

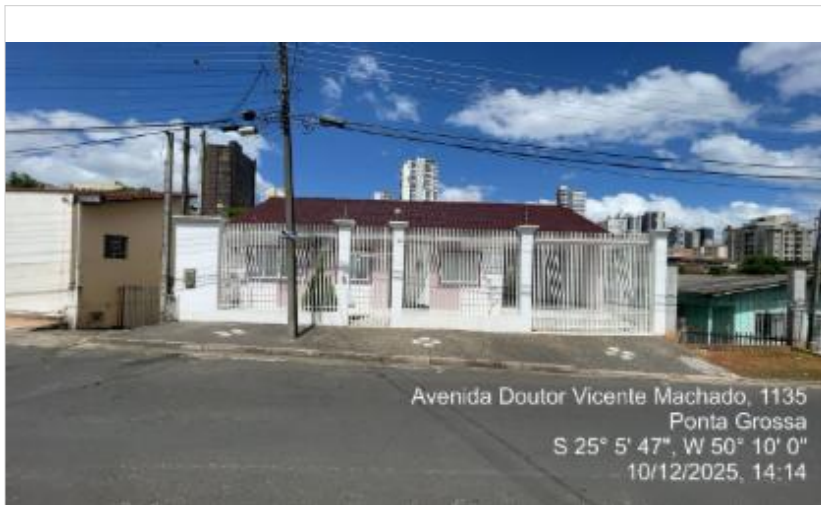
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010275487	Data Solicitação 09/12/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente Flavio Klimiont		CPF/CNPJ 037.752.529-40

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Nicolau Florenski	Número 174	Complemento	
Bairro Ronda	Município Ponta Grossa	UF PR	CEP 84010700
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2.245	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Ponta Grossa	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 750.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 525.000,00

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) 10		
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 2		
11 - N° de Banheiros 1		12 - N° de Dormitórios 1		
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 1		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 225,00		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 225,00		
21 - Área Averbada (em m²) 225,00		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Sala		-	-	-

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária 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		
13 - Fatores Valorizantes Nenhum				

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana		02 - Formato Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²) 180,00		04 - Testada/Frente (em metros) 12,00		
05 - Fundos (em metros) 12,00		06 - Lado Direito (em metros) 15,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros) 15,00		08 - Fração ideal (em %) 100,00		


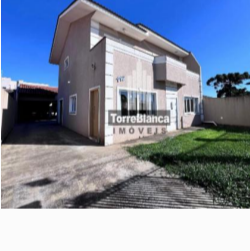
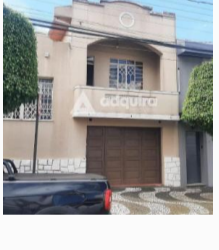


MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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? 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? Sim		
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim		06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim		
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim		08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim		
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim		10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim		
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim		12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim		
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim		14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim		
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim		16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não		

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - -		02 - Nome Acompanhante Vistoria -		
03 - Contato Telefônico Acompanhante -		04 - Observações Finais -		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 850.000,00		
	Endereço Rua Barão do Amazonas, 55 , Ronda	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 4
		Área privativa 283,00	Valor R\$ 850.000,00	Qtd. Vagas 2
		Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 226,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-4-quartos-1-suite-2-vagas-226m-3006366969.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=4&n_pos=6			
AMOSTRA 2		R\$ 997.000,00		
	Endereço Rua Mauro Zimmermann, 112 , Uvaranas	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3
		Área privativa 239,00	Valor R\$ 997.000,00	Qtd. Vagas 5
		Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 338,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-semimobiliado-para-venda-3-quartos-sendo-1-3010847622.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-			
AMOSTRA 3		R\$ 880.000,00		
	Endereço Rua Tiradentes, 1002 , Centro	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3
		Área privativa 220,00	Valor R\$ 880.000,00	Qtd. Vagas 4
		Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 253,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-4-quartos-3-banheiros-4-vagas-de-3006509128.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-			
AMOSTRA 4		R\$ 850.000,00		
	Endereço Rua Francisco Ribas, 1747 , Orfãs	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3
		Área privativa 175,00	Valor R\$ 850.000,00	Qtd. Vagas 2
		Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 230,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-orfas-3015799810.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-			
AMOSTRA 5		R\$ 990.000,00		
	Endereço Rua Marechal Hermes, 700 , Ronda	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 4
		Área privativa 300,00	Valor R\$ 990.000,00	Qtd. Vagas 4
		Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 363,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-ronda-3015966472.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=4&n_pos=11			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 750.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 525.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 750.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula n° 2.245 do Registro de Imóveis de Ponta Grossa - PR : Terreno com 180,00m² e Construção com 225,00m². -Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 225,00m² e área de terreno de 180,00 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R\$200.000,00.
- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$3.000,00 a R\$4.800,00/m² por área construída, observante com o valor do m² praticado na presente avaliação.
- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2, conforme vistoria interna realizada em 05/outubro/2021 e laudo emitido pela empresa ENGENHARIA VALORY - Engenheiro responsável RYNALDO DE OLIVEIRA ROCA JUNIOR CREA SP-78196/D

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 11 de Dezembro de 2025

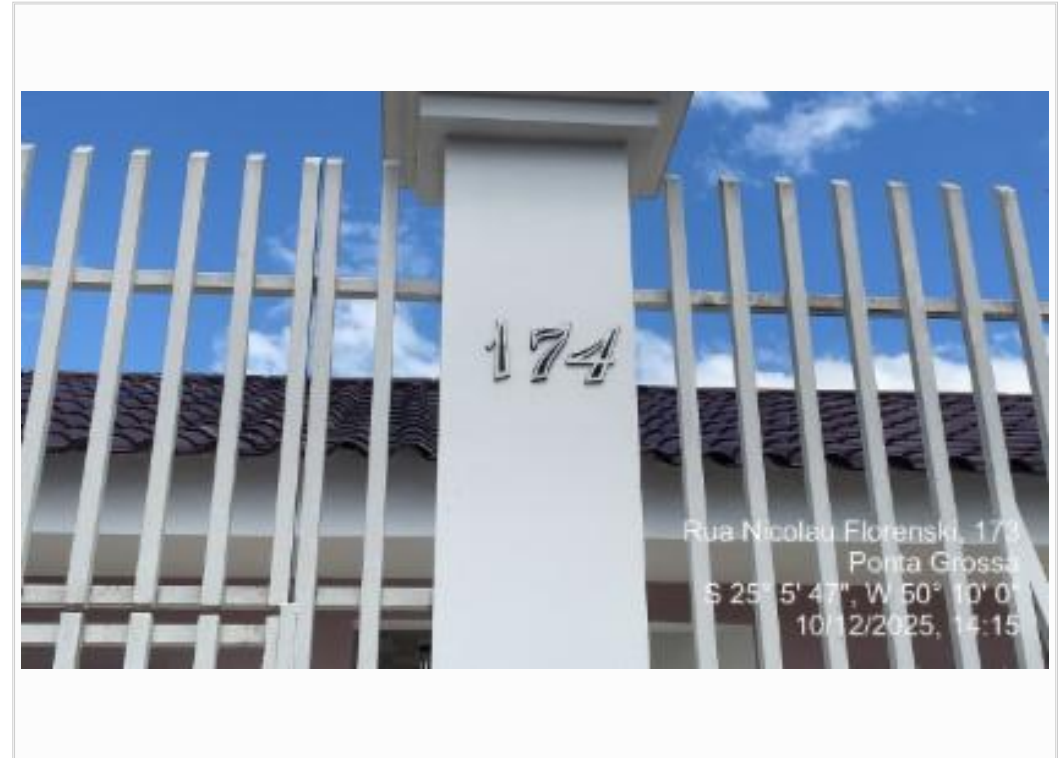


Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado com base em 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



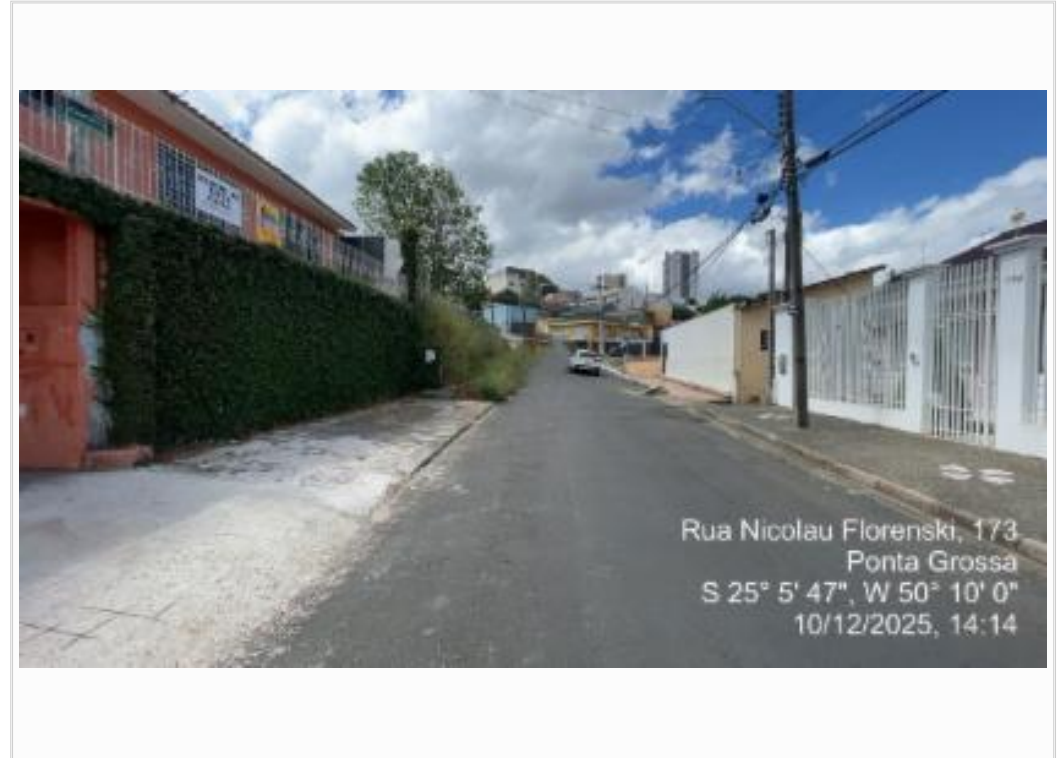
Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vizinho frente



Vista rua



Vista rua

OS: 0010275487

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Nicolau Florenski, 174

Andar:

Complemento:

CEP: 84010-700

Bairro: Ronda

Cidade: Ponta Grossa - PR

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: C


AvaliaçãoÁrea (m^2): 225,00Unitário (R\$/ m^2): 3.332,61

Valor (R\$): 749.836,90


Valor adotado (R\$):
750.000,00

OS: 0010275487


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Barão do Amazonas, 55				
	CEP: 84051-430	Bairro: Ronda	Cidade: Ponta Grossa - PR		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Adquir Imóveis 2		Contato:	Telefone: (11) 4040-3939	
	Área Construída: 283,00 m ²	Data: 11/12/2025	Valor: R\$ 850.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cDN5cDNwMTM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Mauro Zimmermann, 112				
	CEP: 84031-124	Bairro: Uvaranas	Cidade: Ponta Grossa - PR		
	Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Torre Blanca Imóveis		Contato:	Telefone: (42) 3228-4800	
	Área Construída: 239,00 m ²	Data: 11/12/2025	Valor: R\$ 997.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gDN5cDNwMTM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Tiradentes, 1002				
	CEP: 84010-190	Bairro: Centro	Cidade: Ponta Grossa - PR		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: ADQUIRA IMOVEIS		Contato:	Telefone: (42) 3027-7778	
	Área Construída: 220,00 m ²	Data: 11/12/2025	Valor: R\$ 880.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kDN5cDNwMTM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Francisco Ribas, 1747				
	CEP: 84015-000	Bairro: Orfãs	Cidade: Ponta Grossa - PR		
	Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 15 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: dreamcasa 4		Contato:	Telefone: (11) 9821-12565	
	Área Construída: 175,00 m ²	Data: 11/12/2025	Valor: R\$ 850.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ATN5cDNwMTM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Rua Marechal Hermes, 700				
	CEP: 84051-070	Bairro: Ronda	Cidade: Ponta Grossa - PR		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 4	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Arbo		Contato:	Telefone: (11) 4040-3939	
	Área Construída: 300,00 m ²	Data: 11/12/2025	Valor: R\$ 990.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ETN5cDNwMTM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	850.000,00	283,00	0,9	2.703,18	70	1,0951	1,0000	1,0590	1,0005	1,0000	1,0000	340,94	3.044,12	1,1261	3.044,12
2	997.000,00	239,00	0,9	3.754,39	70	1,0430	1,0000	1,0152	0,8429	1,0000	1,0000	-419,67	3.334,72	0,8882	3.334,72
3	880.000,00	220,00	0,9	3.600,00	70	1,0951	1,0000	0,9944	0,8968	1,0000	1,0000	-151,83	3.448,17	0,9578	3.448,17
4	850.000,00	175,00	0,9	4.371,43	70	1,0430	1,0000	0,9391	0,8616	1,0000	1,0000	-739,40	3.632,02	0,8309	3.632,02
5	990.000,00	300,00	0,9	2.970,00	70	1,0951	1,1319	1,0366	0,8833	1,0000	1,0000	234,01	3.204,01	1,0788	3.204,01
AV		225,00													3.332,61

Resumo dos Resultados

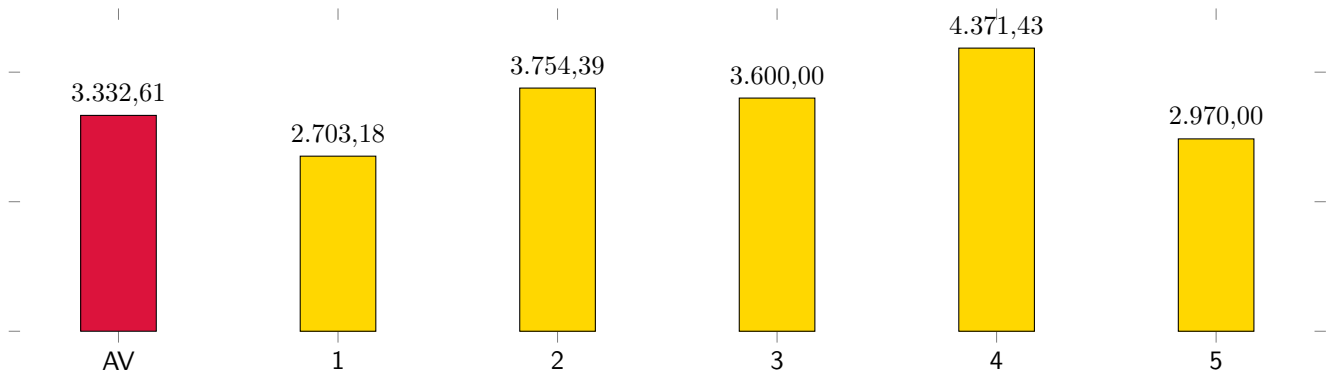
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.332,61	225,16	4.332,39	2.332,83	6,76	9,26	749.836,90

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

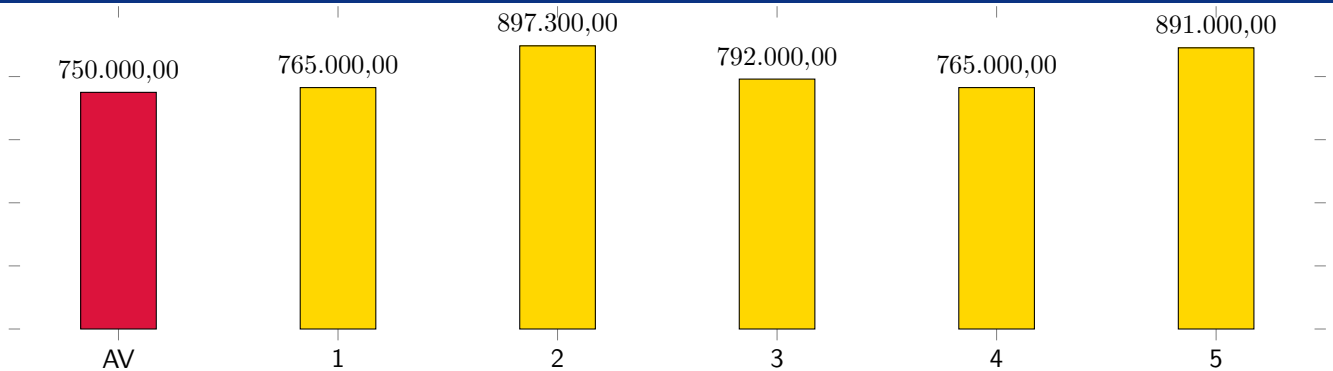
R\$ 750.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta