

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010287133	Data Solicitação 08/09/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente GUSTAVO HENRIQUE SANTOS DOMINGUES	CPF/CNPJ 103.285.989-09	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alzira Fernandes Giovanelli	Número 772	Complemento Lote 15, Quadra 06	
Bairro Jardim Sol Nascente II	Município Campo Mourão	UF PR	CEP 87310730
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 41.642	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE CAMPO MOURÃO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
126,00m²	55,10m²
R\$ 590,75/m²	R\$ 1.938,33/m²
R\$ 74.433,89	R\$ 106.801,73
VALOR DE MERCADO	
R\$ 181.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 127.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		4		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
2021		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
1		1		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
2		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		55,10		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		55,10		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
55,10		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
				Acabamento forro/teto

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 Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais, em sua maioria horizontais. O imóvel	

12 - Padrão construtivo predominante na Região	13 - Fatores Valorizantes
Normal-baixo	Nenhum

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
126,00		6,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
6,00		21,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
21,00		100,00		

Sim	
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - vistoria externa	vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Affonso Keller, 305 , Jardim Sol Nascente

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
60,00	R\$ 240.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
7	Mínimo	Nova[Regular]	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
127,86	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-imperial-i-bairros-campo-mourao-127m2-venda-RS240000-id-2829833022/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Antonio Luiz da Silva, 741 , Jardim Panambi

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
60,02	R\$ 250.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
109,46	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-panambi-bairros-campo-mourao-109m2-venda-RS250000-id-2764083026/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3



Endereço

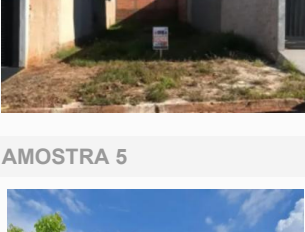
Rua Ivandina Furtado da Silva, 1.029 , Jardim Panambi

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	1
Área privativa	Valor		
90,00	R\$ 380.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
1	Alto	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-panambi-bairros-campo-mourao-125m2-venda-RS380000-id-2782406823/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Loanda, 420 , Conjunto Habitacional Governador Parigot de Souza

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 105.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
144,71	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-imperial-i-bairros-campo-mourao-144m2-venda-RS105000-id-2816244026/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Anna Amantina Tramuja, s/n , Novo Centro Universitário

Tipo de Imóvel	Valor		
Terreno - Lote	R\$ 90.000,00		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
135,00	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-centro-universitario-bairros-campo-mourao-135m2-venda-RS90000-id-2829832919/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	4	Nova(até 5 anos)	70	5,71	0,000	20	0,024
1	7	Nova[Regular]	70	10,00	0,003	20	0,046
2	3	Nova(até 5 anos)	70	4,29		20	0,018
3	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	55,10	R\$ 2.546,14	0,78	0,024	R\$ 1.938,33	R\$ 106.801,73	
1	60,00	R\$ 2.546,14	1,21	0,046	R\$ 2.939,11	R\$ 176.346,67	
2	60,02	R\$ 2.546,14	1,21	0,018	R\$ 3.025,37	R\$ 181.582,98	
3	90,00	R\$ 2.546,14	1,21	0,006	R\$ 3.062,34	R\$ 275.611,00	
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																		
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final		
1	127,86	R\$ 63.653,33	R\$ 497,84	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 448,05		
2	109,46	R\$ 68.417,02	R\$ 625,04	1,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 545,66		
3	125,00	R\$ 104.389,00	R\$ 835,11	1,00	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 638,86		
4	144,71	R\$ 105.000,00	R\$ 725,59	1,00	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 679,15		
5	135,00	R\$ 90.000,00	R\$ 666,67	1,00	0,90	1,02	1,00	1,05	1,00	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 642,00		

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Fator Extra II), F5 (Topografia)

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 590,75	R\$ 413,52	R\$ 767,97
SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

09/09/2025 16:12

24°1'30"S / 52°20'59"W



Fachada do Imóvel

09/09/2025 16:03

24°1'30"S / 52°20'59"W



Fachada do Imóvel

09/09/2025 16:04

24°1'30"S / 52°20'59"W



Rua 1

09/09/2025 16:04

24°1'30"S / 52°20'59"W



Rua 2

09/09/2025 16:03

24°1'30"S / 52°20'59"W



Rua 3



Garagem

09/09/2025 16:04

24°1'30"S / 52°20'59"W



Logradouro

09/09/2025 16:04

24°1'30"S / 52°20'59"W



Número do Imóvel



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Mapa de Elementos