

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010504149	Data Solicitação 19/03/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Edson Evangelista Costa		CPF/CNPJ 474.787.803-34

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Aloísio Gomes de Sá	Número 131	Complemento Qd: 12 -Lt:11B-RESIDENCIAL JOSE BASTOS DE ALMEIDA	
Bairro Residencial José B Almeida	Município Londrina	UF PR	CEP 86041817
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 53.350	Núm. Registro de Imóveis 3	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

125,00m²

R\$ 1.079,83/m²

R\$ 134.978,30

ÁREA CONSTRUÍDA

81,25m²

R\$ 3.422,84/m²

R\$ 278.105,91

VALOR DE MERCADO

R\$ 413.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 279.000,00

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) 5										
05 - Ano Construção 0	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 1										
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1										
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) 81,25										
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 81,25										
21 - Área Averbada (em m²) 81,25	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00										
23 - Face do Imóvel Norte											
24 - Cômodos											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de cômodo</th> <th>Quantidade</th> <th>Acabamento piso</th> <th>Acabamento parede</th> <th>Acabamento forro/teto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	-	-	-	-	-
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto							
-	-	-	-	-							

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 Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro 0	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) 125,00	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros) 5,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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 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

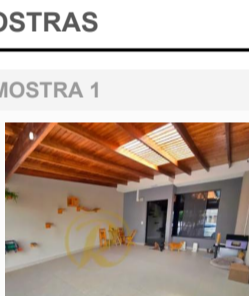

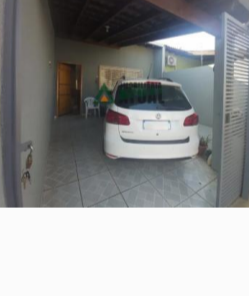
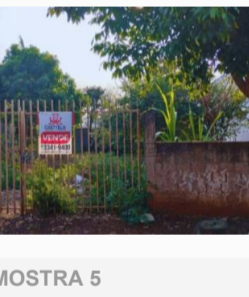

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: PRISCILLA CUSTODIO ELIAS SILVA; CAU/CREA: 1901555/D-PR; Data da Vistoria: 23/03/2026.	

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

Coordenadas: -23.351417, -51.129838

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 485.000,00								
	<p>Endereço Rua Aloisio Gomes de Sá, 143 , Residencial José B Almeida</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Qtd. Quartos</th> <th>Qtd. Banheiros</th> <th>Qtd. Vagas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Área privativa 81,00 Valor R\$ 485.000,00</p> <p>Idade aparente 1 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos)</p> <p>Área do terreno 125,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-residencial-jose-b-almeida-londrina-pr-81m2-id-2867281163/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	2	2
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	2	2						
AMOSTRA 2	R\$ 650.000,00								
	<p>Endereço Rua Aloisio Gomes de Sá, SN , Residencial José B Almeida</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Qtd. Quartos</th> <th>Qtd. Banheiros</th> <th>Qtd. Vagas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Casa</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Área privativa 100,00 Valor R\$ 650.000,00</p> <p>Idade aparente 1 Padrão de acabamento Alto Estado de conservação Nova(até 5 anos)</p> <p>Área do terreno 125,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-porcelanato-residencial-jose-b-almeida-londrina-pr-100m2-id-2871355691/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	3	2	2
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	3	2	2						
AMOSTRA 3	R\$ 320.000,00								
	<p>Endereço Rua Aloisio Gomes de Sá, SN , Residencial José B Almeida</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Qtd. Quartos</th> <th>Qtd. Banheiros</th> <th>Qtd. Vagas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Casa</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Área privativa 63,00 Valor R\$ 320.000,00</p> <p>Idade aparente 10 Padrão de acabamento Baixo Estado de conservação Regular</p> <p>Área do terreno 125,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-residencial-jose-b-almeida-londrina-pr-63m2-id-2735291584/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Casa	2	1	1
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas						
Casa	2	1	1						
AMOSTRA 4	R\$ 250.000,00								
	<p>Endereço Rua Flávio Ferreira dos Santos, SN , Residencial José B Almeida</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno - Lote</td> <td>R\$ 250.000,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jose-b-almeida-bairros-londrina-250m2-venda-RS250000-id-2811146737/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Valor	Terreno - Lote	R\$ 250.000,00				
Tipo de Imóvel	Valor								
Terreno - Lote	R\$ 250.000,00								
AMOSTRA 5	R\$ 350.000,00								
	<p>Endereço Rua Alfredo Rodrigues de Lima, 166 , Residencial José B Almeida</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Imóvel</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno - Lote</td> <td>R\$ 350.000,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Área do terreno 354,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano</p> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jose-b-almeida-bairros-londrina-354m2-venda-RS350000-id-2680631222/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Valor	Terreno - Lote	R\$ 350.000,00				
Tipo de Imóvel	Valor								
Terreno - Lote	R\$ 350.000,00								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Nova/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033
1	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
2	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
3	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	81,25	R\$ 2.564,60	1,38	0,033	R\$ 3.422,84	R\$ 278.105,91
1	81,00	R\$ 2.564,60	1,56	0,006	R\$ 3.976,77	R\$ 322.118,48
2	100,00	R\$ 2.564,60	1,98	0,006	R\$ 5.047,44	R\$ 504.744,06
3	63,00	R\$ 2.564,60	1,05	0,084	R\$ 2.466,63	R\$ 155.397,83
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	125,00	R\$ 162.881,52	R\$ 1.303,05	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.172,75
2	125,00	R\$ 145.255,94	R\$ 1.162,05	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.085,84
3	125,00	R\$ 164.602,17	R\$ 1.316,82	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.145,14
4	250,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.000,00	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 981,00
5	354,00	R\$ 350.000,00	R\$ 988,70	1,00	0,90	1,14	1,00	-	-	-	-	-	-	1,140	S	R\$ 1.014,41

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.079,83	R\$ 755,88	R\$ 1.403,77

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.079,83	R\$ 1.015,89	R\$ 1.143,76

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
93.4419	8.6534	1.53	0.1184

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
125,00	R\$ 1.079,83	R\$ 134.978,30
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
81,25	R\$ 3.422,84	R\$ 278.105,91

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 413.084,21
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 413.000,00
Fator de liquidez	0,6747
Valor de venda forçada	R\$ 279.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 413.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: PRISCILLA CUSTODIO ELIAS SILVA; CAU/CREA: 1901555/D-PR; Data da Vistoria: 23/03/2026.

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

Coordenadas: -23.351417, -51.129838

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 24 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 DEPENDENCIAL 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.

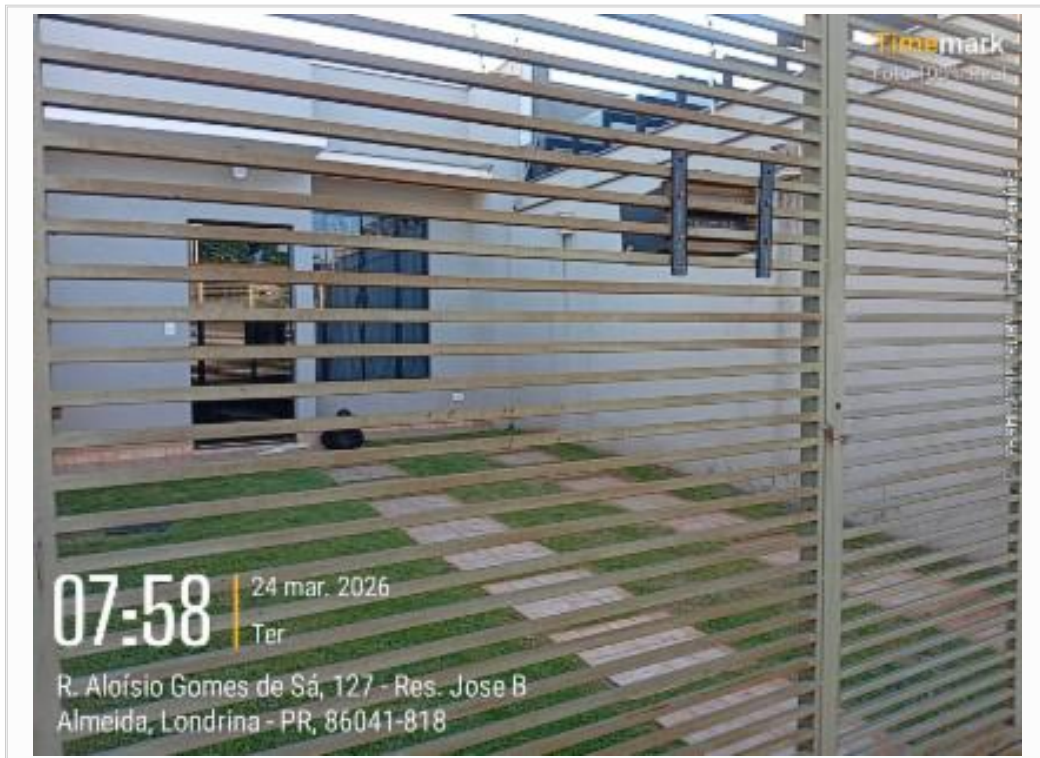
● A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



fachada



fachada



fachada



rua



vizinho



rua

