

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 00010123710	Data Solicitação 10/06/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente Tiago Kleinhans Da Silva	CPF/CNPJ 010.202.029-98	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua São Francisco de Assis	Número 657	Complemento Apto 6, BI G, box 158 - Res. Brandenburg	
Bairro Pioneiros Catarinenses	Município Cascavel	UF PR	CEP 85805620
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 47.731	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI Cascavel	

RESUMO



Quil, 11/06/2026 10:16

24.975328°S, 53.482245°W

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

74,50m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 4.554,13/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 339.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 237.000,00

QUESTIONÁRIO**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) 5
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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 74,50
19 - Área Comum (em m²) 23,70	20 - Área Total (em m²) 119,28
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

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 Bom

11 - Infraestrutura

Interfone
TV a Cabo

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo

11 - Limites do Bairro

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Pioneiros Catarinenses é um bairro de classe média, localizado na cidade de Cascavel/PR. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média-alta e em sua proximidade a predominância é de baixa-média.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Tancredo Neves (1,1 km aproximadamente) e Av. Aracy Tanaka Biazetto (1,0 km aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 1,4 km do Hospital Universitário do Oeste do Paraná e a 2,6 km do Estádio Municipal Arnaldo Busato.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Nenhum
---	--

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0,79

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

Vistoria externa

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 300.000,00



Endereço

Rua São Francisco de Assis, 657 , Pioneiros Catarinenses

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
67,00	R\$ 300.000,00	R\$ 4.477,61	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-pioneiros-catarinenses-bairros-cascavel-com-garagem-67m2-venda-RS300000-id-2885532798/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 2

R\$ 372.000,00



Endereço

Rua São Francisco de Assis, 657 , Pioneiros Catarinenses

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	2
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
73,00	R\$ 372.000,00	R\$ 5.095,89	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pioneiros-catarinenses-bairros-cascavel-com-garagem-73m2-venda-RS372000-id-2872136346/?source=showcase%2Cldp>

AMOSTRA 3

R\$ 350.000,00



Endereço

Rua Pio XII, 250 , Neva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
75,00	R\$ 350.000,00	R\$ 4.666,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
12	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-neva-bairros-cascavel-com-garagem-75m2-venda-RS350000-id-2888297787/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 278.000,00



Endereço

Rua Marechal Deodoro, 1563 , Neva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
55,00	R\$ 278.000,00	R\$ 5.054,55	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-neva-bairros-cascavel-com-garagem-55m2-venda-RS278000-id-2873937188/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 290.000,00



Endereço

Rua Eça de Queiroz, 804 , Alto Alegre

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
61,00	R\$ 290.000,00	R\$ 4.754,10	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
12	Médio	Regular	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-alegre-bairros-cascavel-com-garagem-61m2-venda-RS290000-id-2877923579/?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	67,00	R\$ 4.477,61	0,90	1,05	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 4.110,45
2	73,00	R\$ 5.095,89	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 4.540,44
3	75,00	R\$ 4.666,67	0,90	1,05	0,92	1,09	1,00	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 4.452,00
4	55,00	R\$ 5.054,55	0,90	1,05	1,00	1,12	0,93	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 5.004,00
5	61,00	R\$ 4.754,10	0,90	1,05	1,00	1,09	0,95	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 4.663,77
R\$ 4.809,76														R\$ 4.554,13

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.554,13	R\$ 3.187,89	R\$ 5.920,37

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.554,13	R\$ 4.331,92	R\$ 4.776,35
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
324.762	7.1311	1.53	0.0976

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
74,50	R\$ 4.554,13	R\$ 339.282,89

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 339.282,89
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 237.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 339.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 24 de Julho de 2026



Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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/ DATA E HORA



FACHADA



ID CONDOMÍNIO



ID LOGRADOURO



RUA LADO DIREITO



RUA LADO ESQUERDO



RUA



RUA



MAPA ELEMENTOS