LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS8833
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010294146**	**22/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	**Marcos Mansour Chebib Awad**	**506226509**
Proponente		CPF/CNPJ
Marcos Luis Goncalves		**817.793.569-00**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Chibante	**286**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Bandeirantes	**Arapongas**	**PR**	**86703150**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**12.999**	**2º CRI Arapongas**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 375.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 263.000,00

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)
20

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

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
-

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)
174,45

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
174,45

21 - Área Averbada (em m²)
174,45

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Agua
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
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
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

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

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
321,12

04 - Testada/Frente (em metros)
12,81

05 - Fundos (em metros)
12,88

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?
Não

05 - Observações
IPTU não informa a áreas

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Não

08 - Observações
Trata-se de um imóvel isolado

09 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

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?
Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

17 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

18 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria
-

03 - Contato Telefônico Acompanhante
-

04 - Observações Finais
-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 320.000,00



Endereço
Rua Caburezinho, 62 , Jardim Monte Carlo II

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

Área privativa	Valor
130,00	**R$ 320.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-arapongas-jardim-monte-carlo-ii-250m2-RS320000/id-19531587/#&gid=photo-swipe-gallery&pid=1

AMOSTRA 2

R$ 479.999,00



Endereço
Rua Porfírio, 705 , Jardim Nova Baroneza

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

Área privativa	Valor
190,00	**R$ 479.999,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
196,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-arapongas-jardim-nova-baroneza-196m2-RS479999/id-43689977/#&gid=photo-swipe-gallery&pid=1

AMOSTRA 3

R$ 450.000,00



Endereço
Rua Japim Soldado, 573 , Jardim Paraná

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

Área privativa	Valor
118,00	**R$ 450.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
126,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-arapongas-jardim-parana-126m2-RS450000/id-43442904/#&gid=photo-swipe-gallery&pid=1

AMOSTRA 4

R$ 749.000,00



Endereço
Rua Japim, 1030 , Jardim Bandeirantes

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
274,00	**R$ 749.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
360,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-churrasqueira-jardim-bandeirantes-arapongas-pr-274m2-id-2843134539/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 600.000,00



Endereço
Rua Perdizes, 270 , Centro

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

Área privativa	Valor
183,00	**R$ 600.000,00**

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

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
420,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://imobiliariabertoni.com.br/imovel/venda/casas/arapongas/centro/22659

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 375.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 263.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 375.000,00**

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 12.999do Registro de Imóveis de Arapongas - PR : Terreno com 321,12m² e Construção com 174,45m².
- Informações extraídas do IPTU nº 01.10.0071.0246.001: IPTU não apresenta as áreas terreno e construção
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 174,45m² e área de terreno de 321,12m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R $ 895.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R$2.200,00 a R$3.400,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653-2.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 29 de Junho de 2026

Marcos Mansour Chebib Awad
506226509

- 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 forneceu 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



Identificação



Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Vizinho frente



Vista rua



Vista rua



Croqui amostras



Croqui avaliando

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Nº do item	Endereço	Contato	Valor de Compra/Venda (R$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Especulação	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno				Data
									Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Localização	Nota de Localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	Rua Caburezinho, 62 - Jardim Monte Carlo II, Arapongas - PR, 86704-210	Imobiliária castrelo - (43) 3341-9400	320.000,00	250,00	130,00	Normal	0,90	2.215,38	Casa Padrão Simples	1,497	20	70	c	0,837	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	junho-26
2	Rua Porfírio, 705 - Jardim Nova Baroneza, Arapongas - PR, 86706-682	Ragazza imobiliária - (43) 98830-1792	479.999,00	196,00	150,00	Normal	0,90	2.879,99	Casa Padrão Médio	2,154	10	70	c	0,916	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	junho-26
3	Rua Japim Sd., 579 - Jardim Aeroporto, Arapongas - PR, 86702-847	Ademar corretor de imovéis - (43) 99931-3109	450.000,00	126,00	118,00	Normal	0,90	3.432,20	Casa Padrão Médio	2,154	5	70	b	0,967	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	junho-26
4	Rua Japim, 1030 - Jardim Bandeirantes, Arapongas - PR, 86703-090	Winner Brokers - (44) 98434-9088	749.000,00	369,00	274,00	Normal	0,90	2.460,22	Casa Padrão Médio (-)	1,903	15	70	c	0,878	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	junho-26
5	Rua Perdizes, 270 - Centro, Arapongas - PR, 86700-010	Imobiliaria Bertoni - (43) 3172-3655	600.000,00	420,00	183,00	Normal	0,90	2.950,82	Casa Padrão Médio	2,154	20	70	c	0,837	85%	Intermediária	8,00	Não	15%	junho-26
AV	**Rua Chibante, 286 - Jardim do Carmo, Arapongas - PR, 86703-150**	-	-	**321,12**	**174,45**	-	-	-	**Casa Padrão Simples**	**1,497**	**20**	**70**	**c**	**0,837**	-	**Intermediária**	**8,00**	**Não**	-	-

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item	Endereço	Valor de Compra/Venda (R$)	Área construída (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Parcela Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias		Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina					
1	Rua Caburezinho, 62 - Jardim Monte Carlo II, Arapongas - PR, 86704-210	320.000,00	130,00	2.215,38	85%	1,000	1,000	0,929	0,991	15%	1,000	1,000	2.215,38	-176,34	2.039,04	0,920	2.039,04
2	Rua Porfírio, 705 - Jardim Nova Baroneza, Arapongas - PR, 86706-682	479.999,00	150,00	2.879,99	85%	0,913	0,695	0,963	1,071	15%	1,000	1,000	2.879,99	-861,68	2.018,32	0,701	2.018,32
3	Rua Japim Sd., 579 - Jardim Aeroporto, Arapongas - PR, 86702-847	450.000,00	118,00	3.432,20	85%	0,865	0,695	0,952	1,115	15%	1,000	1,000	3.432,20	-1.051,80	2.380,40	0,694	2.380,40
4	Rua Japim, 1030 - Jardim Bandeirantes, Arapongas - PR, 86703-090	749.000,00	274,00	2.460,22	85%	0,952	0,787	1,058	1,064	15%	1,000	1,000	2.460,22	-244,10	2.216,12	0,901	2.216,12
5	Rua Perdizes, 270 - Centro, Arapongas - PR, 86700-010	600.000,00	183,00	2.950,82	85%	1,000	0,695	1,012	0,957	15%	1,000	1,000	2.950,82	-856,88	2.093,94	0,710	2.093,94
Média															2.149,57	-	2.149,57

Valor unitário Saneado (R$/m²)	2.149,57
Desvio Padrão	150,21
Saneamento 30%	2.794,43
Saneamento - 30%	1.504,70
Coeficiente de variação final	6,99%
Coeficiente de variação inicial	16,88%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	150,21
(1/2) ^ y	2,24
e	102,98
Amplitude do intervalo de confiança	9,58%

Valor de Mercado	R$	374.991,65
Valor de mercado arredondado	R$	375.000,00

MAPA


03
01
04
AV
05
02
PR-444
369
CONJ. TROPICAL
JARDIM AEROPORTO
JARDIM BELA VISTA
JARDIM MONTE CARLO
JARDIM SAN RAFAEL
JARDIM SAN RAFAEL II
JARDIM BANDEIRANTES
JARDIM PRIMAVERA
A TRIANGULO
Arapongas
R. Tangará
R. Perdizes
R Pica Pau
CENTRO
VILA ARAPONGUINHA
PR 218
JARDIM PETRÓPOLIS
JARDIM INTERLAGOS
Image © 2026 Airbus