

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010329737	Data Solicitação 22/05/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente LUIZ ANTONIO FAVARETTO	CPF/CNPJ 367.351.599-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Idalina Lúcia Pereira	Número 58	Complemento Quadra 01 - Lote 07	
Bairro Recanto Bom Retiro	Município Apucarana	UF PR	CEP 86803655
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 19.735	Núm. Registro de Imóveis 1º RGI de Apucarana - PR	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
3239,69m²	238,38m²
R\$ 85,82/m²	R\$ 1.981,25/m²
R\$ 278.017,90	R\$ 472.290,26
VALOR DE MERCADO	
R\$ 750.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 454.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 238,38
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 238,38
21 - Área Averbada (em m²) 238,38	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
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa 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 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 Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 3.239,69	04 - Testada/Frente (em metros) 43,75
05 - Fundos (em metros) 43,75	06 - Lado Direito (em metros) 73,73
07 - Lado Esquerdo (em metros) 73,73	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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria LUIZ ANTONIO FAVARETTO
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais Dados obtidos na matrícula 19.735 do 1° RGI de Apucarana - PR. A localização foi confirmada através do mapa de lotes da prefeitura municipal.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 195.000,00
	Endereço Rua Francisco Antônio Consolaro, S/N , Parque Industrial Zona Norte Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 195.000,00 Área do terreno 2421,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.campoyimoveis.com.br/imovel/chacara/venda/apucarana/pr/parque-industrial-zona-norte/CH0019_CPOY	
AMOSTRA 2		R\$ 500.000,00
	Endereço Rua Jacarandá, S/N , Jardim Recanto dos Palmares Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 500.000,00 Área do terreno 5357,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.nxatlanta.com.br/imovel/chacara-apucarana-5-357-m/CH0001-ATLU	
AMOSTRA 3		R\$ 600.000,00
	Endereço Avenida Ayrton Senna da Silva, 1 , Jardim Recanto dos Palmares, Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 600.000,00 Área do terreno 10000,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-em-jardim-recanto-dos-palmares-apucarana-pr-3029606989.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=8	
AMOSTRA 4		R\$ 160.000,00
	Endereço Estrada Santo Padre Pio, S/N , Loteamento Belvedere Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 160.000,00 Área do terreno 1972,73 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-loteamento-belvedere-apucarana-pr-1973m2-id-2790519919/?source=ranking%2Crp	
AMOSTRA 5		R\$ 380.000,00
	Endereço Estrada Antônio José de Oliveira, S/N , Jardim Figueira Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 380.000,00 Área do terreno 3337,09 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-jardim-figueira-apucarana-pr-3337m2-id-2764981360/?source=ranking%2Crp	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	15	Regular	60	25,00	0,025	1	0,175	
1								
2								
3								
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA												
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final						
Avaliando	238,38	R\$ 2.556,34	0,94	0,175	R\$ 1.981,25	R\$ 472.290,26						
1												
2												
3												
4												
5												

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	2421,00	R\$ 195.000,00	R\$ 80,55	1,00	0,90	1,14	1,00	-	-	-	-	-	-	1,140	S		R\$ 82,64	
2	5357,00	R\$ 500.000,00	R\$ 93,34	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S		R\$ 92,40	
3	10000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 60,00	1,00	1,00	1,19	1,00	-	-	-	-	-	-	1,190	S		R\$ 71,40	
4	1972,73	R\$ 160.000,00	R\$ 81,11	1,00	0,90	1,07	1,00	-	-	-	-	-	-	1,070	S		R\$ 78,10	
5	3337,09	R\$ 380.000,00	R\$ 113,87	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S		R\$ 104,53	

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 85,82	R\$ 60,07	R\$ 111,56

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 85,82	R\$ 76,95	R\$ 94,68
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
12.953	15.0939	1.53	0.2066

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²) 3239,69	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 85,82	Valor parcial (R\$) R\$ 278.017,90
Área construída averbada (m²) 238,38	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.981,25	Valor parcial (R\$) R\$ 472.290,26

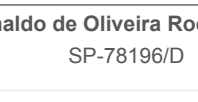
QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 750.308,16
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 750.000,00
Fator de liquidez	0,6053
Valor de venda forçada	R\$ 454.000,00

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

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 29 de Maio de 2026



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



Logradouro



Logradouro



Logradouro



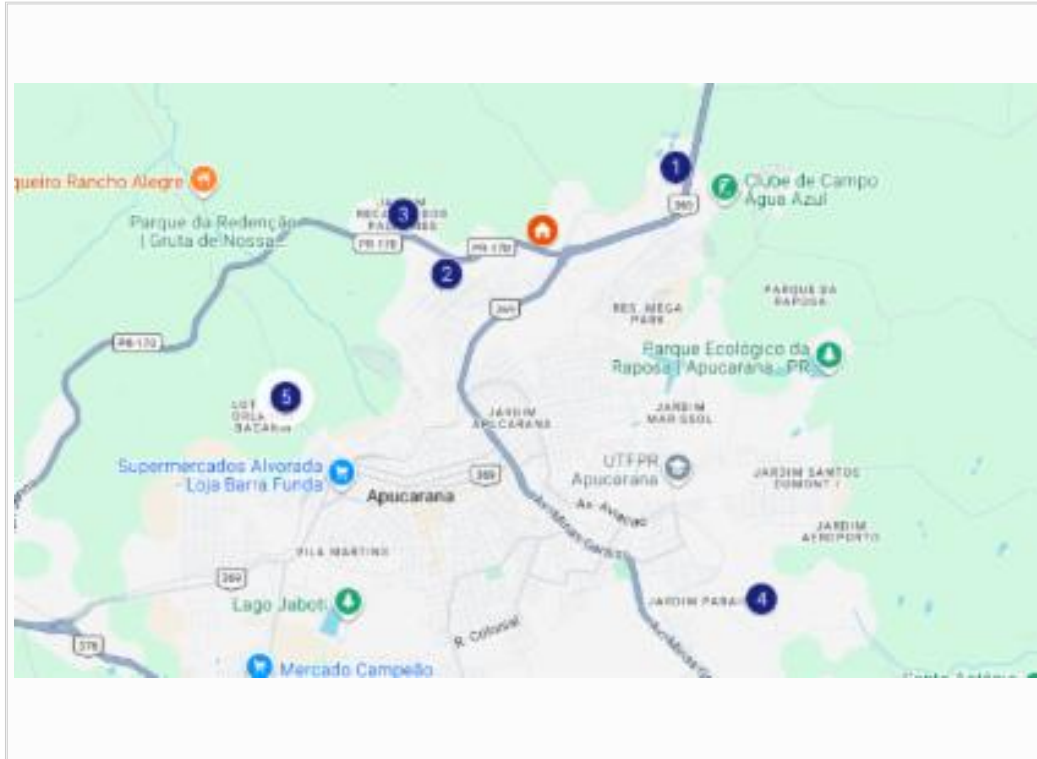
Fachada



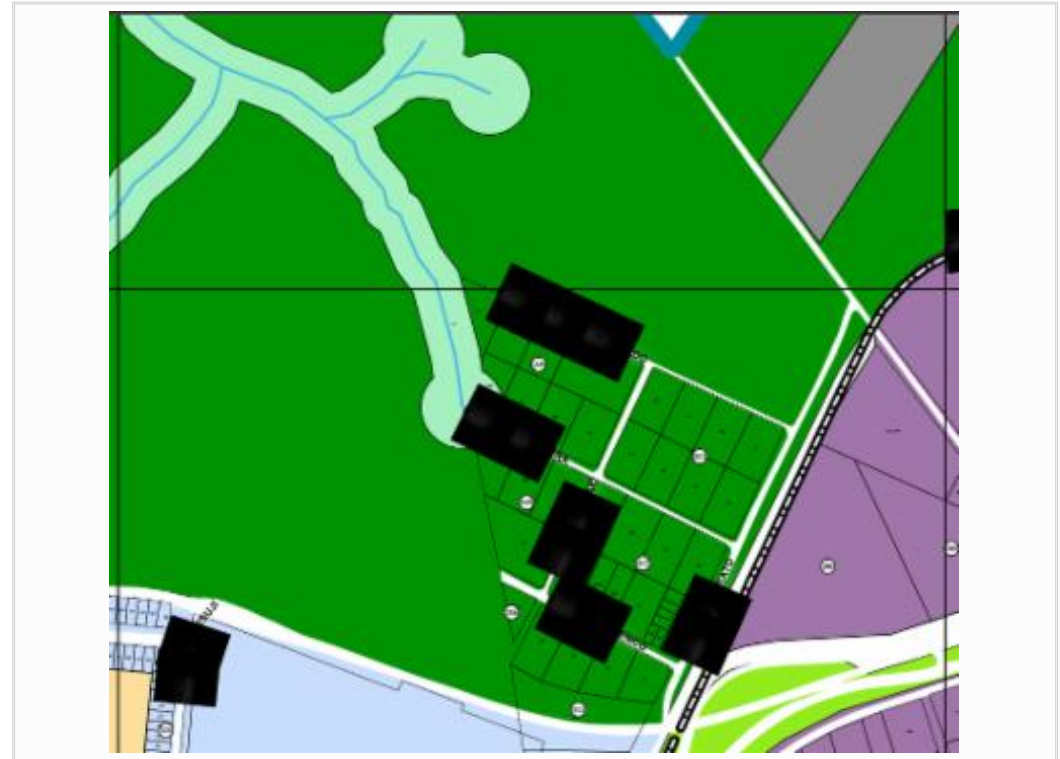
Fachada



Numeração predial



Croqui de amostras



Croqui de zoneamento



Mapa Lotes