LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT7045
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010459150**	**29/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
JULIANA DE FATIMA SILVA		**077.436.959-05**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua dos Fisioterapeutas	**nº 126**	**lote nº 19, da quadra nº 03**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Imóvel Morro Alto	**Guarapuava**	**PR**	**85064180**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**21.820**	**03º CRI GUARAPUAVA - PR**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
343,56m²	**87,28m²**
R$ 432,70/m²	**R$ 1.862,54/m²**
R$ 148.658,90	**R$ 162.562,32**

VALOR DE MERCADO

R$ 311.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 224.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

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
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
87,28

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
87,28

21 - Área Averbada (em m²)
87,28

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Oeste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

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

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)
343,56

04 - Testada/Frente (em metros)
16,89

05 - Fundos (em metros)
15,83

06 - Lado Direito (em metros)
21,03

07 - Lado Esquerdo (em metros)
21,00

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 habitalidade?
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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

0

03 - Contato Telefônico Acompanhante

0

04 - Observações Finais

-25.349972, -51.433361
Imóvel de uso residencial.
Nome do vistoriador: Camila Bernardon
CAU 227399-3

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 135.000,00



Endereço
Rua dos Ingazeiros, Sn/- , Morro Alto

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 135.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-alto-bairros-guarapuava-300m2-venda-RS135000-id-2887770189/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 180.000,00



Endereço
R. Primeiro de Maio, Sn/- , Morro Alto

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 180.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
432,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-morro-alto-guarapuava-3000417305.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6&n_search_id=be3f346a-7820-4dc3-bac2-e2d3002289ae

AMOSTRA 3 — R$ 180.000,00



Endereço
Morro Alto, Sn/- , Morro Alto

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 180.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.jlossoimoveis.com.br/imovel/terreno-guarapuava-300-m/TE0040-COLO?from=sale

AMOSTRA 4 — R$ 170.000,00



Endereço
R. Perimetral Norte, Sn/- , Morro Alto

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 170.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
378,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.jlossoimoveis.com.br/imovel/terreno-guarapuava-379-m/TE0519-GRK?from=sale

AMOSTRA 5 — R$ 150.000,00



Endereço
Morro Alto, Sn/- , Morro Alto

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.jlossoimoveis.com.br/imovel/terreno-guarapuava-300-m/TE0563-GRK?from=sale

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	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
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	87,28	R$ 2.441,87	0,91	0,164	R$ 1.862,54	R$ 162.562,32
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	300,00	R$ 135.000,00	R$ 450,00	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 392,85
2	432,00	R$ 180.000,00	R$ 416,67	1,00	0,90	1,06	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 397,50
3	300,00	R$ 180.000,00	R$ 600,00	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 523,80
4	378,00	R$ 170.000,00	R$ 449,74	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R$ 412,86
5	300,00	R$ 150.000,00	R$ 500,00	1,00	0,90	0,97	1,00	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 436,50

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 432,70**	**R$ 302,89**	**R$ 562,51**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 432,70**	**R$ 395,96**	**R$ 469,44**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
53.6993	**12.4102**	**1.53**	**0.1698**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
343,56	**R$ 432,70**	**R$ 148.658,90**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
87,28	**R$ 1.862,54**	**R$ 162.562,32**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 311.221,22**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 311.000,00**
Fator de liquidez	**0,7183**
Valor de venda forçada	**R$ 224.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 311.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 12 de Agosto de 2026



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 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



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VIZINHO DIREITO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA


30 de jul. de 2026, 16:06:02
Rua dos Dentistas, 102
Imovel Morro Alto
Guarapuava PR
85064-110
Brasil

FACHADA