

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010069651	Data Solicitação 04/11/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Joao Lucas De Souza Ferreira		CPF/CNPJ 105.112.639-88

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Juscelino Kubitschek	Número 1226	Complemento Edifício Los Angeles, apto 21	
Bairro Vila Ipiranga	Município Londrina	UF PR	CEP 86020001
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 44.394	Núm. Registro de Imóveis 1º RGI	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 450.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 322.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
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) 172.7
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 172.7
21 - Área Averbada (em m²) 172.7	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

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

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e ComunitáriosSegurança
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 - Fração ideal (em %)**

98.71

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 - Vistoria externa.

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa.

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa.

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 6244.394 do 1º CRI de Londrina. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. A fração ideal de terreno está informada em m².

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 430.000,00



Endereço
Avenida Juscelino Kubitschek, 1226 , Vila Ipiranga

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 98,00	Valor R\$ 430.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.387,76
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular Reparos simples
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-varanda-centro-londrina-pr-98m2-id-2568055092/>

AMOSTRA 2

R\$ 399.000,00



Endereço
Avenida Juscelino Kubitschek, 1226 , Vila Ipiranga

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 126,00	Valor R\$ 399.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.166,67
---------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular Reparos simples
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-salao-de-festas-vila-ipiranga-londrina-pr-126m2-id-2735622989/>

AMOSTRA 3

R\$ 500.000,00



Endereço
Rua Sergipe, 1774 , Centro

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 100,00	Valor R\$ 500.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.000,00
---------------------------------	--------------------------------	--

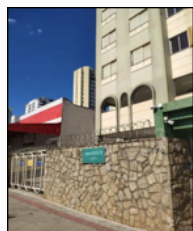
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-centro-londrina-pr-100m2-id-2686339293/>

AMOSTRA 4

R\$ 320.000,00



Endereço
Avenida Juscelino Kubitschek, 1479 , Vila Ipiranga

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 96,00	Valor R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.333,33
--------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-vila-ipiranga-londrina-pr-96m2-id-2718619407/>

AMOSTRA 5

R\$ 360.000,00



Endereço
Rua Doutor Generoso Marques, 511 , Jardim Country Club

Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
--------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

Área privativa 100,00	Valor R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.600,00
---------------------------------	--------------------------------	--

Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
-----------------------------	--------------------------------------	---

URL

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-vila-ipiranga-londrina-pr-100m2-id-2715698707/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 450.000,00
Fator de liquidez	0,7156
Valor de venda forçada	R\$ 322.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 450.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 7 de Novembro de 2024



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
SP-78196/D

- 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



Fachada



Fachada



Numeração predial



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	nov-24	
Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek, 1226				
Bairro:	Centro	Cidade:	Londrina	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20	
Área Privativa (m²)	98,00	Área Total (m²)	98,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 430.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.387,76	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Inglaterra	- Tel.:	43 99186-2332	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, 01 suíte, 02 bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 2		Data	nov-24	
Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek, 1226				
Bairro:	Centro	Cidade:	Londrina	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20	
Área Privativa (m²)	126,00	Área Total (m²)	126,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 399.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.166,67	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Prime	- Tel.:	43 99942-9090	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, 01 suíte, 02 bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 3		Data	nov-24	
Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Rua Sergipe, 1774				
Bairro:	Centro	Cidade:	Londrina	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Privativa (m²)	100,00	Área Total (m²)	100,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 500.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.000,00	
Fonte/ telefone:	Imobstore Imobiliária	- Tel.:	43 99167-0270	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, 01 suíte, 02 bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 4		Data	nov-24	
Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek, 1479				
Bairro:	Centro	Cidade:	Londrina	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Privativa (m²)	96,00	Área Total (m²)	96,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.333,33	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Jardins	- Tel.:	43 9675-7878	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, 01 suíte, 01 bwc social, cozinha e área de serviço.				



Amostra n.º 5		Data	nov-24	
Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek, 511				
Bairro:	Centro	Cidade:	Londrina	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Privativa (m²)	100,00	Área Total (m²)	100,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.600,00	
Fonte/ telefone:	GT Estate	- Tel.:	43 99903-5909	Status: Oferta
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar			Vaga
Aval.	Avenida Juscelino Kubitschek, 1226	172,70	172,70	1	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,65	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Avenida Juscelino Kubitschek, 1226	98,00	98,00	2	2	1	430.000,00	4.387,76	0,90	1,00	0,93	0,84	1,00	1,00	1,00	3.060,33	3.060,33
2	Avenida Juscelino Kubitschek, 1226	126,00	126,00	2	2	1	399.000,00	3.166,67	0,90	1,00	0,96	0,84	1,00	1,00	1,00	2.279,14	2.279,14
3	Rua Sergipe, 1774	100,00	100,00	1	2	1	500.000,00	5.000,00	0,90	1,00	0,93	0,78	1,00	1,00	1,00	3.206,91	3.206,91
4	Avenida Juscelino Kubitschek, 1479	96,00	96,00	1	2	1	320.000,00	3.333,33	0,90	1,00	0,93	0,78	1,00	1,00	1,00	2.148,49	2.148,49
5	Avenida Juscelino Kubitschek, 511	100,00	100,00	1	2	1	360.000,00	3.600,00	0,90	1,00	0,93	0,78	1,00	1,00	1,00	2.332,24	2.332,24
								Unitário seco médio	3.897,55							2.605,42	2.605,42

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			25,71%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.605,42
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.387,05
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.823,79

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2605,42	
Desvio Padrão	489,5412307	
Coefficiente de Variação	18,78933816	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.940,38	0,1286
Limite Inferior (R\$/m²)	2.270,46	-0,1286
Intervalo de Confiabilidade	25,71%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	172,70
Unitário (R\$/m²)	2.605,42
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	449.943,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	172,70
Unitário (R\$/m²)	2.605,75
Valor de Mercado para Venda (R\$)	450.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	322.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 450.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1.080,00 0,01% ao mês

Manutenção/administração 0,50% ao mês

Comissão de venda 0,25% ao mês

Total 1 0,76% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 12,75% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,42% IPCA 12 meses

Custo financeiro 7,98% ao ano

Total 2 0,64% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,40% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

71,56% **R\$ 322.000,00**