LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1212
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010215440**	Data Solicitação **03/07/2026**
Empresa responsável **M2G2 PATRIMONIAL**	Avaliador responsável **Franz Omar Gomez Flores**	CREA **5069767167**
Proponente **ALAN DE CARVALHO REIS**		CPF/CNPJ **393.311.258-36**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Maria da Costa Cunha**	Número **261**	Complemento **Quadra 09 - Lote 05B**	
Bairro **Loteamento Chamonix**	Municipio **Londrina**	UF **PR**	CEP **86037841**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **52.585**	Núm. Registro de Imóveis **3º CRI de Londrina/PR**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

148,14m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.813,30/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 713.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 499.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

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
-

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)
148,14

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
148,14

21 - Área Averbada (em m²)
148,14

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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Fossa
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Aeroporto
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

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

Antigo

11 - Limites do Bairro

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Loteamento Chamonix é um bairro de classe média, localizado na cidade de Londrina/PR. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Jamil Scaff (260 m aproximadamente) e Av. São João (450 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 2,5 km do Hospital Universitário da Universidade Estadual de Londrina e a 1,4 km do Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR).

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

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)

153,98

04 - Testada/Frente (em metros)

5,22

05 - Fundos (em metros)

5,20

06 - Lado Direito (em metros)

29,78

07 - Lado Esquerdo (em metros)

29,39

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

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 530.000,00



Endereço
Rua Maria da Costa Cunha, 90 , Loteamento Chamonix

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
80,00	**R$ 530.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-loteamento-chamonix-bairros-londrina-80m2-venda-RS530000-id-2892874883/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 490.000,00



Endereço
Rua Maria da Costa Cunha, 555 , Loteamento Chamonix

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**1**

Área privativa	Valor
95,00	**R$ 490.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-loteamento-chamonix-bairros-londrina-com-garagem-95m2-venda-RS490000-id-2890385677/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 1.180.000,00



Endereço
Rua Maria da Costa Cunha, 192 , Loteamento Chamonix

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**4**

Área privativa	Valor
161,00	**R$ 1.180.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-loteamento-chamonix-bairros-londrina-com-garagem-161m2-venda-RS1180000-id-2844208049/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 449.000,00



Endereço
Rua Maria da Costa Cunha, 466 , Loteamento Chamonix

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

Área privativa	Valor
77,00	**R$ 449.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-loteamento-chamonix-bairros-londrina-com-garagem-77m2-venda-RS449000-id-2771636594/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 465.000,00



Endereço
Rua Paulo Jungers, 132 , Loteamento Chamonix

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
100,00	**R$ 465.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
7	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-loteamento-chamonix-bairros-londrina-com-garagem-100m2-venda-RS465000-id-2892504426/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	80,00	R$ 6.625,00	0,90	1,00	0,98	0,93	-	-	-	-	-	0,910	S	R$ 5.425,88
2	95,00	R$ 5.157,89	0,90	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 4.410,00
3	161,00	R$ 7.329,19	0,90	0,81	0,98	1,02	-	-	-	-	-	0,810	S	R$ 5.342,98
4	77,00	R$ 5.831,17	0,90	1,00	1,00	0,92	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 4.828,21
5	100,00	R$ 4.650,00	0,90	1,00	1,02	0,95	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 4.059,45
		R$ 5.918,65												**R$ 4.813,30**

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$ 4.813,30**	**R$ 3.369,31**	**R$ 6.257,29**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.813,30**	**R$ 4.410,39**	**R$ 5.216,21**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
588.8495	**12.2338**	**1.53**	**0.1674**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
148,14	**R$ 4.813,30**	**R$ 713.042,54**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 713.042,54**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 499.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 713.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 20 de Agosto de 2026



Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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



ID avaliando



Rua lado esquerdo



Rua lado direito



Mapa elementos