

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010524690	Data Solicitação 29/01/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES		CPF/CNPJ 530.187.619-87

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos	Número 301	Complemento LOTE 27 - QUADRA 08 - CONDOMÍNIO VALLE DO SOL	
Bairro Colônia Dona Luíza	Município Ponta Grossa	UF PR	CEP 84046246
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 79804	Núm. Registro de Imóveis 1º RGI de Ponta Grossa -	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 105.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 70.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Outro - Terreno
09 - Fechamento das Paredes Outro - Terreno	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
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 Outro - Terreno
17 - Esquadrias Outro - Terreno	18 - Área Privativa (em m²) 151,80
19 - Área Comum (em m²) 84,38	20 - Área Total (em m²) 263,18
21 - Área Averbada (em m²) 263,18	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
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 Churrasqueira Piscina Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Sala de Jogos Salão de Festas	

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 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-baixo
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO
01 - Fração ideal (em %) 0,50

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 O IPTU fornecido não apresenta as áreas do imóvel	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? Não
09 - Observações O imóvel se trata de um Terreno sem área construída.	10 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Não
13 - Observações O imóvel se trata de um Terreno sem área construída.	14 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
15 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	16 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
17 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não	18 - Observações O imóvel se trata de um Terreno sem área construída.
19 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	20 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES
03 - Contato Telefônico Acompanhante (41) 99615-1144	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula de nº 79.804, do 1º RGI de Ponta Grossa - PR.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 160.000,00
	Endereço R. Eduardo Burgardt, 2111, 0 , Contorno Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 160.000,00 Área do terreno 187,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/venda-casa-condominio-reserva-ecoville-ponta-grossa-pr-1395483298?lis=listing_1100
	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, 0 , Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 150,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliariasatop.com.br/imovel/9071
	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santo, 301, 0 , Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 185.000,00 Área do terreno 260,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliariasatop.com.br/imovel/6251
	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santo, 301, 0 , Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 170.000,00 Área do terreno 260,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-pr-ponta-grossa-colonia-dona-luiza-440m2-RS170000/id-31663367/
	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santo, 301, 0 , Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 151,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-pr-ponta-grossa-colonia-dona-luiza-331m2-RS110000/id-35034831/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 105.000,00
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 105.000,00
Fator de liquidez	0,6667
Valor de venda forçada	R\$ 70.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 105.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 19 de Fevereiro 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 - Terreno



Logradouro



Logradouro



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



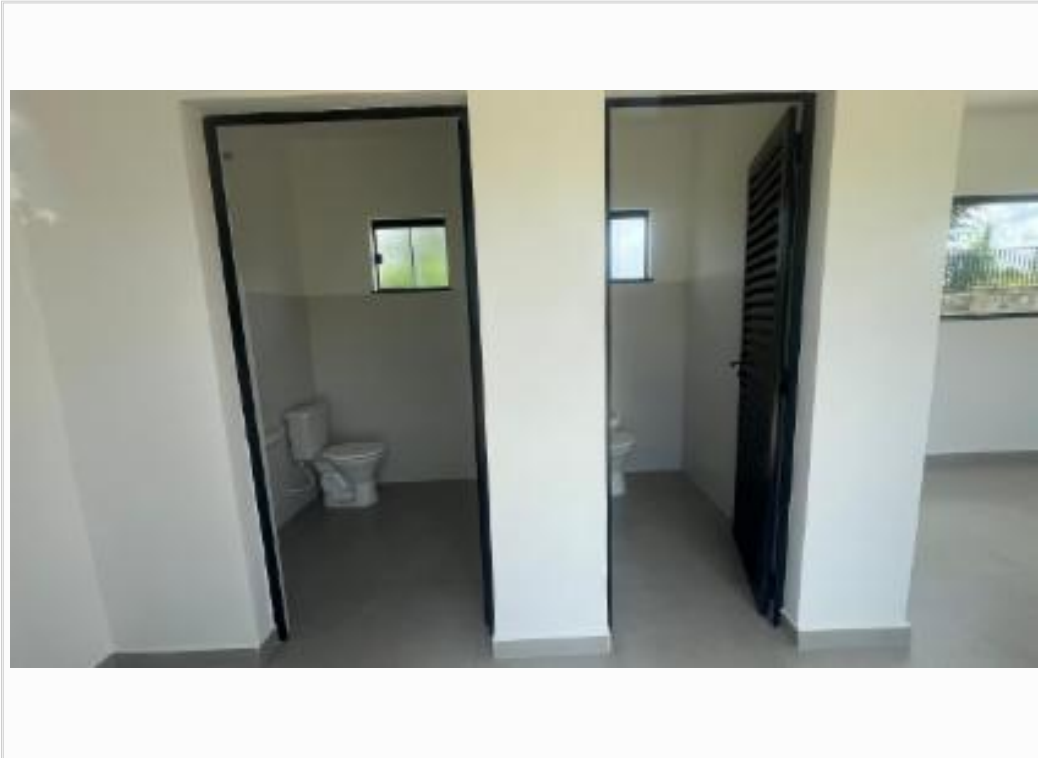
Terreno



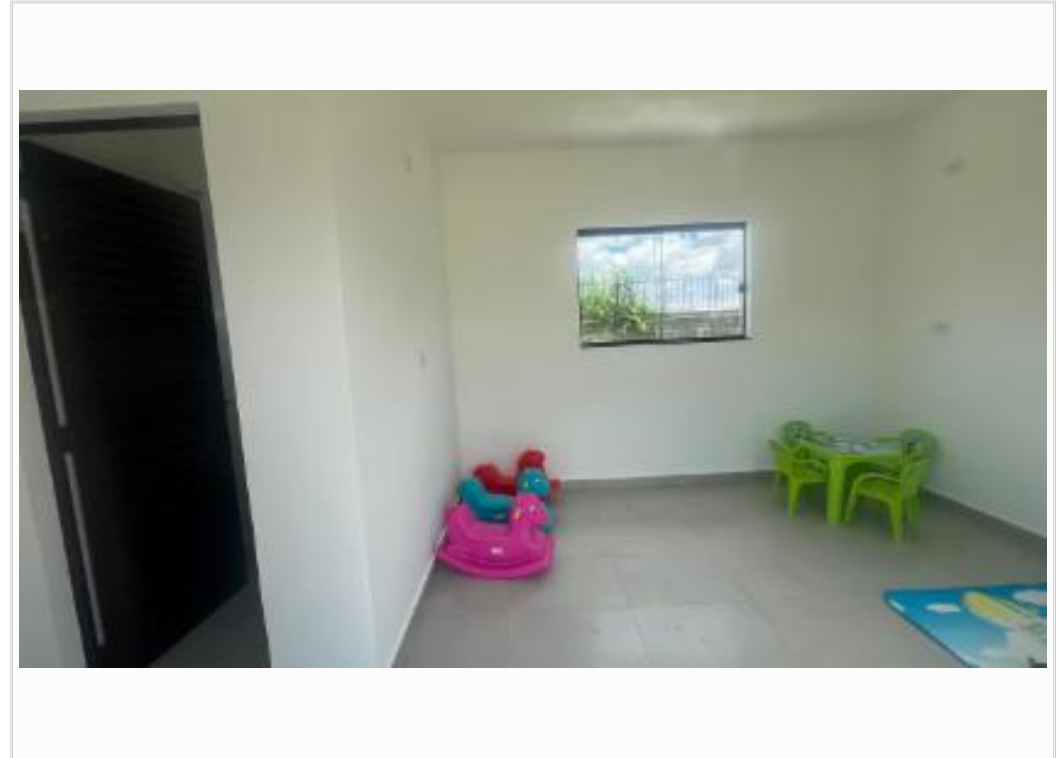
Terreno



Lazer - Salão de festas



Lazer - Salão de festas



Lazer - Salão de festas



Lazer - Salão de festas



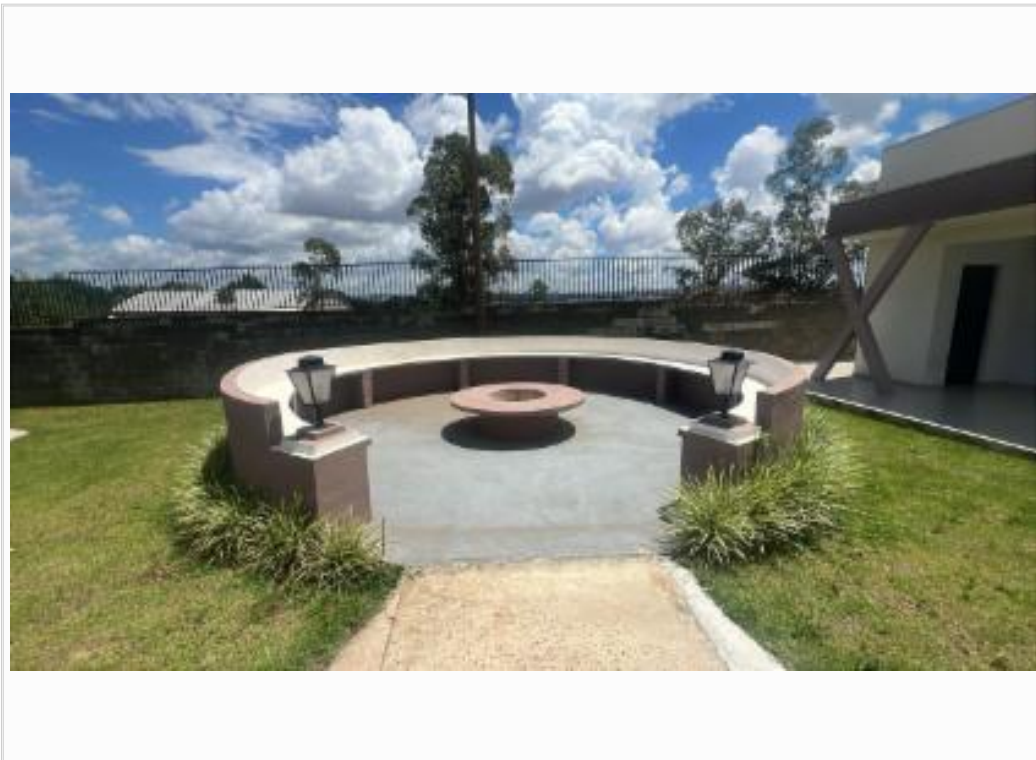
Lazer - Salão de festas



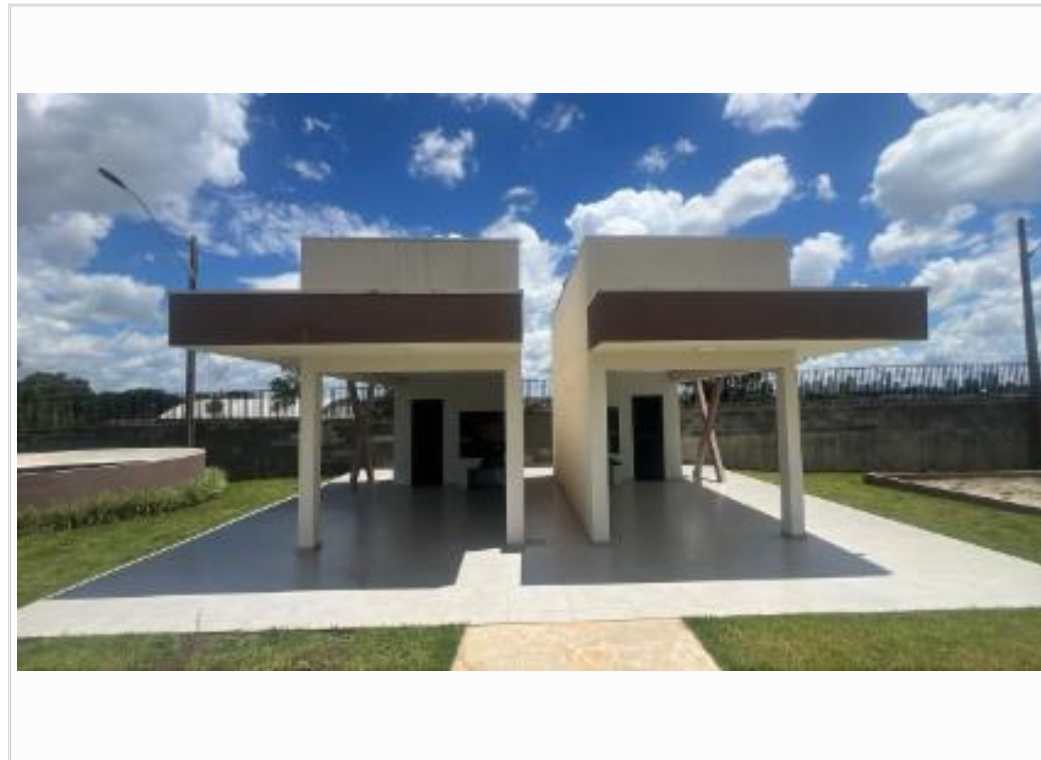
Lazer - Salão de festas



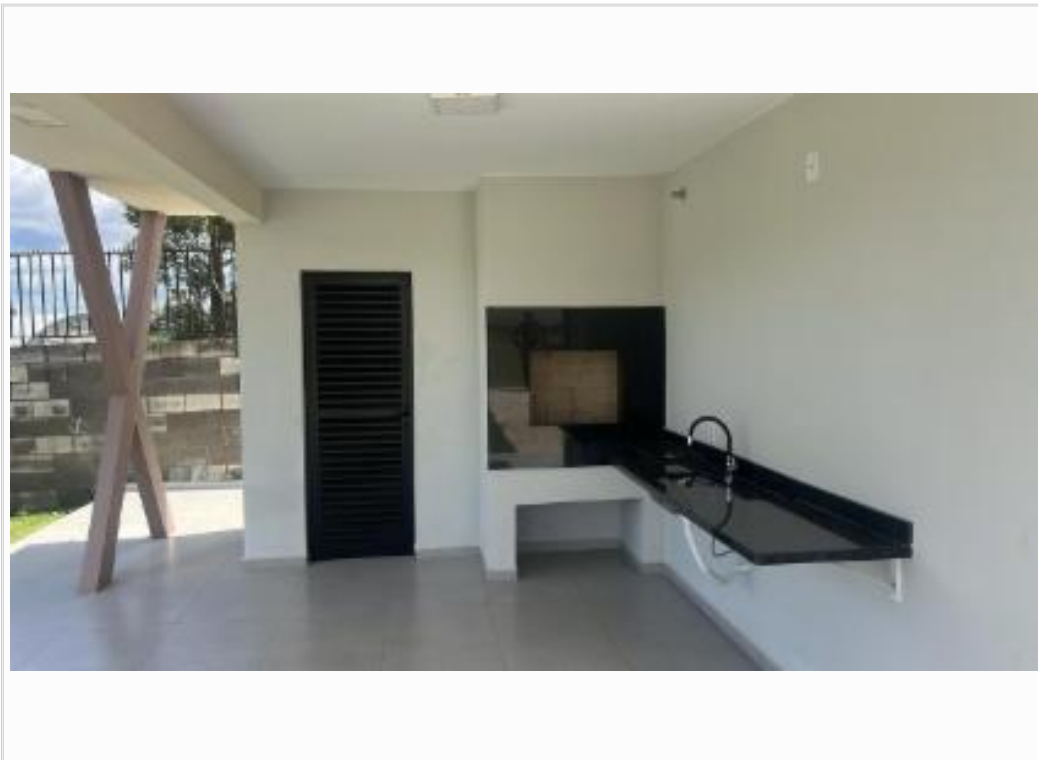
Lazer - Salão de festas



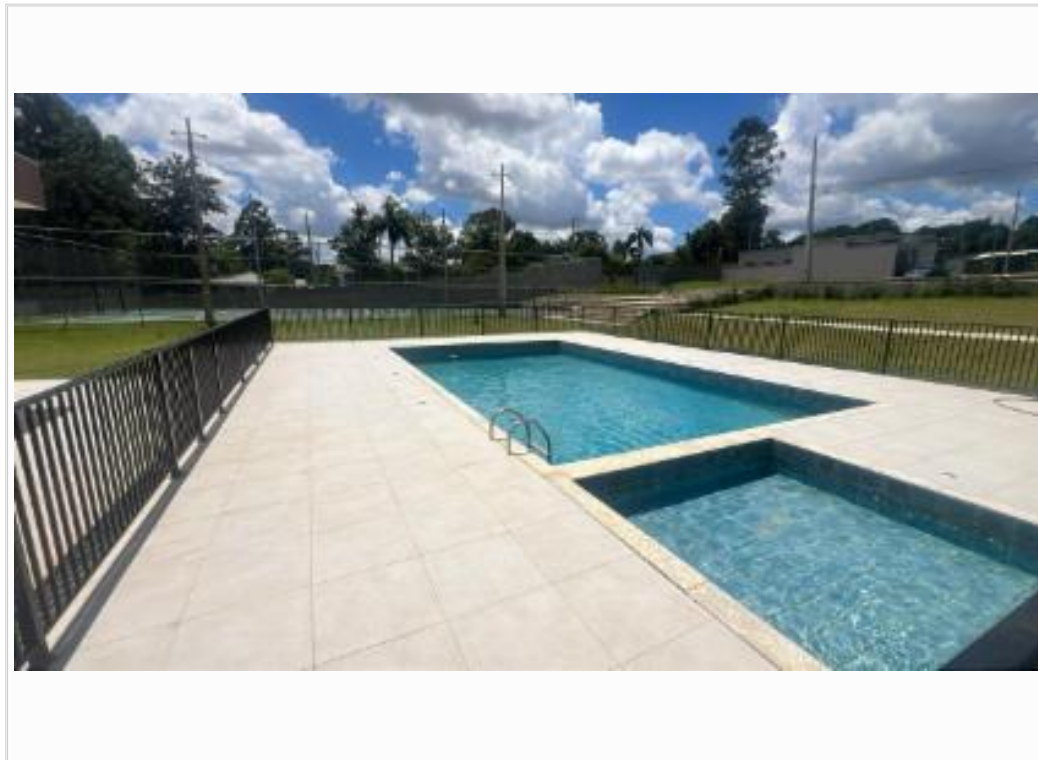
Lazer - Salão de festas



Lazer - Churrasqueira



Lazer - Churrasqueira



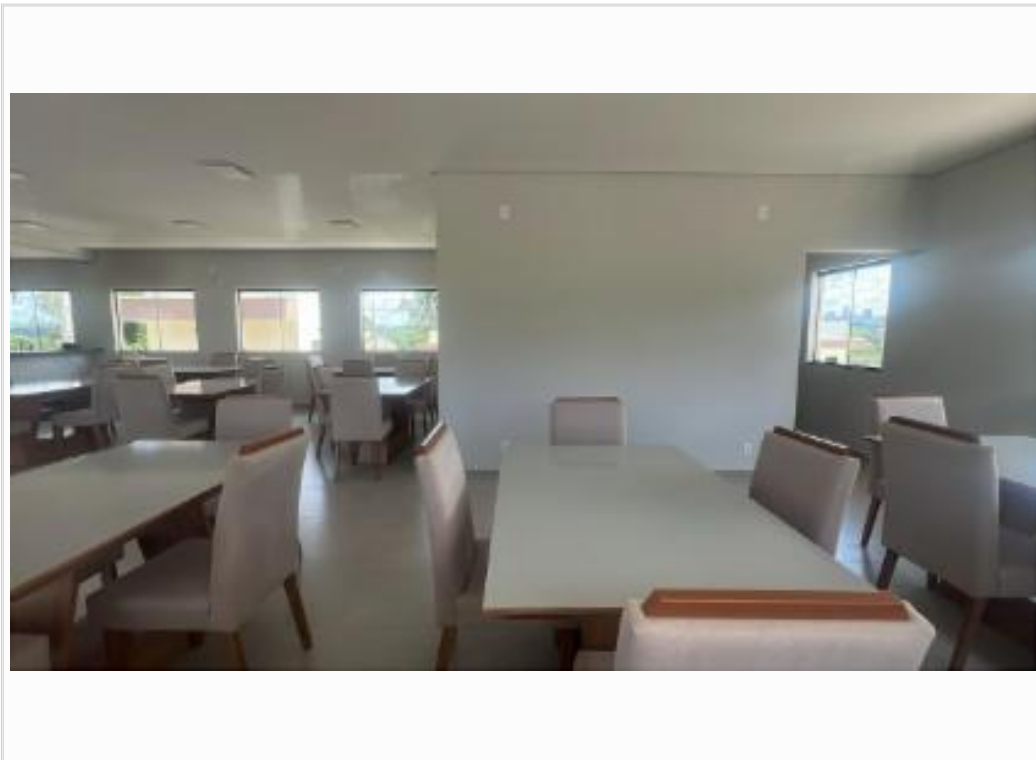
Lazer - Piscina



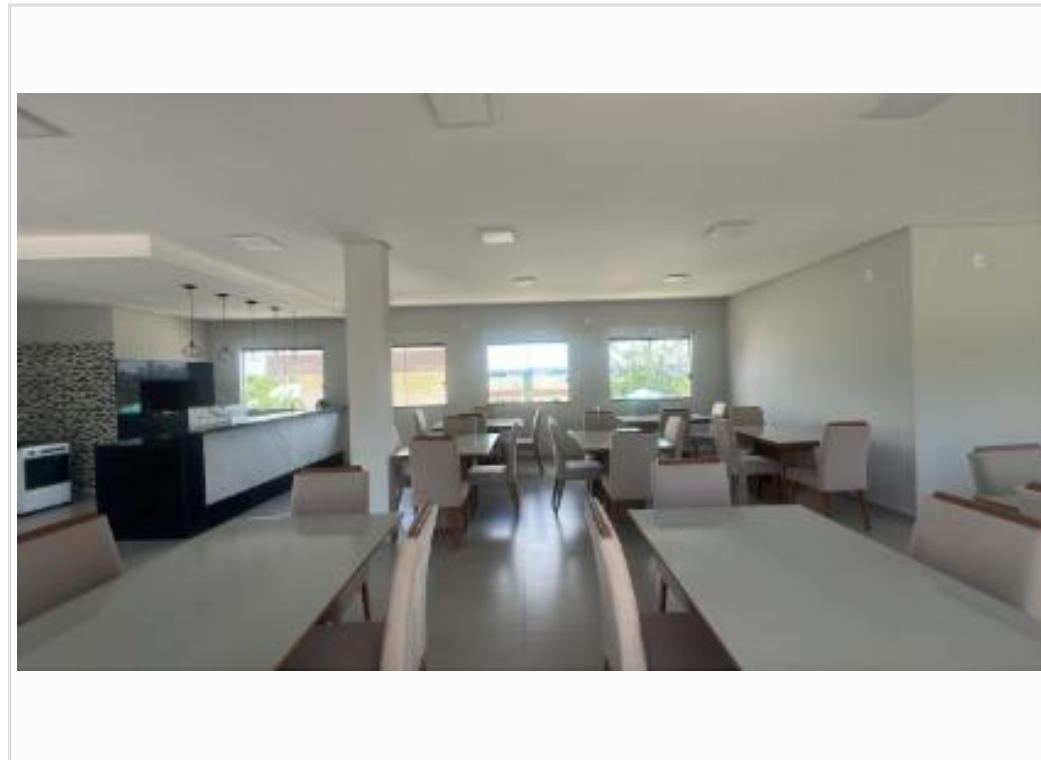
Lazer - Quadra de ginástica



Lazer - Quadra de ginástica



Lazer - Salão de festas



Lazer - Salão de festas

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS		Data	fev-26	
	Amostra n.º 1		Data	fev-26
	Empreendimento: Condomínio Reserva Ecoville			
	Endereço: R. Eduardo Burgardt, 2111			
	Bairro:	Contorno	Cidade:	Ponta Grossa UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	187,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas	
	Valor total (R\$)	R\$ 160.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	855,61
	Fonte/ telefone:	Nohal Imóveis - Tel.: 42 98872-6301	Status:	Oferta
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.			
		Amostra n.º 2		Data
Empreendimento: Condomínio Valle do Sol				
Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santos, 301				
Bairro:		Colônia Dona Luiza	Cidade:	Ponta Grossa UF: PR
Tipo:		Terreno	Padrão de construção:	
Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):	
Área Construída (m²)			Área de Terreno (m²)	150,00
N.º dormitórios		N.º Suítes:	N.º vagas	0
Valor total (R\$)		R\$ 110.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	733,33
Fonte/ telefone:		Imobiliária Casa Top - Tel.: 42 99992-4545	Status:	Oferta
Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.				
		Amostra n.º 3		Data
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol			
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santo, 301			
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade:	Ponta Grossa UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	260,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas	
	Valor total (R\$)	R\$ 185.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	711,54
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Casa Top - Tel.: 42 99992-4545	Status:	Oferta
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.			
		Amostra n.º 4		Data
Empreendimento: Condomínio Valle do Sol				
Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santo, 301				
Bairro:		Colônia Dona Luiza	Cidade:	Ponta Grossa UF: PR
Tipo:		Terreno	Padrão de construção:	
Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):	
Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²)	260,00
N.º dormitórios		N.º Suítes:	N.º vagas	
Valor total (R\$)		R\$ 170.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	653,85
Fonte/ telefone:		Adquira imóveis - Tel.: 42 3027-7778	Status:	Oferta
Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.				
		Amostra n.º 5		Data
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol			
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santo, 301			
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade:	Ponta Grossa UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	151,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas	
	Valor total (R\$)	R\$ 110.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	728,48
	Fonte/ telefone:	Adquira imóveis - Tel.: 42 3027-7778	Status:	Oferta
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.			

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia			Potencial	
Aval.	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301- Lote 27 Quadra 08	151,80	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	R. Eduardo Burgardt, 2111,	187,00	-	0,00	1,000	0	0	0	160.000,00	855,61	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	790,39	790,39	
2	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301,	150,00	-	0,00	1,000	0	0	0	110.000,00	733,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	659,02	659,02	
3	Rua Juvelino Alves dos Santo, 301,	260,00	-	0,00	1,000	0	0	0	185.000,00	711,54	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	684,94	684,94	
4	Rua Juvelino Alves dos Santo, 301,	260,00	-	0,00	1,000	0	0	0	170.000,00	653,85	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	647,24	647,24	
5	Rua Juvelino Alves dos Santo, 301,	151,00	-	0,00	1,000	0	0	0	110.000,00	728,48	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	673,76	673,76	
Unitário seco médio										736,56											691,07	691,07

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 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
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 II

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			9,61%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	691,07
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	898,39
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	483,75

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	691,07	
Desvio Padrão	57,34	
Coefficiente de Variação	8,30%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	730,30	5,68%
Limite Inferior (R\$/m²)	663,90	-3,93%
Intervalo de Confiabilidade	9,61%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	151,80
Quota do Terreno(m²)	151,80
Unitário (R\$/m²)	691,07
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	104.905,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 691,70

Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$) 105.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Averbada		a	0,00		1,000	0,00
Não Averbada		a	-		1,000	0,00
TOTAL						-
% de Obra Executado						100,00%

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL

Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	105.000,00
Valor das Edificações (R\$)	-
VALOR TOTAL (R\$)	105.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA (R\$)	70.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 105.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	252,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,20% ao mês
Total 1		0,52% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,26%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	12,22%	ao ano
Total 2		0,97% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,49% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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.

66,67% **R\$ 70.000,00**