

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010218000	Data Solicitação 24/07/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente VALTER VERISSIMO DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 210.788.589-34

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA ROSA	Número 70-B	Complemento CS B, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIMAVERA DIAS 17	
Bairro JARDIM PRIMAVERA	Município Floresta	UF PR	CEP 87120502
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 84.715	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE MARINGÁ - PR	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

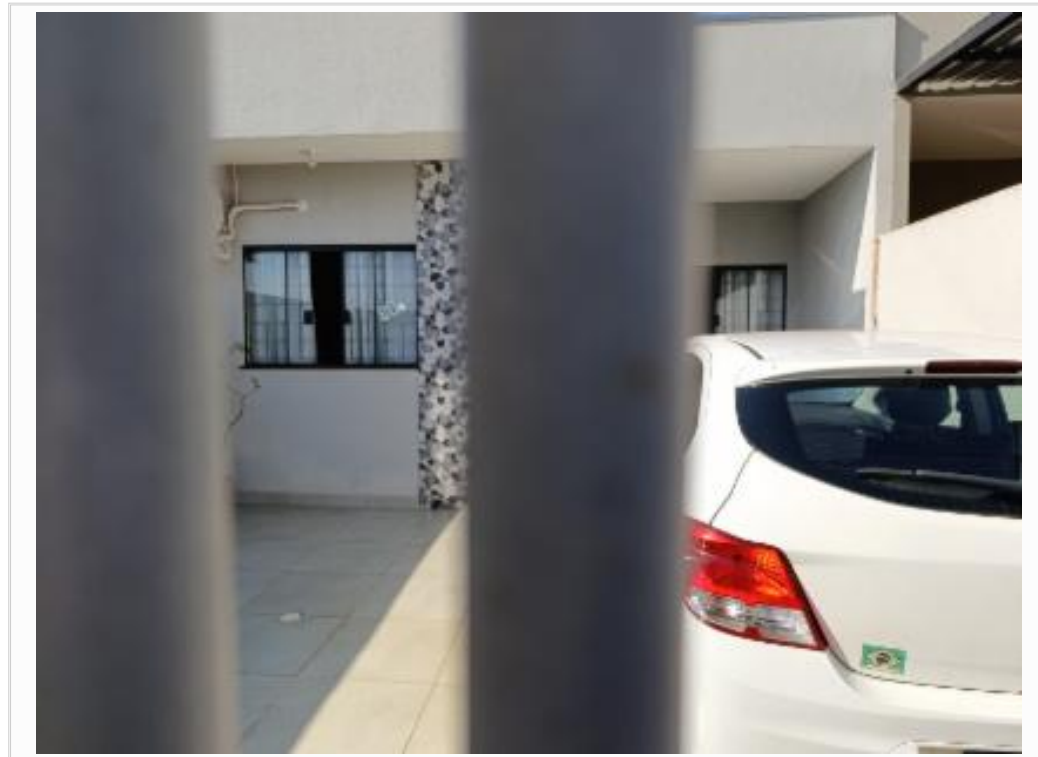
R\$ 194.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 136.000,00



FACHADA



ID. NUMÉRICA



FACHADA



PLACA DA RUA



VISA DA RUA



VISA DA RUA



VIZINHO À DIREITA



VIZINHO À ESQUERDA



VIZINHO Á FRENTE

OS: 0010218000

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: Rua Rosa, 70B

Andar:

Complemento: CS B

CEP: 87120-502

Bairro: Jardim Primavera

Cidade: Floresta - PR

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 5

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

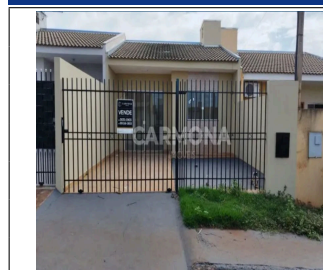
AvaliaçãoÁrea (m^2): 60,31Unitário (R\$/ m^2): 3.219,46

Valor (R\$): 194.165,35

Valor adotado (R\$):
194.000,00

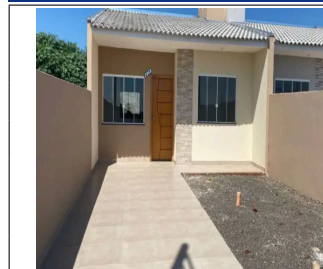
OS: 0010218000

Elemento Comparativo 1



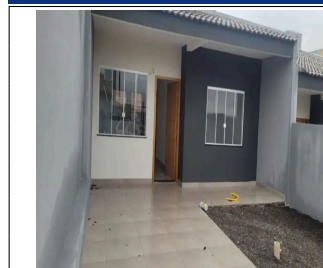
Endereço: Rua Flor de Maio, 57				
CEP: 85807-687	Bairro: Jardim Primavera	Cidade: Cascavel - PR		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: Carmona Imóveis	Contato:	Telefone: (44) 9911-69688		
Área Construída: 51,58 m ²	Data: 30/07/2025	Valor: R\$ 168.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ETNxED04ETM				

Elemento Comparativo 2



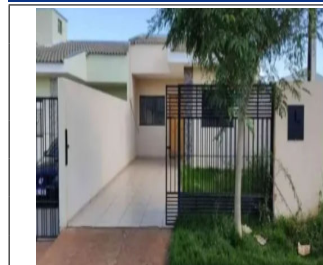
Endereço: Avenida Getúlio Vargas, 111				
CEP: 87120-970	Bairro: Jardim Primavera	Cidade: Floresta - PR		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: beta imóveis	Contato:	Telefone: (44) 9980-49666		
Área Construída: 70,00 m ²	Data: 30/07/2025	Valor: R\$ 175.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ITNxED04ETM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Avenida Getúlio Vargas,				
CEP: 87120-970	Bairro: Jardim Primavera	Cidade: Floresta - PR		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: beta imóveis	Contato:	Telefone: (44) 9980-49666		
Área Construída: 70,00 m ²	Data: 30/07/2025	Valor: R\$ 177.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MTNxED04ETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Dália,				
CEP: 87120-000	Bairro: Jardim Primavera	Cidade: Floresta - PR		
Nº vagas: 2	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: imobiliária morada do sol	Contato:	Telefone: (44) 9885-47854		
Área Construída: 51,00 m ²	Data: 30/07/2025	Valor: R\$ 220.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QTNxED04ETM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: PR 541,				
CEP: 87120-000	Bairro: Jardim Primavera	Cidade: Floresta - PR		
Nº vagas: 3	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 5 anos
Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: B		
Imobiliária: ingaville imóveis	Contato:	Telefone: (44) 3026-7675		
Área Construída: 70,00 m ²	Data: 30/07/2025	Valor: R\$ 280.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UTNxED04ETM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	168.000,00	51,58	0,95	3.094,22	70	1,0000	1,1319	0,9617	0,9512	1,0000	1,0000	16,05	3.110,27	1,0052	3.110,27
2	175.000,00	70,00	0,95	2.375,00	70	1,0000	1,1319	1,0380	1,0515	1,0000	1,0000	431,75	2.806,75	1,1818	2.806,75
3	177.000,00	70,00	0,95	2.402,14	70	1,0000	1,1319	1,0380	1,0515	1,0000	1,0000	436,69	2.838,83	1,1818	2.838,83
4	220.000,00	51,00	0,95	4.098,04	70	1,0000	1,0000	0,9589	0,8963	1,0000	1,0000	-593,08	3.504,96	0,8553	3.504,96
5	280.000,00	70,00	0,95	3.800,00	70	1,0000	1,0000	1,0380	0,9716	1,0000	1,0000	36,46	3.836,46	1,0096	3.836,46
AV		60,31													3.219,46

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.219,46	444,28	4.185,29	2.253,62	13,80	18,92	194.165,35

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

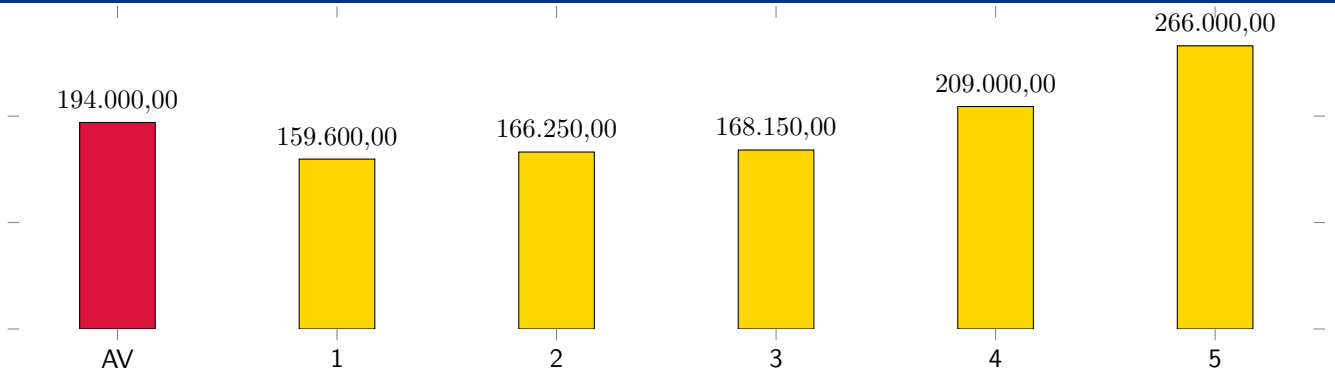
R\$ 194.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta