

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010479705</b>	Data Solicitação <b>01/12/2025</b>
Empresa responsável <b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Heraldo Shoji Munakata</b>	CREA <b>5060383263</b>
Proponente <b>MARCIA VIVIANY MATOS MACHADO</b>		CPF/CNPJ <b>826.698.562-68</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Tesoureiro</b>	Número <b>981</b>	Complemento <b>CASA 01, RES. CAPELA VELHA -</b>	
Bairro <b>Capela Velha</b>	Município <b>Araucária</b>	UF <b>PR</b>	CEP <b>83706220</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>63.376</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE ARAUCÁRIA - PR</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA <b>Comparativo direto de mercado</b>
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO <b>II</b>
GRAU DE PRECISÃO <b>III</b>
ÁREA CONSTRUÍDA <b>52,56m²</b>
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) <b>R\$ 9.490,59/m²</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 499.000,00</b>
<b>VALOR DE VENDA FORÇADA</b> <b>R\$ 349.000,00</b>

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 0
<b>05 - Ano Construção</b> 1	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom
<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 - Nº Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - Nº de Banheiros</b> 0	<b>12 - Nº de Dormitórios</b> 0
<b>13 - Nº de Vagas Cobertas</b> 1	<b>14 - Nº de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - Nº de Vagas Privativas</b> 1	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 52,56
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 52,56
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 52,56	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

24 - Cômodos				
<b>Tipo de cômodo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Acabamento piso</b>	<b>Acabamento parede</b>	<b>Acabamento forro/teto</b>
Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa	Vistoria Externa

CONDOMÍNIO	
<b>01 - Nº Andares/Pavimentos</b> 1	<b>02 - Unidades por Andar</b> 5
<b>03 - Nº Total de Unidades</b> 5	<b>04 - Nº de Elevadores</b> 0
<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
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Interfone Jardins TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Outros - Mistio	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Em Desenvolvimento
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 102,00	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 6,15
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 6,15	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 16,85
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 16,85	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 20,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não
<b>05 - Observações</b> Área construída encerrada em matrícula igual área construída coberta e área de garagem descoberta localizada na frente do imóvel.	<b>06 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim
<b>07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>12 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria Externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria Externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria Externa	
<b>04 - Observações Finais</b> Dados do Vistoriador: Nome: Guilherme Malucelli; CAU/CREA: 115894/D;Data da Vistoria: 01/12/2025. O imóvel é composto por: 1 Vagas, sendo 1 vaga Simples Coberta. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. 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.	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 549.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Tarumã, 297/0 , Capela Velha		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 4	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 62,00	<b>Valor</b> R\$ 549.000,00		
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)	
<b>Área do terreno</b> 120,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.mundolar.com.br/imovel/casa-araucaria-3-quartos-62-m/CA2863-MUN?from=sale">https://www.mundolar.com.br/imovel/casa-araucaria-3-quartos-62-m/CA2863-MUN?from=sale</a>			

AMOSTRA 2	R\$ 450.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Codorna, 42/0 , Capela Velha		
<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> 64,00	<b>Valor</b> R\$ 450.000,00		
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)	
<b>Área do terreno</b> 90,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-64-m-por-r-3022729126.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=11">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-64-m-por-r-3022729126.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=11</a>			

AMOSTRA 3	R\$ 450.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Jaburu, 0/0 , Capela Velha		
<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> 56,00	<b>Valor</b> R\$ 450.000,00		
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Baixo	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)	
<b>Área do terreno</b> 127,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-capela-velha-araucaria-2-quartos-51-3012637161.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=11">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-capela-velha-araucaria-2-quartos-51-3012637161.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=11</a>			

AMOSTRA 4	R\$ 499.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Avestruz, 0/0 , Capela Velha		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 3	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 70,00	<b>Valor</b> R\$ 499.000,00		
<b>Idade aparente</b> 1	<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</b> <a href="https://www.mundolar.com.br/imovel/casa-araucaria-3-quartos-70-m/CA2693-MUN?from=sale">https://www.mundolar.com.br/imovel/casa-araucaria-3-quartos-70-m/CA2693-MUN?from=sale</a>			

AMOSTRA 5	R\$ 500.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Maria Rosa Cornelisen Hasselmann, 115/0 , Capela Velha		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 60,00	<b>Valor</b> R\$ 500.000,00		
<b>Idade aparente</b> 1	<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</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-com-60-m-nova-com-terreno-de-6x30-180m-2976570617.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=19">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-com-60-m-nova-com-terreno-de-6x30-180m-2976570617.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=19</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
<b>Comparativo direto de mercado</b>	<b>III</b>	<b>II</b>

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	62,00	R\$ 8.854,84	0,95	1,00	1,03	1,04	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 9.000,94
2	64,00	R\$ 7.031,25	0,95	1,39	1,03	0,97	-	-	-	-	-	1,390	S	R\$ 9.284,77
3	56,00	R\$ 8.035,71	0,95	1,16	1,03	1,06	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 9.542,41
4	70,00	R\$ 7.128,57	0,95	1,39	1,00	1,07	-	-	-	-	-	1,460	S	R\$ 9.887,33
5	60,00	R\$ 8.333,33	0,95	1,16	1,00	1,07	-	-	-	-	-	1,230	S	R\$ 9.737,50
<b>R\$ 7.876,74</b>														<b>R\$ 9.490,59</b>

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 9.490,59</b>	<b>R\$ 6.643,41</b>	<b>R\$ 12.337,77</b>

**SANEAMENTO**

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 9.490,59</b>	<b>R\$ 9.247,91</b>	<b>R\$ 9.733,27</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>354.6719</b>	<b>3.7371</b>	<b>1.53</b>	<b>0.0511</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>52,56</b>	<b>R\$ 9.490,59</b>	<b>R\$ 498.825,39</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 498.825,39</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 349.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 499.000,00</b>
--	-----------------------

**COMENTÁRIOS**
**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Quinta-feira, 4 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 com a metodologia de avaliação aceita pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas na 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.



Avaliando



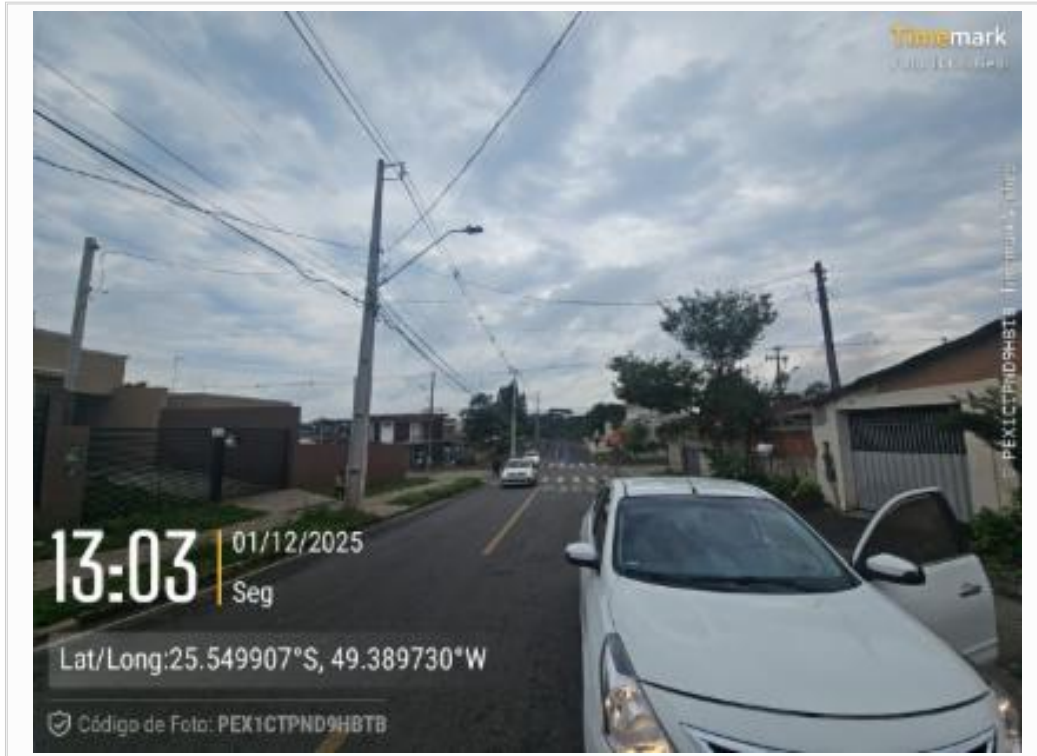
Identificação do avaliando



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho da esquerda



Vizinho da direita



Identificação do vizinho



Vizinho da frente



Identificação do vizinho



Mapa



Mapa