

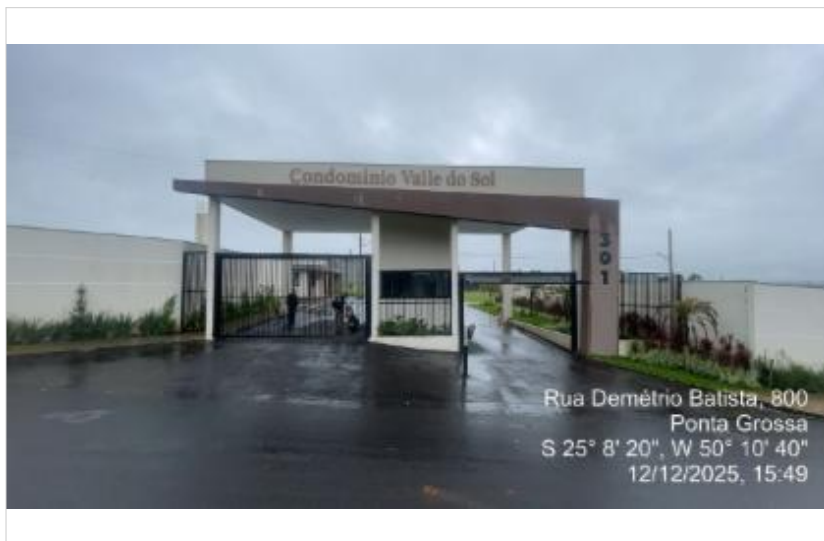
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 08/12/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES		CPF/CNPJ 530.187.619-87

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos	Número 301	Complemento Lote 03, Quadra 09 - Condomínio Valle do Sol	
Bairro Colônia Dona Luíza	Município Ponta Grossa	UF PR	CEP 84046246
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 79.809	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 175.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 123.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno		02 - Tipo de Implantação Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) -		
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 Outro - -		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 -		16 - Fachada Principal Outro - -		
17 - Esquadrias Outro - -		18 - Área Privativa (em m²) 260,00		
19 - Área Comum (em m²) 144,52		20 - Área Total (em m²) 404,52		
21 - Área Averbada (em m²) 404,52		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
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 Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Piscina Playground Quadra Esportiva Salão de Festas TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

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 - 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? Não
05 - Observações Documentação não apresenta as áreas do imóvel.	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
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\$ 185.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, Colônia Dona Luiza
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 185.000,00
	Área do terreno 260,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://imobiliariasatop.com.br/imovel/6251

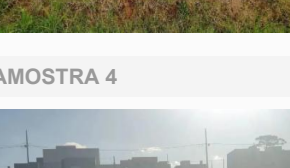
AMOSTRA 2	R\$ 135.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, Colônia Dona Luiza
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 135.000,00
	Área do terreno 150,70
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://procureimovel.com.br/imovel/terreno-venda-ponta-grossa-colonia-dona-luiza-conceito-imoveis-ref-517595-4


AMOSTRA 3	R\$ 130.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, Colônia Dona Luiza
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 130.000,00
	Área do terreno 185,36
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imoivelspratica.com.br/comprar/Ponta-Grossa/Terreno/Padrao/Colonia-Dona-Luiza/1269

AMOSTRA 4	R\$ 160.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Eduardo Burgardt, 2111, Contorno
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 160.000,00
	Área do terreno 187,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/venda-casa-condominio-reserva-ecoville-ponta-grossa-pr-1395483298?lis=listing_no_category

AMOSTRA 5	R\$ 160.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Eduardo Burgardt, 2111, Contorno
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 160.000,00
	Área do terreno 200,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/terreno-a-venda-no-contorno-condominio-reserva-ecoville-1410381060?lis=listing_no_category

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

Valor de avaliação	R\$ 175.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 123.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 175.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 79.809 do Registro de Imóveis de Ponta Grossa- PR: Terreno com 260,00 m², área comum de 144,52 m² e área total de 404,52 m².

-Informações extraídas do IPTU nº 14.2.34.20.1459-122: Documentação não apresenta áreas do imóvel.

-Para fins de cálculos foi adotada a área de terreno de 260,00 m².

-Coordenadas do imóvel: 25°08'16.1"S 50°10'45.2"W.


-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R\$630,00 a R\$805,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Imóvel pertencente ao Condomínio Valle do Sol, conforme documentação fornecida.

- Localização do imóvel conforme vistoria interna realizada em julho/2025 e laudo emitido pela empresa VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA - Engenheiro responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior CREA-SP-78196/D.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 de Dezembro de 2025

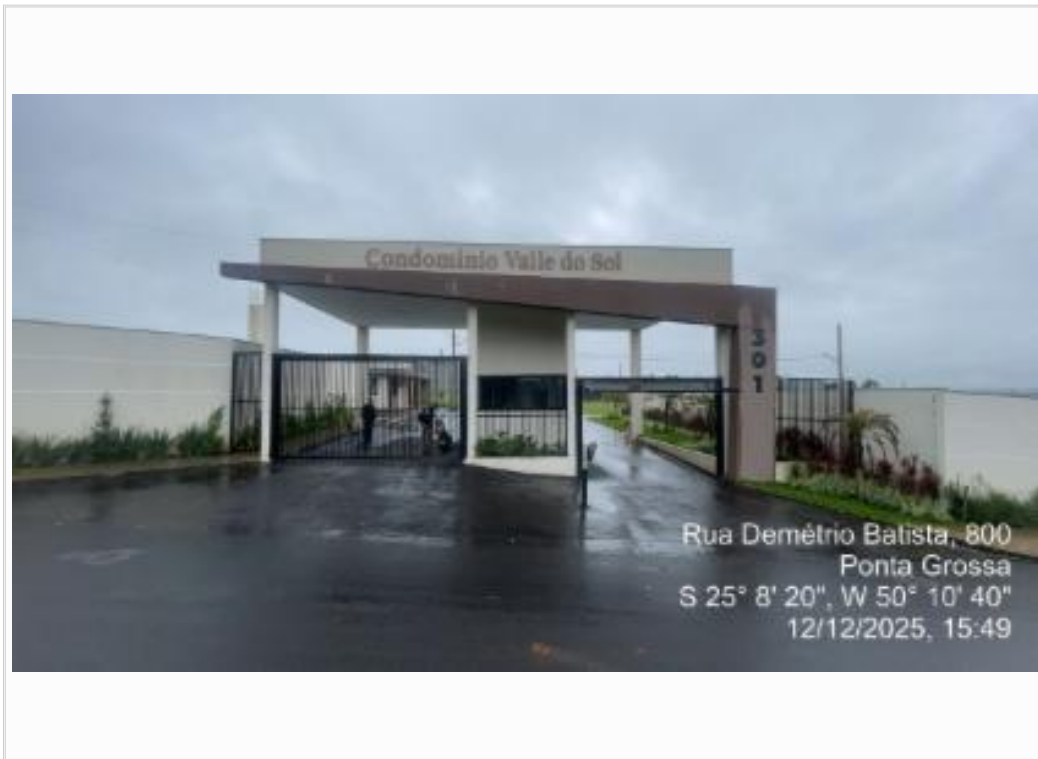


Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

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

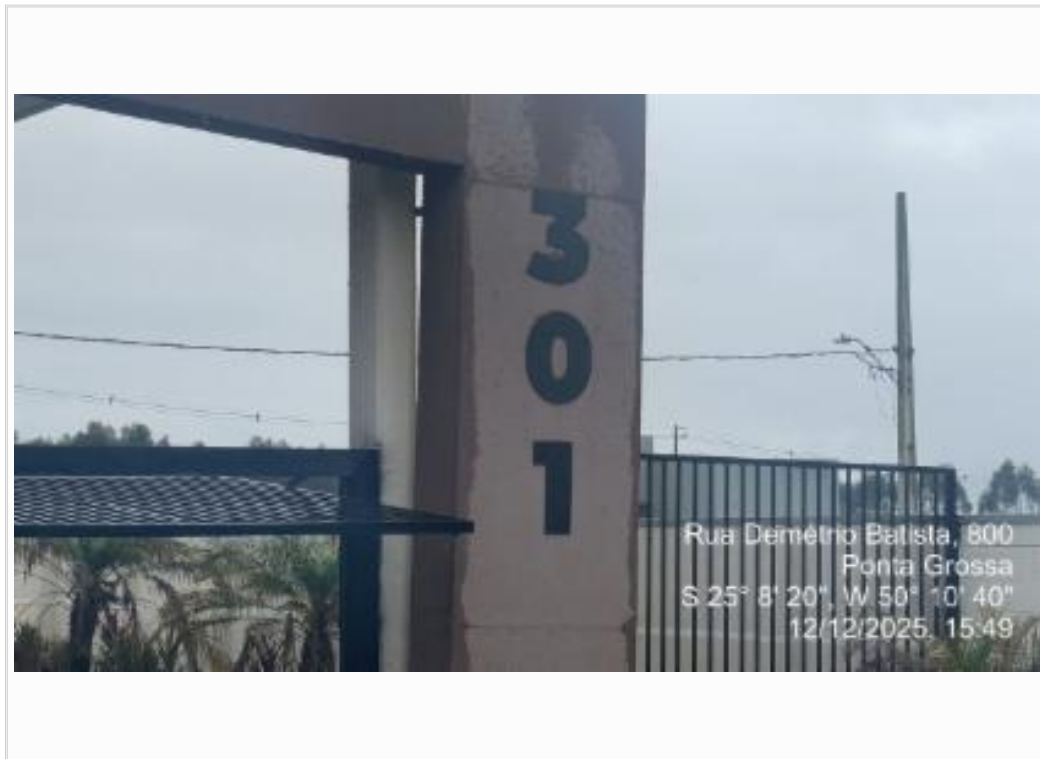
■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



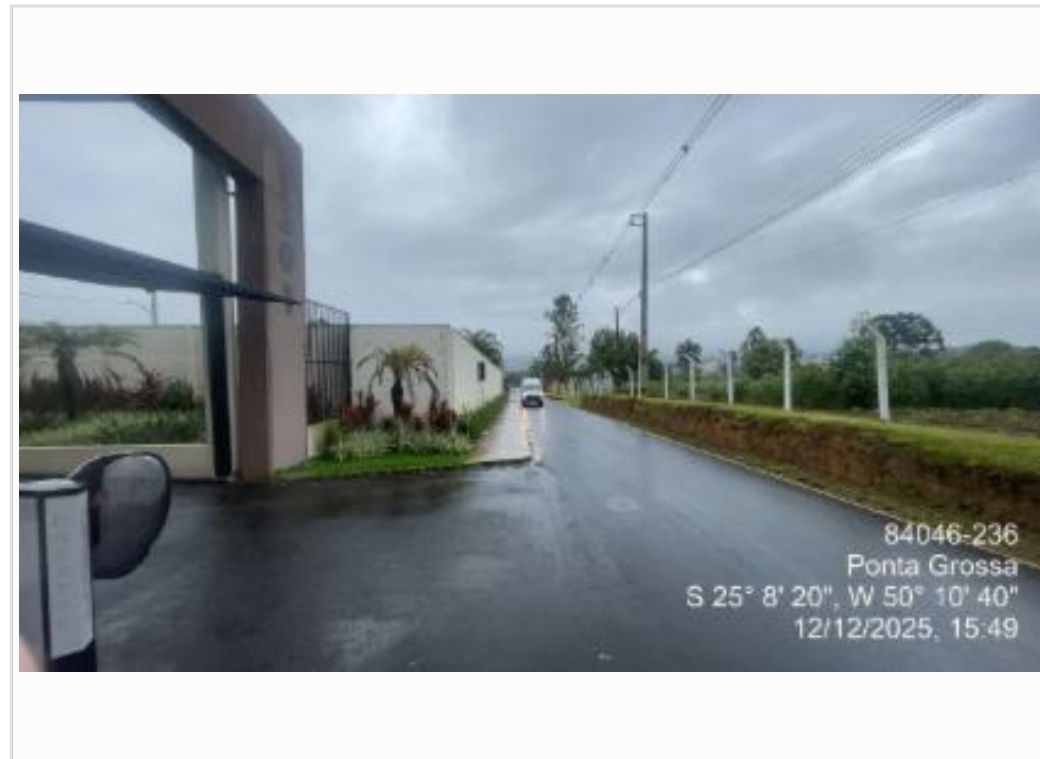
Fachada condomínio



Identificação condomínio



Identificação condomínio



Vista da via



Vista da via



Fachada avaliando



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Salão de festas



Piscina



Churrasqueira



Playground

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Nº do item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Área de terreno total (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator oferta	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota de Localização	Esquina	Topografia	Fator Topografia (IBAPE)	Data
1	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	Casa Top - (42) 3028-0545	185.000,00	260,00	640,38	0,90	640,38	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
2	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	Procore Imóvel - (42) 3025-1818	135.000,00	150,70	806,24	0,90	806,24	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
3	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	Imoveis Pratica - (42) 3233-7100	130.000,00	185,36	631,20	0,90	631,20	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
4	Rua Eduardo Burgardt, 2111 - "Condomínio Reserva Ecoville"- Contorno,Ponta Grossa - PR,84060-172	Centralize Imóveis - (42) 3323-6902	160.000,00	187,00	770,05	0,90	770,05	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
5	Rua Eduardo Burgardt, 2111 - "Condomínio Reserva Ecoville"- Contorno,Ponta Grossa - PR,84060-172	Imobiliaria Moron - (42) 3229-9829	160.000,00	200,00	720,00	0,90	720,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
Av	Rua 04, lote 03 quadra 09 - "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-000			260,00	-	-	-	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área equivalente (m²)	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	185.000,00	260,00	640,38	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	0,00	640,38	1,000	640,38
2	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	135.000,00	150,70	806,24	0,934	1,000	1,00	1,000	1,000	-53,13	753,10	0,934	753,10
3	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	130.000,00	185,36	631,20	0,919	1,0000	1,00	1,000	1,000	-51,20	580,00	0,919	580,00
4	Rua Eduardo Burgardt, 2111 - "Condomínio Reserva Ecoville"- Contorno,Ponta Grossa - PR,84060-172	160.000,00	187,00	770,05	0,921	1,0000	1,00	1,000	1,000	-60,90	709,15	0,921	709,15
5	Rua Eduardo Burgardt, 2111 - "Condomínio Reserva Ecoville"- Contorno,Ponta Grossa - PR,84060-172	160.000,00	200,00	720,00	0,937	1,0000	1,00	1,000	1,000	-45,71	674,29	0,937	674,29
Média											671,39	-	671,39

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	671,39
Desvio Padrão	66,00
Saneamento 30%	872,80
Saneamento -30%	469,97
Coefficiente de variação inicial	10,85%
Coefficiente de variação final	9,83%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	66,00
(1/2) ^ y	2,24
e	45,25
Amplitude do intervalo de confiança	13,48%

Valor de mercado	R\$	174.560,49
Valor de mercado arredondado	R\$	175.000,00

MAPA

