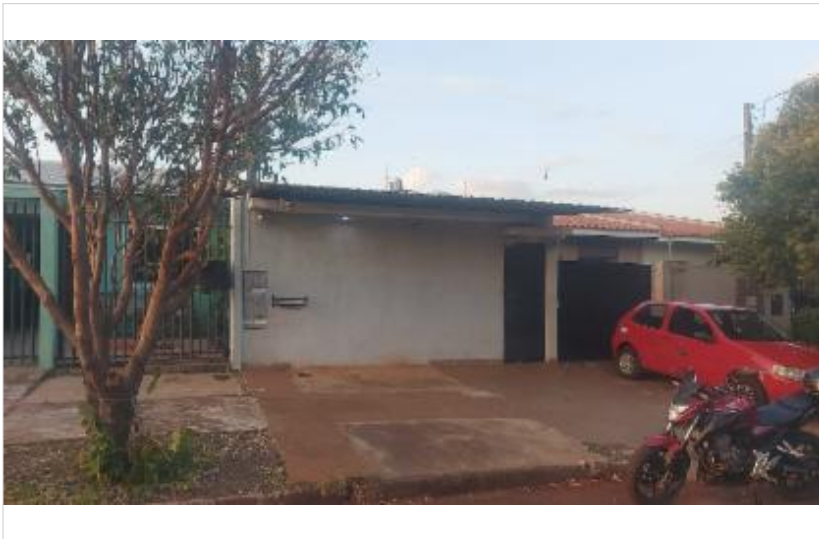


**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>141402102111</b>	Data Solicitação <b>21/08/2025</b>
Empresa responsável <b>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Rynaldo de Oliveira Roça Junior</b>	CREA <b>SP-78196/D</b>
Proponente <b>Dany Wesley Pasqual</b>	CPF/CNPJ <b>047.785.679-94</b>	

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Galo-da-serra</b>	Número <b>117</b>	Complemento <b>Unidade B - Residencial São Carlos</b>	
Bairro <b>Jardim América</b>	Município <b>Campo Mourão</b>	UF <b>PR</b>	CEP <b>87309850</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>35.997</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2º CRI de Campo Mourão</b>	

**RESUMO**

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

**R\$ 200.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 140.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 12
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> -
<b>11 - N° de Banheiros</b> -	<b>12 - N° de Dormitórios</b> -
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> -	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> -
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> -	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 65,85
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 65,85
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 65,85	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> -	<b>02 - Unidades por Andar</b> -
<b>03 - N° Total de Unidades</b> -	<b>04 - N° de Elevadores</b> -
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b>	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Irregular
<b>03 - Área (em m²)</b> 123,75	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 5,50
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 0,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 0,00
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 0,00	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 50,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> Dados obtidos da matrícula 35.997 do 2º CRI de Campo Mourão/PR. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 430.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Ferruccio Panessa, S/N , Jardim Nossa Senhora Aparecida		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 99,00	<b>Valor</b> R\$ 430.000,00		
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Regular	
<b>Área do terreno</b> 150,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.imoveweb.com.br/propriedades/casa-3-dormitorios-para-venda-em-campo-mourao-jardim-3009391108.html">https://www.imoveweb.com.br/propriedades/casa-3-dormitorios-para-venda-em-campo-mourao-jardim-3009391108.html</a>			

AMOSTRA 2	R\$ 280.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Interventor Manoel Ribas, S/N , Centro		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 79,13	<b>Valor</b> R\$ 280.000,00		
<b>Idade aparente</b> 0	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)	
<b>Área do terreno</b> 151,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-area-de-servico-jardim-victoria-campo-mourao-pr-151m2-id-2811794941/?source=ranking%2Ccrp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-area-de-servico-jardim-victoria-campo-mourao-pr-151m2-id-2811794941/?source=ranking%2Ccrp</a>			

AMOSTRA 3	R\$ 265.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua João Batista Montemezzo, S/N , Jardim América		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 67,35	<b>Valor</b> R\$ 265.000,00		
<b>Idade aparente</b> 0	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)	
<b>Área do terreno</b> 273,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.casafacilcm.com.br/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-67m2-campo-mourao-jardim-america-CA0944">https://www.casafacilcm.com.br/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-67m2-campo-mourao-jardim-america-CA0944</a>			

AMOSTRA 4	R\$ 225.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Ponta Grossa, 255 , Jardim Tropical II		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 55,00	<b>Valor</b> R\$ 225.000,00		
<b>Idade aparente</b> 5	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
<b>Área do terreno</b> 141,25	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.facebook.com/share/p/15ejvthoDv/">https://www.facebook.com/share/p/15ejvthoDv/</a>			

AMOSTRA 5	R\$ 210.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Sabiá, S/N , Jardim Tropical I		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 2	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 1
<b>Área privativa</b> 55,69	<b>Valor</b> R\$ 210.000,00		
<b>Idade aparente</b> 0	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)	
<b>Área do terreno</b> 90,00	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.imoveisconcreteze.com.br/imovel/3762664/casa-venda-campo-mourao-pr-jardim-tropical">https://www.imoveisconcreteze.com.br/imovel/3762664/casa-venda-campo-mourao-pr-jardim-tropical</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 200.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 140.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 200.000,00

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Curitiba, Sexta-feira, 12 de Setembro 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.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação Predial



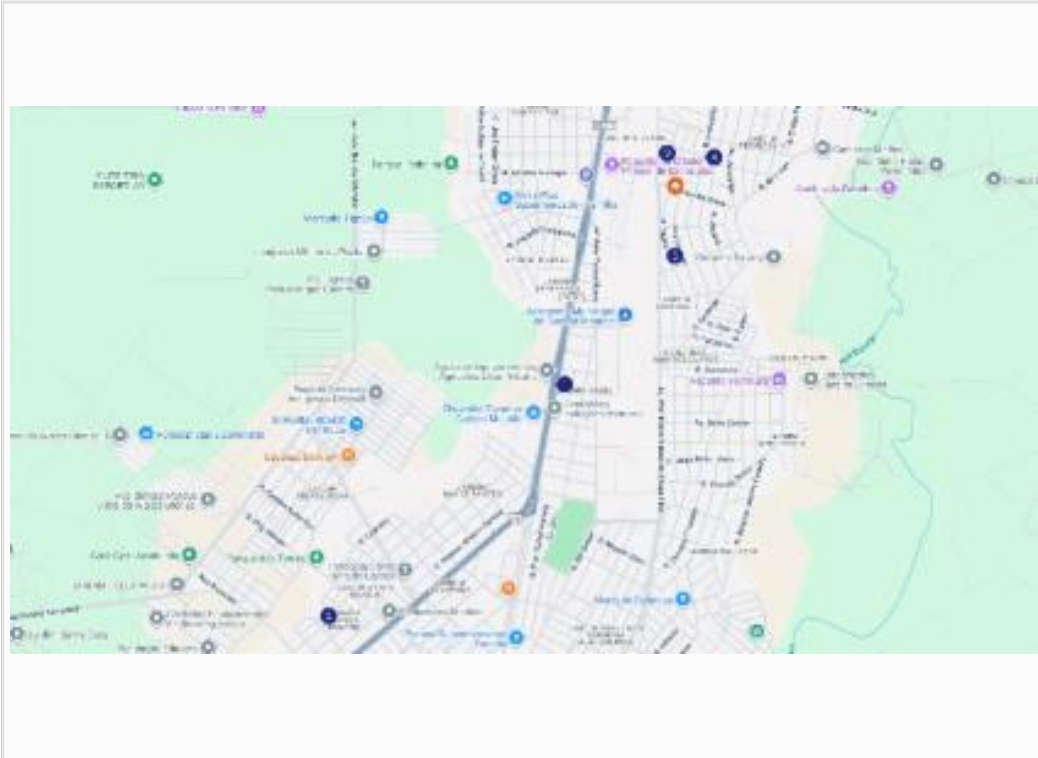
Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Ferruccio Panessa		Nº :	S/N
Bairro:	Jardim Nossa Senhora Aparecida	Cidade:	Campo Mourão	UF: PR
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	99,00	Área de Terreno (m²)	150,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 430.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.343,43
Fonte/ telefone:	Anderson Roberto Zvolinski - Tel.: 44 99911-1920		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



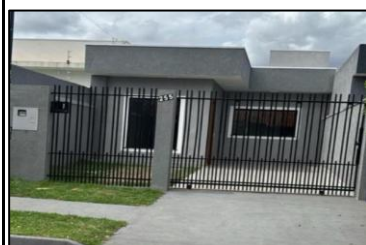
<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Marins C Pereira		Nº :	S/N
Bairro:	Jardim Victória	Cidade:	Campo Mourão	UF: PR
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	79,13	Área de Terreno (m²)	151,00	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.538,48
Fonte/ telefone:	Grola Imobiliária - Tel.: 44 99930-6447		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua João Batista Montemezzo		Nº :	S/N
Bairro:	Jardim América	Cidade:	Campo Mourão	UF: PR
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	67,35	Área de Terreno (m²)	273,00	
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 265.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.934,67
Fonte/ telefone:	Casa Fácil Imóveis - Tel.: 44 3523-6825		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Ponta Grossa		Nº :	255
Bairro:	Jardim América	Cidade:	Campo Mourão	UF: PR
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5
Área Construída (m²)	55,00	Área de Terreno (m²)	141,25	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 225.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.090,91
Fonte/ telefone:	Anderson Cristiano Hertz - Tel.: 44 99951-0179		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b>	ago-25	
Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço:	Rua Sabiá		Nº :	S/N
Bairro:	Jardim Tropical II	Cidade:	Campo Mourão	UF: PR
Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	55,69	Área de Terreno (m²)	90,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 210.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.770,87
Fonte/ telefone:	Concretize Imobiliária - Tel.: 44 99172-5595		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar e jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.				



**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO**

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm.	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga
<i>Aval.</i>	Rua Galo-da-Serra, 117 - Unidade B	65,85	123,75	1	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,86	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Ferrucio Panessa, S/N	99,00	150,00	1	2	1	430.000,00	4.343,43	0,90	0,90	1,05	0,97	1,00	0,98	1,00	3.526,54	3.526,54
2	Rua Marins C Pereira, S/N	79,13	151,00	1	1	1	280.000,00	3.538,48	0,90	0,95	1,02	0,86	1,00	0,98	1,00	2.629,78	2.629,78
3	Rua João Batista Montemezzo, S/N	67,35	273,00	1	1	1	265.000,00	3.934,67	0,90	1,00	1,00	0,86	1,00	0,91	1,00	2.800,77	2.800,77
4	Rua Ponta Grossa, 255	55,00	141,25	1	2	0	225.000,00	4.090,91	0,90	1,00	0,98	0,90	1,00	0,98	1,00	3.231,58	3.231,58
5	Rua Sabiá, S/N	55,69	90,00	1	2	0	210.000,00	3.770,87	0,90	1,00	0,98	0,86	1,00	1,04	1,00	3.011,14	3.011,14
Unitário seco médio								3.935,67							3.039,96	3.039,96	

**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	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
<b>Total</b>			<b>8</b>

**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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Graus 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%
<b>Intervalo de confiança</b>			<b>15,91%</b>
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.039,96
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.951,95
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.127,97

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3039,96	
Desvio Padrão	353,472551	
Coefficiente de Variação	11,62753031	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.281,82	0,0796
Limite Inferior (R\$/m²)	2.798,10	-0,0796
Intervalo de Confiabilidade	15,91%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	65,85
Unitário (R\$/m²)	3.039,96
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	200.182,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	65,85
Unitário (R\$/m²)	3.037,21
Valor de Mercado para Venda (R\$)	200.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	140.000,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	480,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,67% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,23%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	11,19%	ao ano
<b>Total 2</b>	<b>0,89%</b>	<b>ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,56% 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.

70,00% **R\$ 140.000,00**