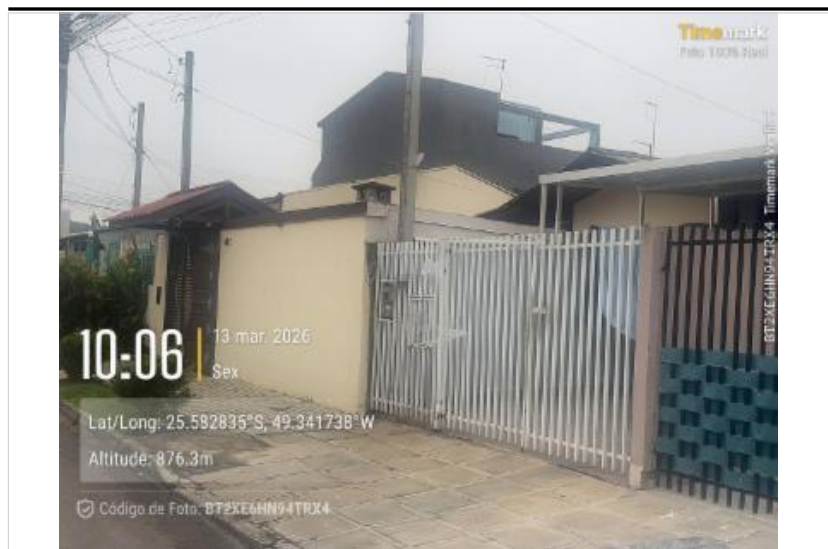


DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010271423	Data Solicitação 10/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Israel Dos Santos Oliveira		CPF/CNPJ 050.130.903-93

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Júlia Ferreira do Amaral Stamm	Número 431	Complemento Residência 01 - Cond Residencial Piast I	
Bairro Campo de Santana	Município Curitiba	UF PR	CEP 81490552
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 212.560	Núm. Registro de Imóveis 8º CRI de Curitiba	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
40,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 4.921,24/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 197.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 142.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 40,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 40,00
21 - Área Averbada (em m²) 40,00	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 R\$ 0,00	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 Jardins TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Outros - Misto	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 Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
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) 80,00	04 - Testada/Frente (em metros) 4,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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 Outros - Nenhum	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais Vistoria externa realizada pela Engenheira Fernanda Costa, CREA PR 117998/D Data da vistoria: 13/03/2026 Localização do imóvel: -25.583029° / -49.341769°

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 390.000,00
	Endereço Rua Alda Bassete Bertolde, Sn/-, Campo de Santana
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 87,00
	Valor R\$ 390.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 80,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-87m2-venda-RS390000-id-2832552813/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00
	Endereço R. Maria Luzardi Bertoldi, Sn/-, Campo de Santana
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 62,00
	Valor R\$ 350.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 80,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-62m2-venda-RS350000-id-2872448795/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3	R\$ 335.000,00
	Endereço Rua Adolpho Bertholdi, Sn/-, Campo de Santana
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 60,00
	Valor R\$ 335.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 80,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS335000-id-2863494077/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4	R\$ 340.000,00
	Endereço R. Antonio Giovanni Bertoldi, Sn/-, Campo de Santana
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 65,00
	Valor R\$ 340.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 80,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-65m2-venda-RS340000-id-2728530575/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5	R\$ 230.000,00
	Endereço R. Radial. Dr. Wilson Brustolin, Sn/-, Campo de Santana
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 55,00
	Valor R\$ 230.000,00
	Idade aparente 15
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 80,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-55m2-venda-RS230000-id-2874606575/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	87,00	R\$ 4.482,76	0,90	1,00	1,00	1,10	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 4.437,93
2	62,00	R\$ 5.645,16	0,90	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 5.385,48
3	60,00	R\$ 5.583,33	0,90	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 5.276,25
4	65,00	R\$ 5.230,77	0,90	1,00	1,00	1,06	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 4.990,15
5	55,00	R\$ 4.181,82	0,90	1,16	1,00	1,04	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 4.516,36
		R\$ 5.024,77												R\$ 4.921,24

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.921,24	R\$ 3.444,87	R\$ 6.397,61

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 4.921,24	R\$ 4.626,18	R\$ 5.216,30

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
431.2238	8.7625	1.53	0.1199

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
40,00	R\$ 4.921,24	R\$ 196.849,46

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 196.849,46
Fator de liquidez	0,7207
Valor de venda forçada	R\$ 142.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 197.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Domingo, 15 de Março 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.



10- Fachada avaliando



11- Fachada avaliando



12- Fachada avaliando



1- Logradouro



2- Vista da rua



14- Id avaliando



elementos