LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1909
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**00010497911**	**07/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
Marcos Cezar da Anunciação		**066.837.079-36**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua João do Pulo	**42**	**Sobrado 4**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Amélia	**Pinhais**	**PR**	**83330265**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**10337**	**1º CRI Pinhais/PR**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

99,21m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 6.515,42/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 646.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 437.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
2

11 - N° de Banheiros
2

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
2

15 - N° de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
99,21

19 - Área Comum (em m²)
2,54

20 - Área Total (em m²)
101,75

21 - Área Averbada (em m²)
101,75

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
Sala de estar	1	Cerâmica	Pintura	Gesso
Sala de jantar	1	Cerâmica	Pintura	Pintura
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Área de serviço	1	Cerâmica	Grafiato	Não tem
Lavabo	1	Cerâmica	Pintura	Pintura
Dormitório	2	Laminado	Pintura	Pintura
Banheiro social	1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Suíte	1	Laminado	Pintura	Pintura
Banheiro suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Sacada	1	Cerâmica	Grafiato	Pintura
Churrasqueira	1	Cerâmica	Grafiato	Não tem

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
0

02 - Unidades por Andar
0

03 - N° Total de Unidades
0

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
R$ 0,00

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
TV a Cabo
TV Satélite

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

Lazer
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

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)

106,25

04 - Testada/Frente (em metros)

7,00

05 - Fundos (em metros)

0,00

06 - Lado Direito (em metros)

0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,00

08 - Fração ideal (em %)

0,20

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

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 99,21m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (117,20m²).

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 habitalidade?

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

Corretor

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Marcos

03 - Contato Telefônico Acompanhante

41 99602-5592

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Fernanda Costa; CAU/CREA: 117998/D;Data da Vistoria: 09/07/2026. Coordenadas: -25.436689, -49.157803. O imóvel está inserido no condomínio CONJUNTO RESIDENCIAL SONJALY. Localizado no -º andar. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. Com base nas informações constantes na matrícula, verifica-se que o condomínio possui área total de terreno de 510,00 m² e que a unidade possui fração ideal de 0,2083, correspondente a uma área de terreno privativa de 106,24 m². Essa área foi considerada para fins de cálculo e para o preenchimento do laudo, por se tratar da área de terreno individual da unidade.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 580.000,00



Endereço
Rua Sandro Carlos Sarda, S/N/- , Jardim Amélia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**2**

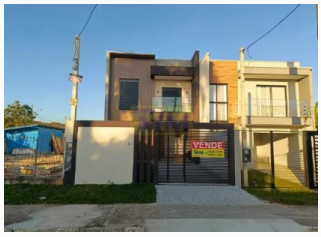
Área privativa	Valor
90,00	**R$ 580.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-amelia-bairros-pinhais-com-garagem-90m2-venda-RS580000-id-2889142889/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 699.000,00



Endereço
Rua Juscelino Kubitschek, 50/- , Jardim Amélia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
133,00	**R$ 699.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-amelia-bairros-pinhais-com-garagem-133m2-venda-RS699000-id-2881237873/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 530.000,00



Endereço
Rua Romeu Pires, S/N/- , Jardim Amélia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
95,00	**R$ 530.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-amelia-bairros-pinhais-com-garagem-95m2-venda-RS530000-id-2893085518/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 560.000,00



Endereço
Rua José de Oliveira, 101/- , Jardim Amélia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
162,00	**R$ 560.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-amelia-bairros-pinhais-com-garagem-162m2-venda-RS560000-id-2809574420/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 380.000,00



Endereço
Rua João Arantes Neto, S/N/- , Jardim Amélia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
62,00	**R$ 380.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-amelia-bairros-pinhais-com-garagem-62m2-venda-RS380000-id-2879000975/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**II**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	90,00	R$ 6.444,44	0,95	1,00	1,28	0,95	0,98	-	-	-	-	1,210	S	R$ 7.407,89
2	133,00	R$ 5.255,64	0,95	1,00	1,28	0,95	1,04	-	-	-	-	1,270	S	R$ 6.340,93
3	95,00	R$ 5.578,95	0,95	1,00	1,28	0,95	0,99	-	-	-	-	1,220	S	R$ 6.466,00
4	162,00	R$ 3.456,79	0,95	1,00	1,68	0,95	1,06	-	-	-	-	1,690	S	R$ 5.549,88
5	62,00	R$ 6.129,03	0,95	1,00	1,28	0,95	0,94	-	-	-	-	1,170	S	R$ 6.812,42
		R$ 5.372,97												**R$ 6.515,42**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.515,42**	**R$ 4.560,80**	**R$ 8.470,05**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 6.515,42**	**R$ 6.050,11**	**R$ 6.980,74**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
680.0502	**10.4375**	**1.53**	**0.1428**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
99,21	**R$ 6.515,42**	**R$ 646.395,08**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 646.395,08**
Fator de liquidez	**0,6753**
Valor de venda forçada	**R$ 437.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 646.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Fernanda Costa; CAU/CREA: 117998/D;Data da Vistoria: 09/07/2026. Coordenadas: -25.436689, -49.157803. O imóvel está inserido no condomínio CONJUNTO RESIDENCIAL SONJALY. Localizado no -º andar. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. Com base nas informações constantes na matrícula, verifica-se que o condomínio possui área total de terreno de 510,00 m² e que a unidade possui fração ideal de 0,2083, correspondente a uma área de terreno privativa de 106,24 m². Essa área foi considerada para fins de cálculo e para o preenchimento do laudo, por se tratar da área de terreno individual da unidade.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 14 de Julho de 2026



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 avaliando



Logardouro



Vizinho da frente



Vizinho



4- Vizinho da frente



Vizinho



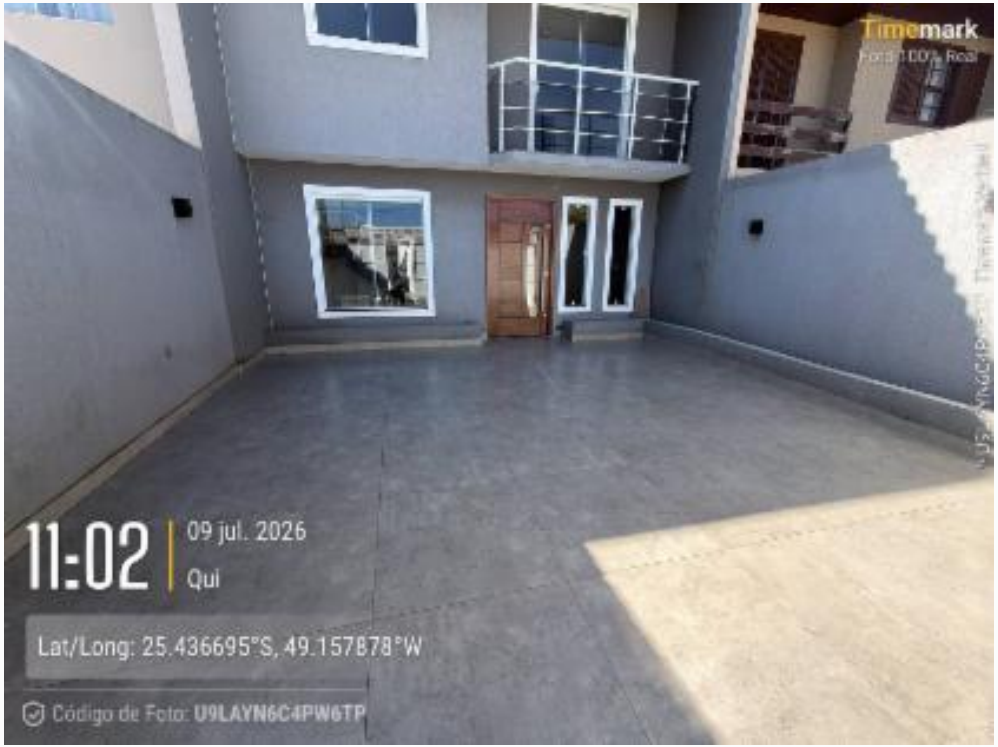
Vizinho da esquerda



7- IdVizinho



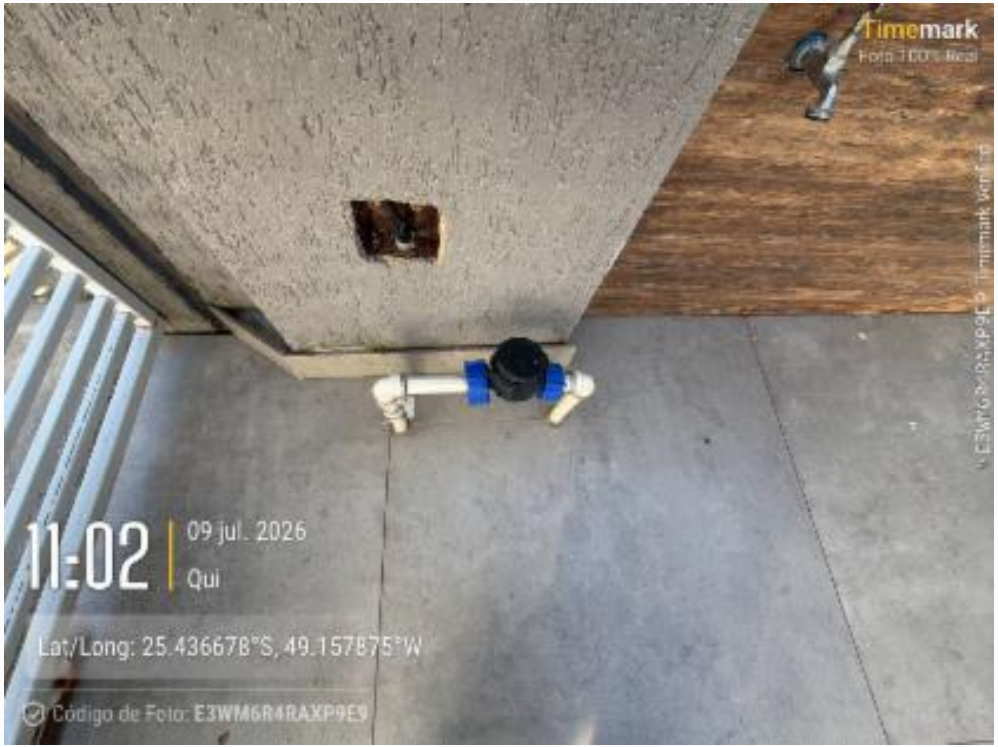
Avaliando



Vaga



Medidor



Medidor



Sala de estar



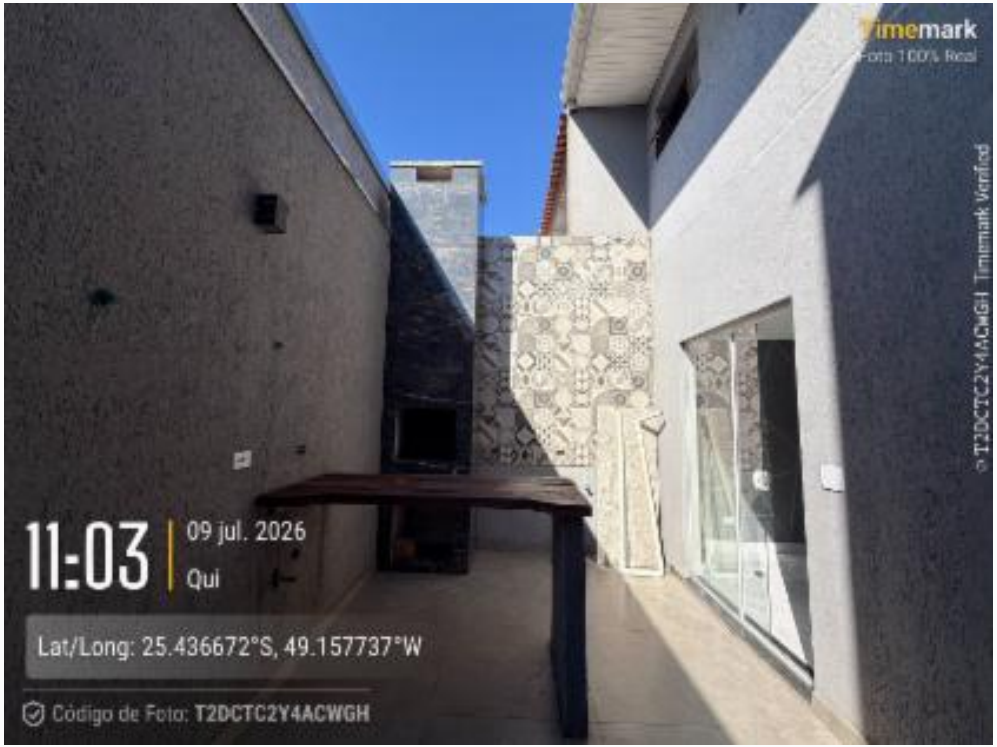
Sala de estar outro ângulo



Sala de jantar



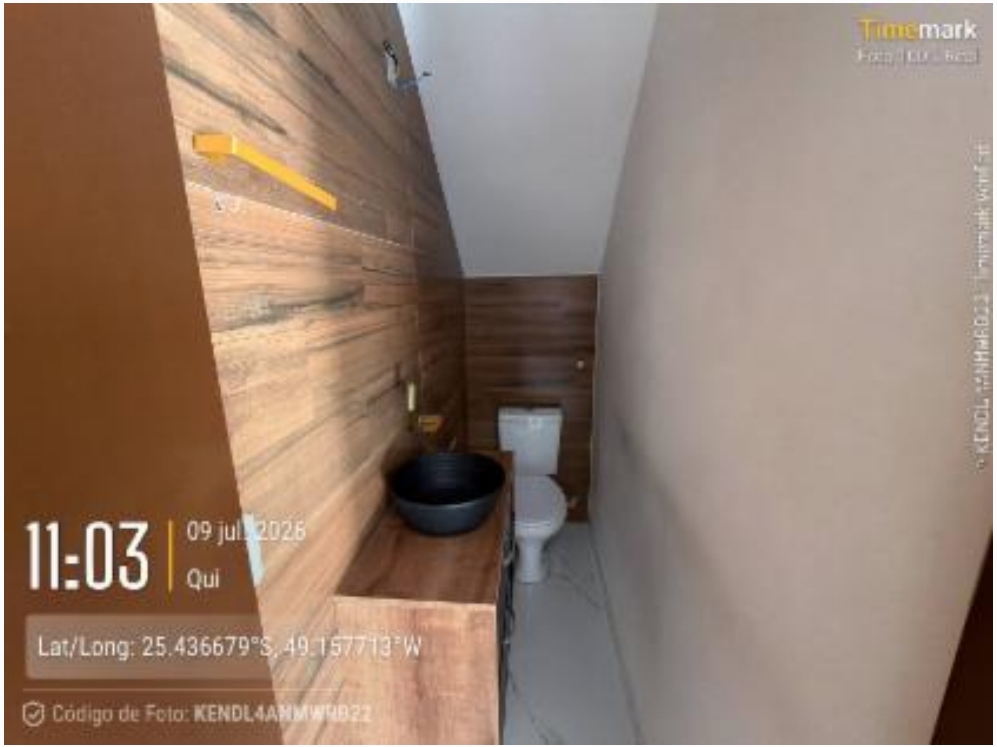
Cozinha



Churrasqueira



Área de serviço



Lavabo



Dormitório



Dormitório 2



Banheiro social



Suíte



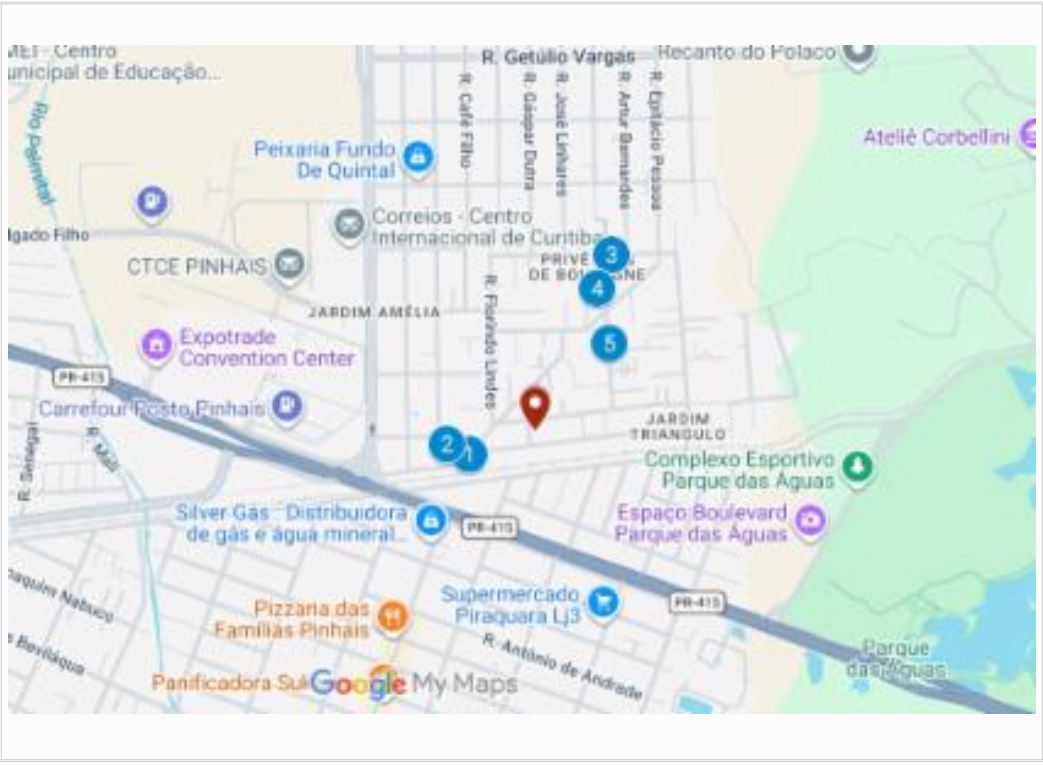
Banheiro suíte



Sacada



CROQUI 01


R. Getúlio Vargas
Recanto do Polaco
Peixaria Fundo De Quintal
Ateliê Corbellini
Correios - Centro Internacional de Curitiba
CTCE PINHAIS
JARDIM AMÉLIA
Expotrade Convention Center
Carrefour Posto Pinhais
JARDIM TRIANGULO
Complexo Esportivo Parque das Águas
Silver Gás - Distribuidora de gás e água mineral
Espaço Boulevard Parque das Águas
Supermercado Piraquara Lj3
Pizzaria das Famílias Pinhais
Panificadora Sul
Google My Maps
R. Antônio de Andrade
Parque das Águas
PR-415

CROQUI 02