

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010261186	Data Solicitação 16/04/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Aragao Branco Filho		CPF/CNPJ 069.271.859-17

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rogério Xavier Rocha Loures	Número 57	Complemento AP 302 - BL A - VG 18 - RES. PORTO SEGURO	
Bairro Pinheirinho	Município Curitiba	UF PR	CEP 81870150
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 208.280 208.297	Núm. Registro de Imóveis 8º RGI Curitiba/PR	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE MERCADO****R\$ 265.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 190.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 2
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) 48.69
19 - Área Comum (em m²) 9.8	20 - Área Total (em m²) 58.49
21 - Área Averbada (em m²) 58.49	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	Cerâmico	Pintura	Pintura
Cozinha/área de serviço	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura
Sacada/churrasqueira	1	Cerâmico	Pintura	Pintura
Dormitório	2	Cimentado	Pintura	Pintura
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Pintura

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 5	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores 0
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	

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 Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	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 - Fração ideal (em %) 1.73

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 - SEM ACOMPANHANTE	02 - Nome Acompanhante Vistoria SEM ACOMPANHANTE
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais Dados obtidos das matrículas 208.280 e 208.297 do 8º RGI de Curitiba - PR. As chaves do imóvel foram retiradas diretamente junto ao escritório de advocacia responsável pela sua guarda, conforme autorização de vistoria anexada aos documentos do processo. Conforme autorização de vistoria anexada aos documentos.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 279.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Rogério Xavier Rocha Loures, 57, Pinheirinho		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Área privativa 49,00	Valor R\$ 279.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.693,88
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-pineirinho-58m2-RS279000/id-27317844/?origin=galleryOverlay		

AMOSTRA 2	R\$ 290.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Orestes Códoga, 563, Pinheirinho		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1
	Área privativa 56,00	Valor R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.178,57
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-pineirinho-79m2-RS290000/id-29105474/?origin=galleryOverlay		

AMOSTRA 3	R\$ 312.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua da Constituição, 128, Pinheirinho		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Área privativa 56,00	Valor R\$ 312.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.571,43
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-pineirinho-96m2-RS312000/id-28887240/?origin=galleryOverlay		

AMOSTRA 4	R\$ 248.500,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Brasil Paraná de Cristo, 186, Pinheirinho		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Área privativa 40,00	Valor R\$ 248.500,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.225,00
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-pineirinho-40m2-RS248500/id-26161953/?origin=galleryOverlay		

AMOSTRA 5	R\$ 249.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Brasil Paraná de Cristo, 186, Pinheirinho		
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Área privativa 40,00	Valor R\$ 249.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.225,00
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-pineirinho-40m2-RS249000/id-28720796/?origin=galleryOverlay		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 265.000,00
Fator de liquidez	0,7170
Valor de venda forçada	R\$ 190.000,00

MATRÍCULAS

Matricula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
208.280	Apartamento	R\$ 235.000,00	0,7200	R\$ 168.495,00
208.297	Vaga	R\$ 30.000,00	0,7200	R\$ 21.510,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 265.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 22 de Abril de 2025

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.



Logradouro



Fachada



Fachada



Logradouro



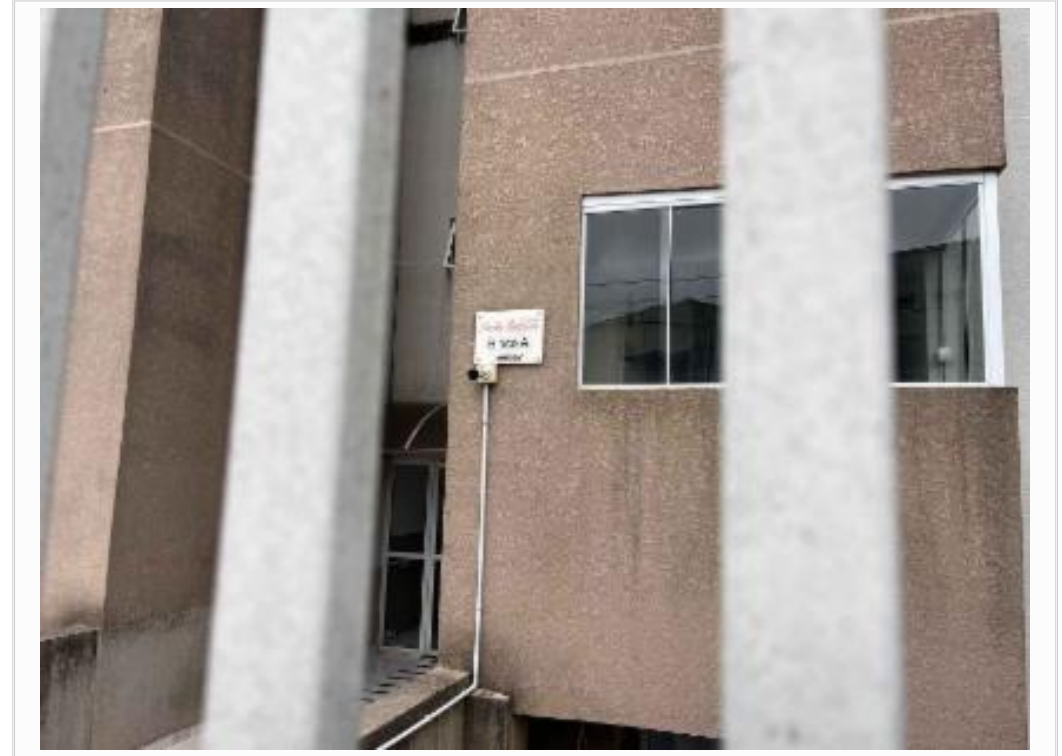
Logradouro



Logradouro



Identificação - condomínio



Identificação - bloco



Identificação - apto



Sala de estar



Sala de estar



Sala de estar



Cozinha/área de serviço



Cozinha/área de serviço



Sacada/churrasqueira



Sacada/churrasqueira



Circulação



Dormitório



Dormitório



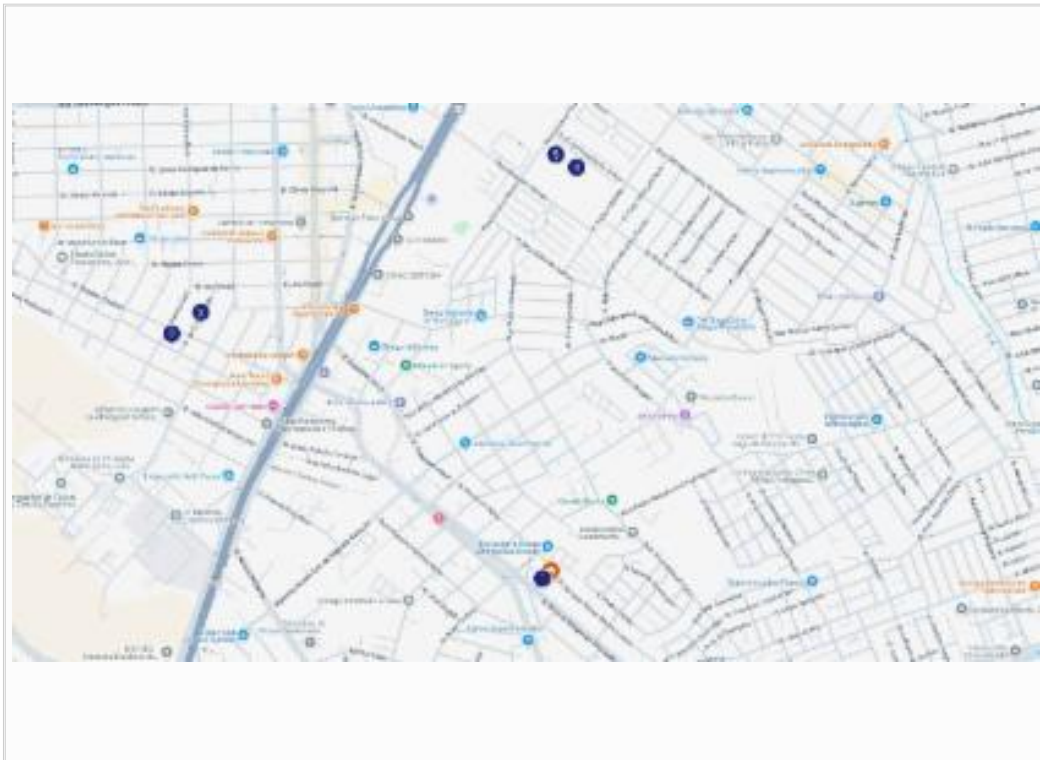
Dormitório - 02



Banheiro social



Vaga de garagem



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	abr-25	
Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Rua Rogerio Xavier Rocha Loures, 57				
Bairro:	Pinheirinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5	
Área Privativa (m²)	49,00	Área Total (m²)	58,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 279.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.693,88	
Fonte/ telefone:	Especial Imóveis	- Tel.:	(41) 99680-0137	Status: Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha/área de serviço, sacada/churrasqueira, 02 dormitórios e bwc social.				



Amostra n.º 2		Data	abr-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Orestes Códaga, 563				
Bairro:	Pinheirinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Privativa (m²)	56,00	Área Total (m²)	79,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	N.º vagas	
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.178,57	
Fonte/ telefone:	P.3 Imobiliária	- Tel.:	(41) 99603-4557	Status: Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha/área de serviço, 03 dormitórios e bwc social.				



Amostra n.º 3		Data	abr-25	
Empreendimento: Edifício Residencial				
Endereço: Rua da Constituição, 128				
Bairro:	Pinheirinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5	
Área Privativa (m²)	56,00	Área Total (m²)		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 312.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.571,43	
Fonte/ telefone:	JBA Imobiliária	- Tel.:	(41) 99187-9937	Status: Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço/churrasqueira, 02 dormitórios e bwc social.				



Amostra n.º 4		Data	abr-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Brasil Paraná de Cristo, 186				
Bairro:	Pinheirinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5	
Área Privativa (m²)	40,00	Área Total (m²)		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 248.500,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.212,50	
Fonte/ telefone:	Lucas	- Tel.:	(41) 99707-4000	Status: Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha/área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.				



Amostra n.º 5		Data	abr-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Rua Brasil Paraná de Cristo, 186				
Bairro:	Pinheirinho	Cidade:	Curitiba	UF: PR
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Privativa (m²)	40,00	Área Total (m²)		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	
			1	
Valor total (R\$)	R\$ 249.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.225,00	
Fonte/ telefone:	Re / Max Royale	- Tel.:	(41) 9273-3337	Status: Oferta
Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha/área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.				



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (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	Andar			Vaga
<i>Aval.</i>	Rua Rogerio Xavier Rocha Loures, 57 - Apto 302	48,69	58,49	1	2	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,95	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Rogerio Xavier Rocha Loures, 57	49,00	58,00	1	2	0	279.000,00	5.693,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.178,30	5.178,30
2	Rua Orestes Códega, 563	56,00	79,00	1	3	0	290.000,00	5.178,57	0,90	1,05	1,02	1,06	1,00	1,00	1,00	5.280,61	5.280,61
3	Rua da Constituição, 128	56,00	-	1	2	0	312.000,00	5.571,43	0,90	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	5.383,45	5.383,45
4	Rua Brasil Paraná de Cristo, 186	40,00	-	1	2	0	248.500,00	6.212,50	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	5.508,43	5.508,43
5	Rua Brasil Paraná de Cristo, 186	40,00	-	1	2	0	249.000,00	6.225,00	0,90	1,00	0,98	1,06	1,00	1,00	1,00	5.824,80	5.824,80
								Unitário seco médio	5.776,28							5.435,12	5.435,12

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Grau 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 II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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 II

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			6,29%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	5.435,12
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	7.065,65
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.804,58

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	5435,12	
Desvio Padrão	249,8634974	
Coefficiente de Variação	4,597205296	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.606,08	0,0315
Limite Inferior (R\$/m²)	5.264,15	-0,0315
Intervalo de Confiabilidade	6,29%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	48,69
Unitário (R\$/m²)	5.435,12
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	264.636,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	48,69
Unitário (R\$/m²)	5.442,60
Valor de Mercado para Venda (R\$)	265.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	190.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 208280 - Apto 302 (R\$)	235.000,00
Matrícula 208297 - Vg 18 (R\$)	30.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL

Matrícula 208280 - Apto 302 (R\$)	168.000,00
Matrícula 208297 - Vg 18 (R\$)	22.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 265.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	636,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,66% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	16,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,48%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	10,21%	ao ano
Total 2		0,81% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,47% 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.

71,70% **R\$ 190.000,00**