

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010497750	Data Solicitação 03/12/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente FRANCISCO CARLOS DA SILVA		CPF/CNPJ 648.430.849-72

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alexandria	Número 430	Complemento LOTE 09, QUADRA 48	
Bairro Jardim Irene	Município Medianeira	UF PR	CEP 85723174
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 32.357	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI MEDIANEIRA	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

220,00m²

R\$ 552,42/m²

R\$ 121.533,27

ÁREA CONSTRUÍDA

214,73m²

R\$ 1.449,99/m²

R\$ 311.357,06

VALOR DE MERCADO

R\$ 433.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 292.000,00

QUESTIONÁRIO

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) 15
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 1
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) 214,73
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 214,73
21 - Área Averbada (em m²) 214,73	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
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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 220,00	04 - Testada/Frente (em metros) 11,00
05 - Fundos (em metros) 11,00	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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? Não
03 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Não	06 - Observações O IPTU do imóvel não foi apresentado.
07 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	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
". Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.
Coordenadas: 25°17'01.1"S 54°07'03.6"W"

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 140.000,00
	Endereço Rua Milão, 0/0 , Jardim Irene Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 140.000,00 Área do terreno 287,50 Padrão terreno Médio Topografia Declive de 10% a 20% URL https://www.denesimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/medianeira-pr/jardim-irene/terreno-a-venda-jardim-irene--medianeira--pr/531034
AMOSTRA 2	R\$ 170.000,00
	Endereço Av. Osorio Fellini, 0/0 , Jardim Irene Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 170.000,00 Área do terreno 220,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.fellinimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/medianeira-pr/florenca/terreno-a-venda-no-bairro-jd-irene-lot-florenca--medianeira--pr/708037
AMOSTRA 3	R\$ 260.000,00
	Endereço Rua Iguacu, 0/0 , Nazaré Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 260.000,00 Área do terreno 500,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/terreno-500m-1451930276?lis=listing_1100
AMOSTRA 4	R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Tapuias, 0/0 , Condá Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 380.000,00 Área do terreno 502,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/terreno-502m2-1456508961?lis=listing_1100
AMOSTRA 5	R\$ 389.320,00
	Endereço Rua Rui Barbosa, 0/0 , Jardim Irene Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Valor R\$ 389.320,00 Área privativa 90,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Alto Estado de conservação Regular Área do terreno 139,92 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-irene-bairros-medianeira-com-garagem-90m2-venda-R5389320-id-2856176626/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1							
2							
3							
4							
5	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	214,73	R\$ 2.456,26	0,67	0,122	R\$ 1.449,99	R\$ 311.357,06
1						
2						
3						
4						
5	90,00	R\$ 2.456,26	1,56	0,121	R\$ 3.368,12	R\$ 303.130,98

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	287,50	R\$ 140.000,00	R\$ 486,96	1,00	0,90	1,03	1,25	-	-	-	-	-	-	1,280	S	R\$ 560,97
2	220,00	R\$ 170.000,00	R\$ 772,73	0,80	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 556,36
3	500,00	R\$ 260.000,00	R\$ 520,00	1,10	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,210	S	R\$ 566,28
4	502,00	R\$ 380.000,00	R\$ 756,97	0,70	0,90	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	0,810	S	R\$ 551,83
5	139,92	R\$ 86.189,02	R\$ 615,99	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 526,67

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 552,42	R\$ 386,70	R\$ 718,15

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 552,42	R\$ 541,91	R\$ 562,94

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
15.3643	2.7813	1.53	0.0381

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
220,00	R\$ 552,42	R\$ 121.533,27
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
214,73	R\$ 1.449,99	R\$ 311.357,06

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 432.890,33
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 433.000,00
Fator de liquidez	0,6743
Valor de venda forçada	R\$ 292.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 433.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

". Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.
Coordenadas: 25°17'01.1"S 54°07'03.6"W"

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 5 de Dezembro de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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



Identificação



placa da rua



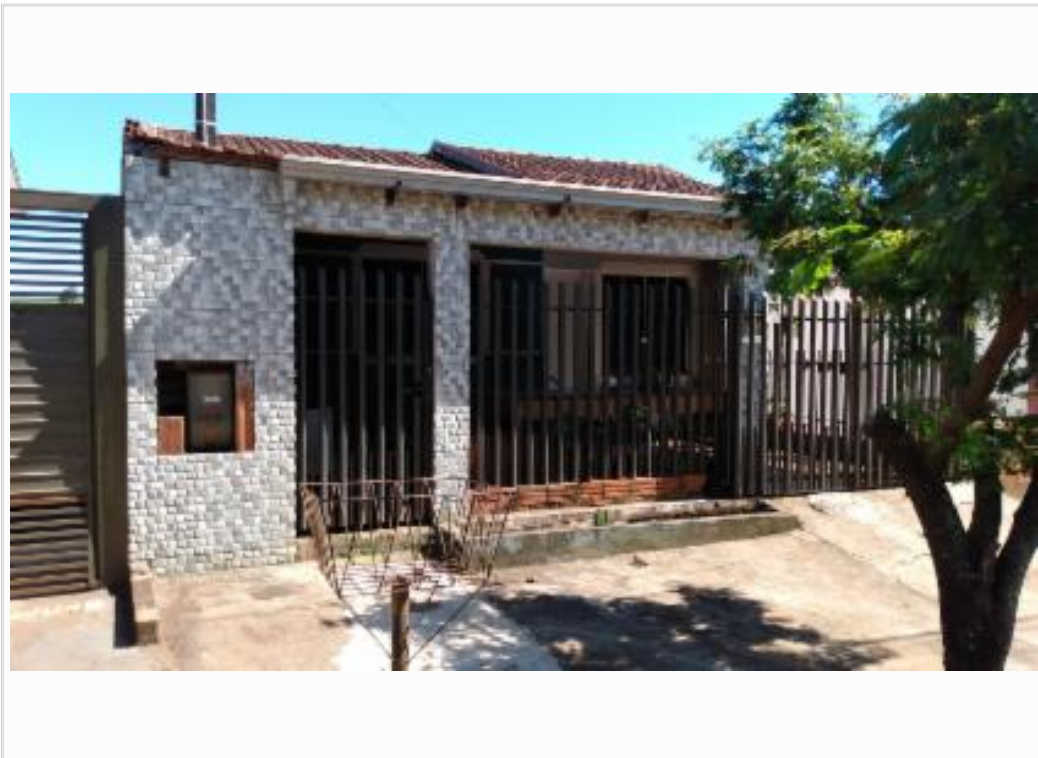
logradouro



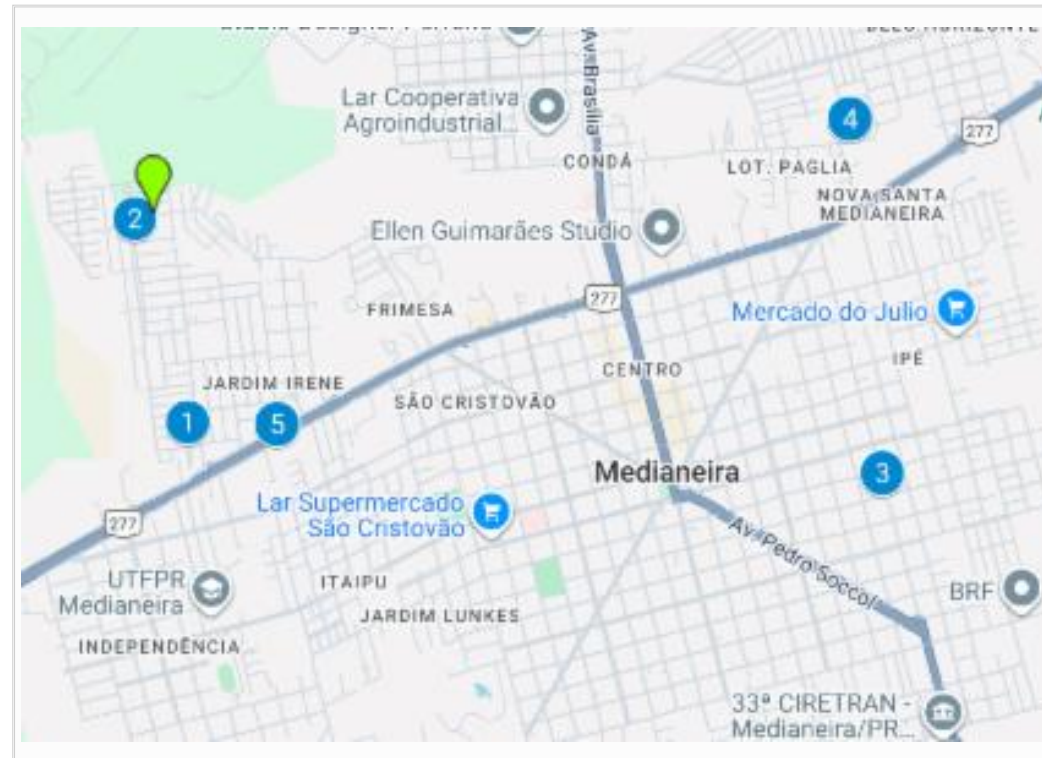
vizinho



vizinho



vizinho



Localização amostras

