

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010350358	Data Solicitação 11/08/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente ELOANA BORTOLUZZI PEREIRA FAVERSANI		CPF/CNPJ 059.592.269-44

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Falavigna	Número 97	Complemento LT 03, QD 13	
Bairro Chácara Damião	Município Floraí	UF PR	CEP 87185000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2270	Núm. Registro de Imóveis CRI de Nova Esperança/PR	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
TERRENO
359,00m²
R\$ 202,05/m²
R\$ 72.536,14
ÁREA CONSTRUÍDA
237,45m²
R\$ 2.052,01/m²
R\$ 487.250,27
VALOR DE MERCADO
R\$ 560.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 378.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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) 237,45
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 237,45
21 - Área Averbada (em m²) 237,45	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

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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 359,00	04 - Testada/Frente (em metros)
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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? Não
05 - Observações Não foi apresentado IPTU.	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com a matrícula o imóvel avaliado possui uma construção de 237,45m² sendo 13,55m² não averbada conforme Laudo anterior, na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 588.000,00.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 72.000,00
	Endereço Rua Getúlio Vargas, 0/0 , Jardim Novo Lar Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 72.000,00 Área do terreno 312,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/vende-se-ou-troca-se-avalia-proposta-1425375802?lis=listing_1100
AMOSTRA 2	R\$ 38.000,00
	Endereço Rua Projetada D, 0/0 , Jardim Santa Rita Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 38.000,00 Área do terreno 150,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imobiliariarazente.com.br/index.php/properties/rua-proj-d-jardim-n-senhora-aparecida-em-florai-r-38-00000-2/
AMOSTRA 3	R\$ 80.000,00
	Endereço PR-498, 0/0 , Jardim Novo Lar Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 80.000,00 Área do terreno 450,00 Padrão terreno Médio Topografia Ative até 10% URL https://www.facebook.com/marketplace/item/572841285769454/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A6aad50f9-5df4-45b3-90c8-fb0b5c0c2a2e
AMOSTRA 4	R\$ 98.000,00
	Endereço Rua das Flores, 0/0 , Jardim Nossa Senhora Aparecida Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 98.000,00 Área do terreno 369,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-florai-jardim-nossa-senhora-aparecida-369m2-RS98000/id-29161493/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-venda_maxcon
AMOSTRA 5	R\$ 110.000,00
	Endereço Rua Helio Fernando Trisolani, 0/0 , Conjunto Habitacional Vila Rica Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 45,00 Valor R\$ 110.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-com-2-dormitorios-em-vila-rica-florai-3012684648.html

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2							
3							
4							
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	237,45	R\$ 2.456,26	1,06	0,209	R\$ 2.052,01	R\$ 487.250,27
1						
2						
3						
4						
5	45,00	R\$ 2.456,26	0,67	0,164	R\$ 1.379,91	R\$ 62.095,82

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	312,00	R\$ 72.000,00	R\$ 230,77	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 201,46
2	150,00	R\$ 38.000,00	R\$ 253,33	1,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 205,20
3	450,00	R\$ 80.000,00	R\$ 177,78	1,05	0,90	1,06	1,05	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 185,60
4	369,00	R\$ 98.000,00	R\$ 265,58	0,90	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	0,910	S	R\$ 217,51
5	200,00	R\$ 47.904,18	R\$ 239,52	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 200,48

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 202,05	R\$ 141,44	R\$ 262,67

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 202,05	R\$ 194,23	R\$ 209,87

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
11.4282	5.6561	1.53	0.0774

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
359,00	R\$ 202,05	R\$ 72.536,14
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
237,45	R\$ 2.052,01	R\$ 487.250,27

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 559.786,42
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 560.000,00
Fator de liquidez	0,6749
Valor de venda forçada	R\$ 378.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 560.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. Para fins de cálculos utilizamos a área construída averbada em matrícula. De acordo com a matrícula o imóvel avaliado possui uma construção de 237,45m² sendo 13,55m² não averbada conforme Laudo anterior, na qual para fins de cálculos foi desconsiderada. Caso a mesma seja documentada, o valor de avaliação passará a ser R\$ 588.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 12 de Agosto de 2025

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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 de Financiadora 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 Avaliando



Vista da Rua



Vista da Rua



Identificação Logradouro



Vizinho Lateral



Identificação Vizinho Lateral



Vizinho Lateral



Vizinho Frontal



Identificação Vizinho Frontal



Fachada Avaliando



Identificação Numérica



Croqui 01



Croqui 02