

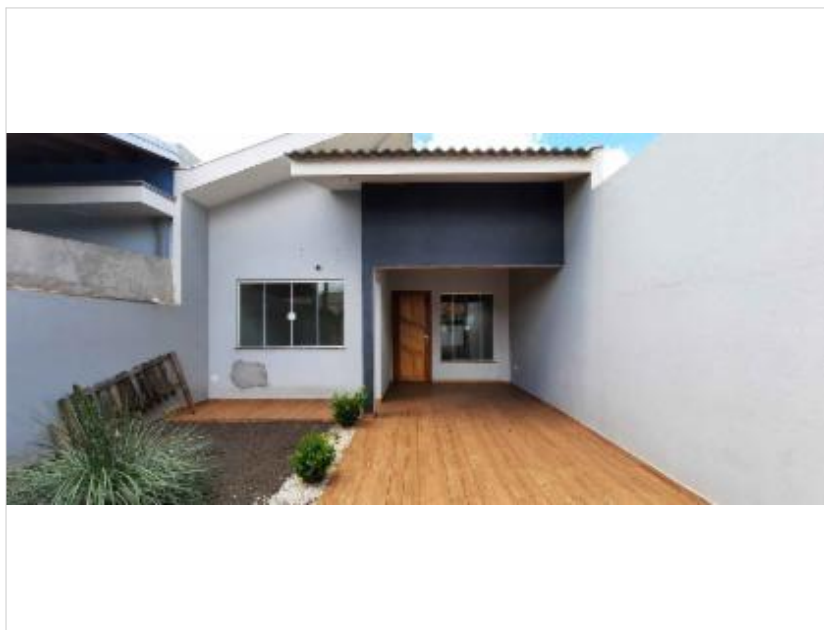
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 20/12/2024
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente Reginaldo Gomes		CPF/CNPJ 035.251.549-09

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Amarillis	Número 537	Complemento casa - lote 17-A, quadra 2	
Bairro Jardim Alegre	Município Ivaiporã	UF PR	CEP 86860000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 48057	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Ivaiporã/PR	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
129,00m ²	85,12m ²
R\$ 465,48/m ²	R\$ 2.764,86/m ²
R\$ 60.047,23	R\$ 235.344,55
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 295.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 207.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice 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 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 85.12
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 85.12
21 - Área Averbada (em m²) 85.12	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro	2	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Churrasqueira	1	Cerâmica	Pintura	Telha

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura UrbanaÁgua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone**03 - Tipo de Pavimentação**

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo

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

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)

129

04 - Testada/Frente (em metros)

6

05 - Fundos (em metros)

6

06 - Lado Direito (em metros)

21.5

07 - Lado Esquerdo (em metros)

21.5

08 - Fração ideal (em %)

1

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

Não foi fornecido IPTU apenas a guia de recolhimento

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Não

05 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

06 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

07 - Observações

Não foi fornecido IPTU apenas a guia de recolhimento

08 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

09 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Não

10 - Observações

Não consta informaçãoem c=documento

11 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

12 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

13 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

14 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

15 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

17 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

18 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

20 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO**01 - Tipo do Acompanhante**

Outros - Primo do proprietário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Luiz

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(41) 99713-2854

04 - Observações Finais

Imóvel com bom estado de conservação.. Foi fornecido apenas as fotos do imóvel no laudo inicial. Não foi possível obter imóveis a venda em Ivaiporá em quantidade suficiente para atendimento, motivo que foi necessário a busca de imóveis em Jardim Alegre

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 70.000,00

Endereço
R. Primavera, 0 , Centro
Tipo de Imóvel
Terreno - Lote
Valor
R\$ 70.000,00
Área do terreno
126,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.corretoraligiapessuti.com.br/75/imoveis/venda-area-res-borim-jardim-alegre-pr>
AMOSTRA 2
R\$ 330.000,00

Endereço
R Orquidea, 217 , Centro
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
1
Área privativa
70,00
Valor
R\$ 330.000,00
Idade aparente
5
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova(até 5 anos)
Área do terreno
125,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.corretoraligiapessuti.com.br/50/imoveis/venda-casa-2-quartos-jardim-alegre-pr>
AMOSTRA 3
R\$ 340.000,00

Endereço
Rua Reginaldo Barbosa, 362 , Centro
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
2
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
2
Área privativa
95,00
Valor
R\$ 340.000,00
Idade aparente
5
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Nova(até 5 anos)
Área do terreno
140,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
Contato
Lígia
Telefone Contato
(43) 4751152
Nome Corretora
Lígia Corretora
AMOSTRA 4
R\$ 75.000,00

Endereço
R. Castelo Branco, 0 , Centro
Tipo de Imóvel
Terreno - Lote
Valor
R\$ 75.000,00
Área do terreno
200,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
Contato
Lígia
Telefone Contato
(43) 4751152
Nome Corretora
Lígia Corretora
AMOSTRA 5
R\$ 310.000,00

Endereço
R. Tupã, 122 , Centro
Tipo de Imóvel
Casa
Qtd. Quartos
3
Qtd. Banheiros
2
Qtd. Vagas
2
Área privativa
100,00
Valor
R\$ 310.000,00
Idade aparente
30
Padrão de acabamento
Médio
Estado de conservação
Reparos simples
Área do terreno
450,00
Padrão terreno
Médio
Topografia
Terreno Plano
URL
<https://www.corretoraligiapessuti.com.br/14/imoveis/venda-casa-3-quartos-centro-jardim-alegre-pr>

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	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33	0,000	20	0,036
1							
2	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
3	5	Nova(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
4							
5	30	Reparos simples	60	50,00	0,181	20	0,391

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	85,12	R\$ 2.390,09	1,20	0,036	R\$ 2.764,86	R\$ 235.344,55
1						
2	70,00	R\$ 2.390,09	1,60	0,036	R\$ 3.686,47	R\$ 258.053,24
3	95,00	R\$ 2.390,09	1,20	0,036	R\$ 2.764,86	R\$ 262.661,33
4						
5	100,00	R\$ 2.390,09	0,70	0,391	R\$ 1.018,90	R\$ 101.889,54

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	126,00	R\$ 70.000,00	R\$ 555,56	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 500,00
2	125,00	R\$ 71.946,76	R\$ 575,57	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 518,02
3	140,00	R\$ 77.338,67	R\$ 552,42	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 497,18
4	200,00	R\$ 75.000,00	R\$ 375,00	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 354,37
5	450,00	R\$ 208.110,46	R\$ 462,47	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 457,84

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 465,48	R\$ 325,84	R\$ 605,13

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 465,48	R\$ 420,41	R\$ 510,56
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
65.8769	14.1524	1.53	0.1937

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
129,00	R\$ 465,48	R\$ 60.047,23
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
85,12	R\$ 2.764,86	R\$ 235.344,55

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 295.391,78
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 295.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 207.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 295.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 4 de Janeiro de 2025



Celso Iazzetti
0600891382

- 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



fachada



fachada



fachada



cozinha





banheiro



banheiro



dormitório



dormitório



churrasqueira



churrasqueira



sala



dormitório



vista do imóvel