-m/CA0168-JAAN?from=sale

AMOSTRA 4	R\$ 3.200.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Mem de Sá, S/N , Centro
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 6
	Qtd. Banheiros 7
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 360,00
	Valor R\$ 3.200.000,00
	Idade aparente 1
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 630,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://desivaldoimoveis.com/imoveis/casa-a-venda-aguas-de-porto-rico/

AMOSTRA 5	R\$ 1.750.000,00
-----------	------------------

	Endereço Rua Rio Javali, S/N , Centro
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 175,92
	Valor R\$ 1.750.000,00
	Idade aparente 5
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação NovajRegular
	Área do terreno 420,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-porto-rico-176m2-venda-RS1750000-id-2622114824/?source=ranking%2Ccrp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 1.845.000,00
Fator de liquidez	0,5908
Valor de venda forçada	R\$ 1.090.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.845.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 15 de Setembro de 2025	
Rynaldo de Oliveira Roça Junior	
SP-78196/D	

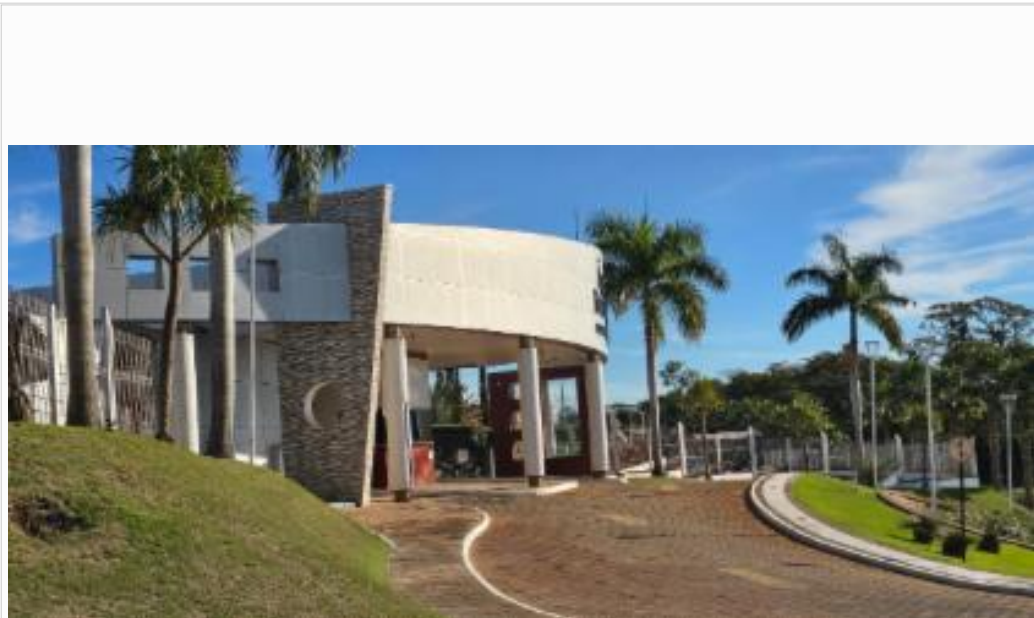
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da Financieira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



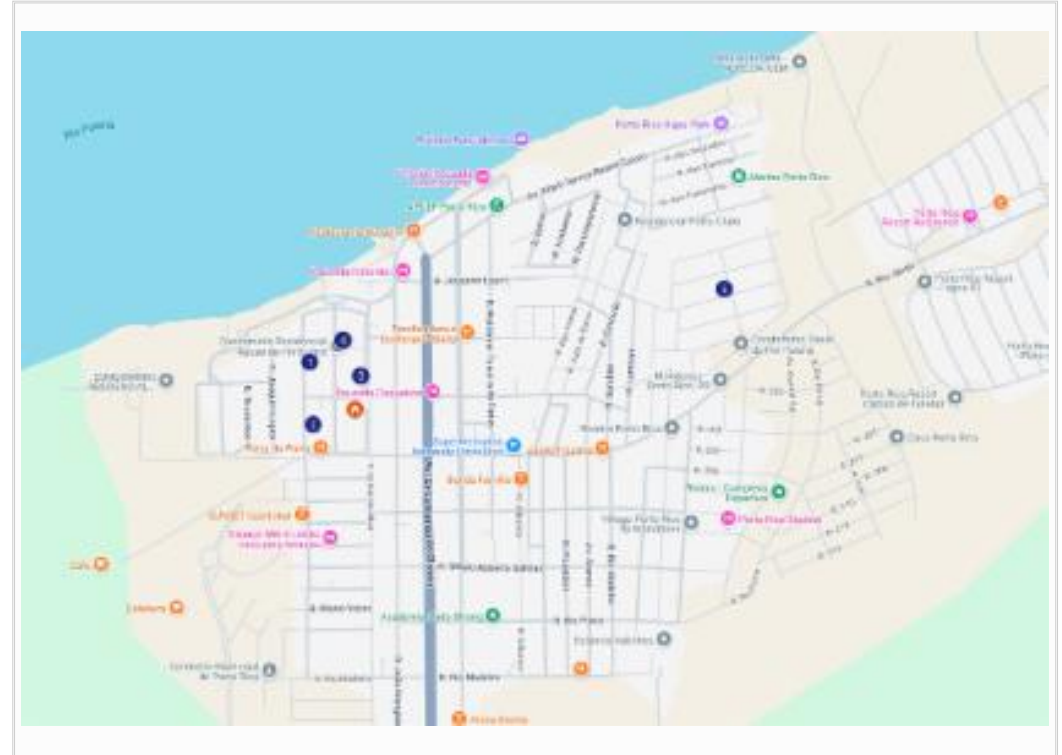
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	set-25
Empreendimento: Condomínio Águas de Porto Rico			
Endereço: Rua Mem de Sá			
Bairro: Centro	Cidade: Porto Rico	UF: PR	
Tipo: Casa em condomínio fechado		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5	
Área Construída (m²): 222,72		Área de Terreno (m²): 714,00	
N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas: 2	
Valor total (R\$): R\$ 1.600.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 7.183,91	
Fonte/ telefone: J A Imóveis - Tel.: (44) 99146-5058		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 2		Data	set-25
Empreendimento: Condomínio Águas de Porto Rico			
Endereço: Rua Mem de Sá			
Bairro: Centro	Cidade: Porto Rico	UF: PR	
Tipo: Casa em condomínio fechado		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5	
Área Construída (m²): 403,00		Área de Terreno (m²): 630,00	
N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 4	N.º vagas: 2	
Valor total (R\$): R\$ 3.000.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 7.444,17	
Fonte/ telefone: J A Imóveis - Tel.: (44) 99146-5058		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 04 suítes), bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 3		Data	set-25
Empreendimento: Condomínio Águas de Porto Rico			
Endereço: Rua Mem de Sá			
Bairro: Centro	Cidade: Porto Rico	UF: PR	
Tipo: Casa em condomínio fechado		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 1	
Área Construída (m²): 330,00		Área de Terreno (m²): 672,00	
N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 4	N.º vagas: 2	
Valor total (R\$): R\$ 3.000.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 9.090,91	
Fonte/ telefone: J A Imóveis - Tel.: (44) 99146-5058		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 04 suítes), bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 4		Data	set-25
Empreendimento: Condomínio Águas de Porto Rico			
Endereço: Rua Mem de Sá			
Bairro: Centro	Cidade: Porto Rico	UF: PR	
Tipo: Casa em condomínio fechado		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 1	
Área Construída (m²): 360,00		Área de Terreno (m²): 630,00	
N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 6	N.º vagas: 2	
Valor total (R\$): R\$ 3.200.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 8.888,89	
Fonte/ telefone: Desivaldo Imóveis - Tel.: (44) 99163-2115		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 06 dormitórios (sendo 06 suítes), bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 5		Data	set-25
Empreendimento: Condomínio Oásis do Rio Paraná			
Endereço: Rua Rio Javali			
Bairro: Centro	Cidade: Porto Rico	UF: PR	
Tipo: Casa em condomínio fechado		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos): 5	
Área Construída (m²): 175,92		Área de Terreno (m²): 420,00	
N.º dormitórios: 0	N.º Suítes: 4	N.º vagas: 2	
Valor total (R\$): R\$ 1.750.000,00		Valor unitário (R\$/m²): 9.947,70	
Fonte/ telefone: Fada Imóveis - Tel.: (44) 99181-0817		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 04 suítes), bwc social 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
Aval.	Rua Joaquim Campos	267,81	671,52	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,90	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Mem de Sá	222,72	714,00	2	2	1	1.600.000,00	7.183,91	0,90	1,00	0,98	0,94	1,00	0,99	1,00	5.975,66	5.975,66
2	Rua Mem de Sá	403,00	630,00	2	0	4	3.000.000,00	7.444,17	0,90	1,00	1,05	0,94	1,00	1,01	1,00	6.780,56	6.780,56
3	Rua Mem de Sá	330,00	672,00	2	0	4	3.000.000,00	9.090,91	0,90	1,00	1,03	0,91	0,90	1,00	1,00	6.997,11	6.997,11
4	Rua Mem de Sá	360,00	630,00	2	0	6	3.200.000,00	8.888,89	0,90	1,00	1,04	0,91	0,90	1,01	1,00	6.972,46	6.972,46
5	Rua Rio Javali	175,92	420,00	2	0	4	1.750.000,00	9.947,70	0,90	1,00	0,95	0,94	0,90	1,06	1,00	7.727,61	7.727,61
							Unitário seco médio	8.511,12							6.890,68	6.890,68	

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
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

12,43%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	6.890,68
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	8.957,88
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	4.823,48

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	6890,68	
Desvio Padrão	626,0696783	
Coefficiente de Variação	9,085747209	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	7.319,06	0,0622
Limite Inferior (R\$/m²)	6.462,30	-0,0622
Intervalo de Confiabilidade	12,43%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	267,81
Unitário (R\$/m²)	6.890,68
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.845.393,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	267,81
Unitário (R\$/m²)	6.889,21
Valor de Mercado para Venda (R\$)	1.845.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	1.090.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.845.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 4.428,00 0,02% ao mês

Manutenção/administração 0,40% ao mês

Comissão de venda 0,17% ao mês

Total 1 0,59% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 5,32% IPCA 12 meses

Custo financeiro 11,09% ao ano

Total 2 0,88% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,47% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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.

59,08% **R\$ 1.090.000,00**