

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 04/09/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo Roça de Oliveira Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Priscila Aparecida Fernandes Fialho da Silva		CPF/CNPJ 051.203.479-67

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Caraíbas	Número 351	Complemento casa	
Bairro Núcleo Habitacional Colonial	Município Apucarana	UF PR	CEP 86812446
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 32713	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI Apucarana/PR	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 322.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 225.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL
IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Ruim
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
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) 144.75
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 144.75
21 - Área Averbada (em m²) 144.75	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar	1	Laminado de Madeira	Pintura	Pintura
Suite	1	Laminado de Madeira	Pintura	Pintura
Banheiro Suite	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Dormitório	2	Laminado de Madeira	Pintura	Pintura
Banheiro Social	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Área serviços	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Banheiro serviços	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Despensa	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Churrasqueira	1	Cerâmico	Pintura	Pintura

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 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) 245.27	04 - Testada/Frente (em metros) 15.92
05 - Fundos (em metros) 12.5	06 - Lado Direito (em metros) 14.24
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20.24	08 - Fração ideal (em %) 100

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

Priscila Aparecida

03 - Contato Telefônico Acompanhante

43-99922-0989

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 32.713 do CRI de Apucarana - PR.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 430.000,00


Endereço
Rua Wenceslau Braz, s/n , Jardim Trabalhista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
168,68	R\$ 430.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato
Imobiliária Bela Vista	(43) 96690105

AMOSTRA 2
R\$ 400.000,00


Endereço
Rua Sadamoto Kurahashi, s/n , Loteamento Santa Cândida

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
144,15	R\$ 400.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
416,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato
Imobiliária Bela Vista	(43) 96690105

AMOSTRA 3
R\$ 395.000,00


Endereço
Rua Bom Jesus da Lapa, s/n , Jardim Independência

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
170,00	R\$ 395.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
372,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato
Imobiliária Campoy	(43) 1220524

AMOSTRA 4
R\$ 310.000,00


Endereço
Avenida Minas Gerais, s/n , Núcleo Habitacional Adriano Correia

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
122,00	R\$ 310.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
209,00	Médio	Terreno Plano

Contato	Telefone Contato
Imobiliária Cassio Navas	(43) 1222040

AMOSTRA 5

R\$ 400.000,00



Endereço

Avenida Minas Gerais, s/n , Núcleo Habitacional Adriano Correia

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

170,00

Valor

R\$ 400.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

Contato

Imobiliária Andrade

Telefone Contato

(43) 1222040

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

I

Grau de fundamentação

I

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 322.000,00

Fator de liquidez 0,6988

Valor de venda forçada R\$ 225.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 322.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 12 de Setembro de 2024



Rynaldo Roça de Oliveira 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



Identificação da rua



Numeração predial



Varanda



Varanda



Varanda



Varanda



Garagem



Garagem



Garagem



Garagem



Sala de estar



Sala de estar



Sala de estar



Sala de estar



Sala de estar



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Dormitório 01



Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 02



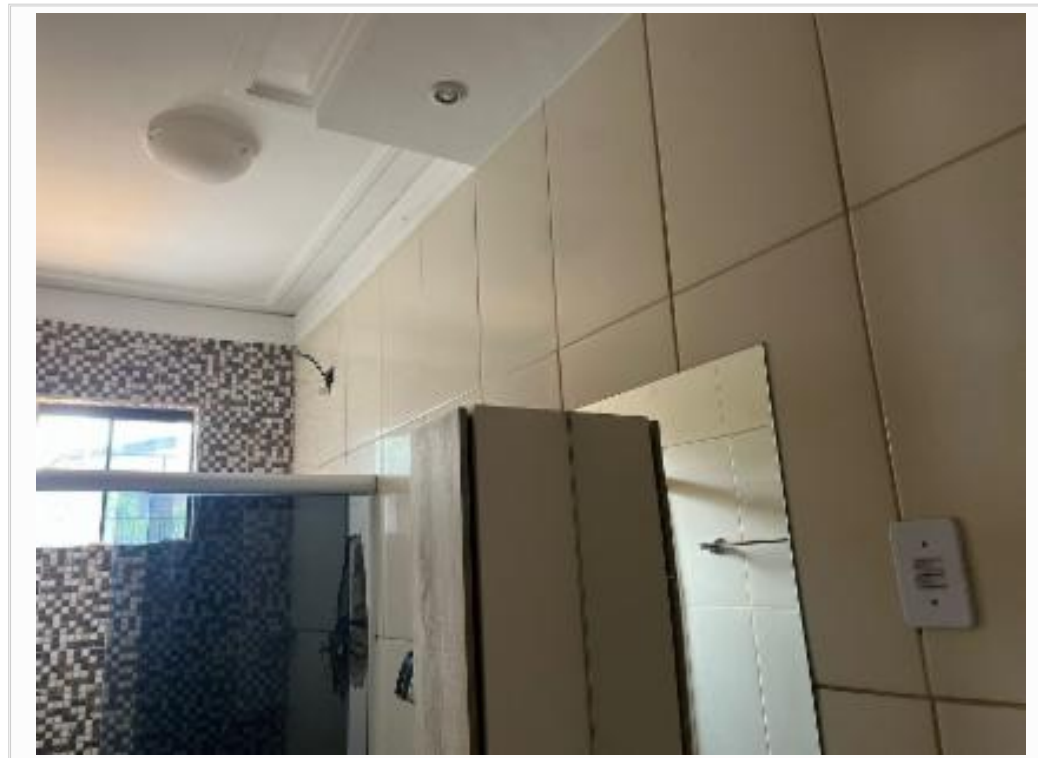
Suíte



Suíte



Banheiro suíte



Banheiro suíte



Banheiro suíte



Banheiro suíte



Despensa



Despensa



Despensa



Circulação



Banheiro suíte



Banheiro social



Banheiro social



Banheiro de serviço



Edícula



Edícula



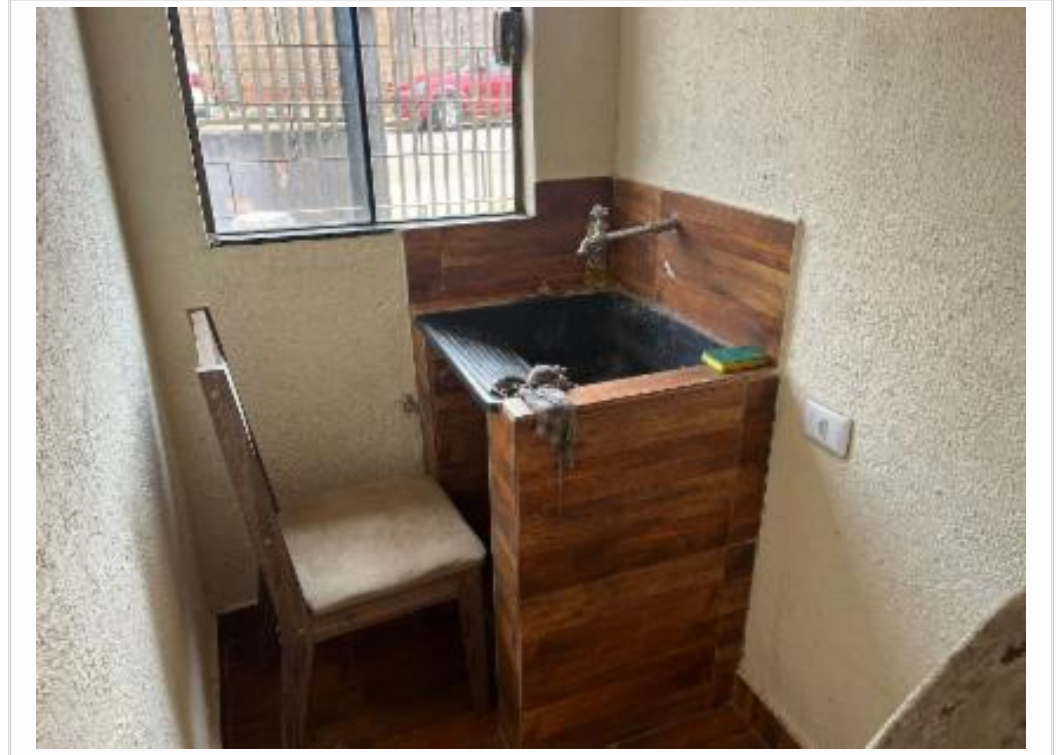
Área de serviço



Área de serviço



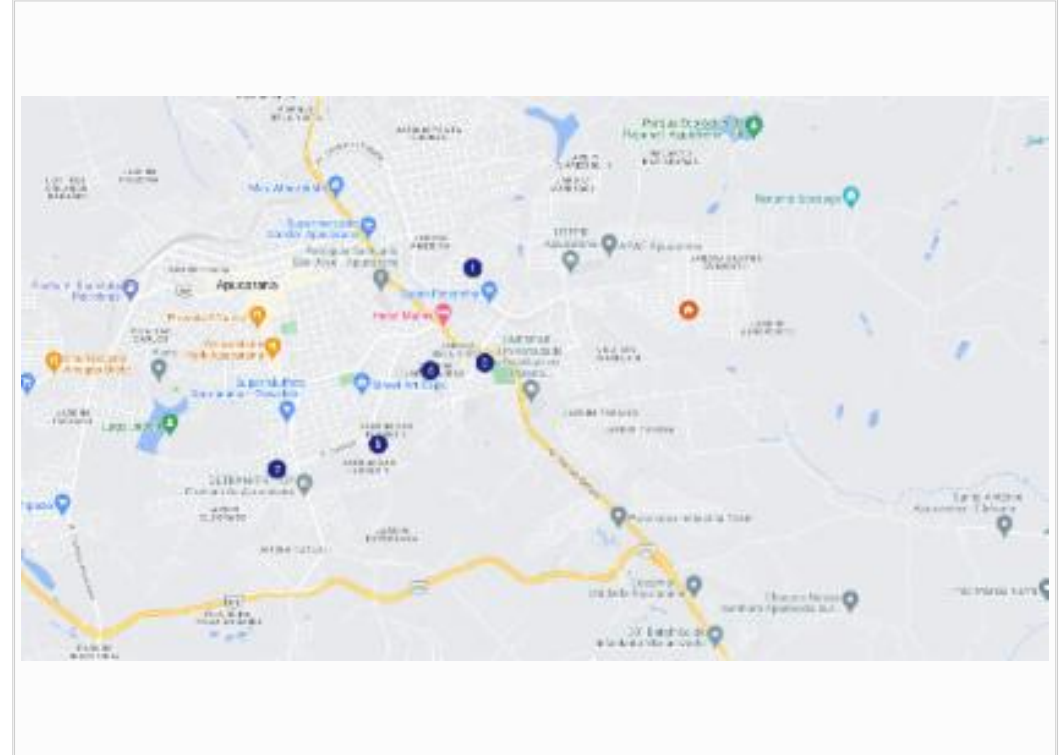
Área de serviço



Área de serviço








Lateral do imóvel



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	set-24			
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: rua Wenceslau Braz					
	Bairro:	Jardim Marisso	Cidade:	Apucarana	UF: PR	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
	Área Construída (m²)	168,68	Área de Terreno (m²)	180,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 430.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.549,21		
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Bela Vista	Tel.:	43 99669-0105	Status: Oferta	
	Obs.: Casa residencial contendo: Sala, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), varanda com churrasqueira e demais dependências - 02 vagas de garagem					
	Amostra n.º 2		Data	set-24		
		Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: rua Sadamoto Kurahashi						
Bairro:		Vila Santa Cândida	Cidade:	Apucarana	UF: PR	
Tipo:		Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação		Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)		144,15	Área de Terreno (m²)	416,00		
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
Valor total (R\$)		R\$ 400.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.774,89		
Fonte/ telefone:		Imobiliária Bela Vista	Tel.:	43 99669-0105	Status: Oferta	
Obs.: Casa residencial contendo: Sala, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), varanda com churrasqueira e demais dependências - 02 vagas de garagem						
Amostra n.º 3		Data	set-24			
		Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: rua Bom Jesus da Lapa					
	Bairro:	Jardim Independência	Cidade:	Apucarana	UF: PR	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
	Área Construída (m²)	170,00	Área de Terreno (m²)	372,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 395.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.323,53		
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Campoy	Tel.:	43 3122-0524	Status: Oferta	
	Obs.: Casa residencial contendo: Sala, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), varanda com churrasqueira e demais dependências - 02 vagas de garagem					
	Amostra n.º 4		Data	set-24		
		Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: rua Justo Laranjeiras						
Bairro:		Jardim Laranjeiras	Cidade:	Apucarana	UF: PR	
Tipo:		Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação		Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)		122,00	Área de Terreno (m²)	209,00		
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
Valor total (R\$)		R\$ 310.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.540,98		
Fonte/ telefone:		Imobiliária Cassio Navas	Tel.:	43 3122-2040	Status: Oferta	
Obs.: Casa residencial contendo: Sala, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), varanda com churrasqueira e demais dependências - 02 vagas de garagem						
Amostra n.º 5		Data	set-24			
		Empreendimento: Unidade Isolada				
	Endereço: rua Cravo					
	Bairro:	Jardim das Flores	Cidade:	Apucarana	UF: PR	
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
	Área Construída (m²)	170,00	Área de Terreno (m²)	360,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 400.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.352,94		
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Andrade	Tel.:	43 3122-2040	Status: Oferta	
	Obs.: Casa residencial contendo: Sala, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), varanda com churrasqueira e demais dependências - 02 vagas de garagem					

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (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	Terreno			Vaga
Aval.	rua Caraibas, 351 - Apucarana	144,75	245,27	2	2	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	rua Wenceslau Braz	168,68	180,00	2	2	1	430.000,00	2.549,21	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,04	1,00	2.430,80	2.430,80
2	rua Sadamoto Kurahashi	144,15	416,00	2	2	1	400.000,00	2.774,89	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	2.336,58	2.336,58
3	rua Bom Jesus da Lapa	170,00	372,00	2	2	1	395.000,00	2.323,53	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	0,95	1,00	2.015,26	2.015,26
4	rua Justo Laranjeiras	122,00	209,00	2	2	1	310.000,00	2.540,98	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,02	1,00	2.283,75	2.283,75
5	rua Cravo	170,00	360,00	2	2	1	400.000,00	2.352,94	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	0,95	1,00	2.059,44	2.059,44
								Unitário seco médio	2.508,31							2.225,17	2.225,17

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 I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

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 I

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%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			11,07%
QUANTO A PRECISAO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Comentários:

Foi utilizada a área averbada - 101,21m² e ainda a área não averbada (142,50m² porém na equivalência de 75%)

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.225,17
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.892,72
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.557,62

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2225,17	
Desvio Padrão	180,0402932	
Coefficiente de Variação	8,091088187	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.348,36	0,0554
Limite Inferior (R\$/m²)	2.101,98	-0,0554
Intervalo de Confiabilidade	11,07%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	144,75
Unitário (R\$/m²)	2.225,17
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	322.093,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	144,75
Unitário (R\$/m²)	2.224,53
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	322.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	225.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 322.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	772,80	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.	12,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	2,84%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,39%	ao ano
Total 2	0,75%	ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,51% 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.

69,88% **R\$ 225.000,00**