

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010423091	Data Solicitação 13/06/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente JACIANE REIS RACHID		CPF/CNPJ 046.721.399-21

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA PROFESSORA IANY DE OLIVEIRA	Número 1586	Complemento	
Bairro centro	Município Faxinal	UF PR	CEP 86840000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10.230	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de FaxinalPR	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
600,00m ²	350,80m ²
R\$ 368,63/m ²	R\$ 2.040,35/m ²
R\$ 221.176,61	R\$ 715.755,81
VALOR DE MERCADO	
R\$ 937.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 673.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25
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 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 4	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 5	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 350,8
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 350,8
21 - Área Averbada (em m²) 350,8	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Varanda / Sacada	1	Cerâmico	Pintura	Telhado
Suite	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Lavanderia	1	Cerâmico	Azulejo	Telhado
Garagem	1	Cerâmico	Pintura	Telhado
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Despensa	1	Cerâmico	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Banheiro Social	1	Cerâmico	Azulejo	Laje
Banheiro Suite	1	Cerâmico	Azulejo	Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	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) 600	04 - Testada/Frente (em metros) 15
05 - Fundos (em metros) 15	06 - Lado Direito (em metros) 40
07 - Lado Esquerdo (em metros) 40	08 - Fração ideal (em %) 100

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 No ato da vistoria a área construída foi estimada em 350,80m², divergente do que consta no IPTU (0,00m²).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Jaciane Reis Rachid
--	---

03 - Contato Telefônico Acompanhante

43 9912-5757

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: Giordana Bayer de Paula; CAU/CREA: A255823-8; Data da Vistoria: 18/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Jaciane Reis Rachid; Contato: 43 9912-5757; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Varanda / Sacada, 1 Suite, 1 Sala de Jantar / Copa, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Lavanderia, 1 Garagem, 3 Dormitórios, 1 Despensa, 1 Cozinha, 2 Banheiros Social, 1 Banheiro Suite, 5 Vagas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 R\$ 250.000,00

	Endereço R. Mato Grosso, 0 , Centro	Valor R\$ 250.000,00		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 600,00			
	URL https://faxinalimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-600m2-centro-faxinal-pr-id-135			

AMOSTRA 2 R\$ 200.000,00

	Endereço R. José Kava, 353 , Centro	Valor R\$ 200.000,00		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 502,00			
	URL https://faxinalimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-502m2-parque-industrial-faxinal-pr-id-114			

AMOSTRA 3 R\$ 500.000,00

	Endereço R. dos Dominicanos, 368 , Centro	Valor R\$ 500.000,00				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1		
	Área privativa 120,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular			
	Idade aparente 30	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano			
	Área do terreno 840,00					
	URL https://faxinalimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-centro-faxinal-pr-120m2-id-91					

AMOSTRA 4 R\$ 499.000,00

	Endereço R. Benedito Cerilo, 616 , Centro	Valor R\$ 499.000,00				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1		
	Área privativa 100,00	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova(até 5 anos)			
	Idade aparente 1	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano			
	Área do terreno 300,00					
	URL https://faxinalimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-centro-faxinal-pr-100m2-id-112					

AMOSTRA 5 R\$ 250.000,00

	Endereço R. Yani de Oliveira Munhoz, 498 , Centro	Valor R\$ 250.000,00		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	Área do terreno 600,00			
	URL https://faxinalimoveis.com.br/terreno-lote-a-venda/faxinal-pr/centro			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	--------------------------------	------------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2							
3	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
4	1	Nova(até 5 anos)	70	1,43		20	0,006
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	350,80	R\$ 2.456,26	1,05	0,209	R\$ 2.040,35	R\$ 715.755,81
1						
2						
3	120,00	R\$ 2.456,26	1,05	0,259	R\$ 1.911,09	R\$ 229.331,17
4	100,00	R\$ 2.456,26	1,38	0,006	R\$ 3.369,30	R\$ 336.930,10
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	600,00	R\$ 250.000,00	R\$ 416,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 375,00
2	502,00	R\$ 200.000,00	R\$ 398,41	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 344,22
3	840,00	R\$ 270.668,80	R\$ 322,23	1,00	0,90	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 301,60
4	300,00	R\$ 162.069,93	R\$ 540,22	1,00	0,90	0,92	1,00	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R\$ 447,31
5	600,00	R\$ 250.000,00	R\$ 416,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 375,00

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 368,63	R\$ 258,04	R\$ 479,22

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 368,63	R\$ 332,16	R\$ 405,09

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
53.2929	14.4571	1.53	0.1978

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
600,00	R\$ 368,63	R\$ 221.176,61
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
350,80	R\$ 2.040,35	R\$ 715.755,81

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 936.932,42
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 937.000,00
Fator de liquidez	0,7180
Valor de venda forçada	R\$ 673.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 937.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Giordana Bayer de Paula; CAU/CREA: A255823-8; Data da Vistoria: 18/06/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Jaciane Reis Rachid; Contato: 43 9912-5757; Tipo de Acompanhante: Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário. O imóvel é composto por: 1 Varanda / Sacada, 1 Suite, 1 Sala de Jantar / Copa, 1 Sala de Estar / Visitas, 1 Lavanderia, 1 Garagem, 3 Dormitórios, 1 Despensa, 1 Cozinha, 2 Banheiros Social, 1 Banheiro Suite, 5 Vagas.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 18 de Junho de 2025

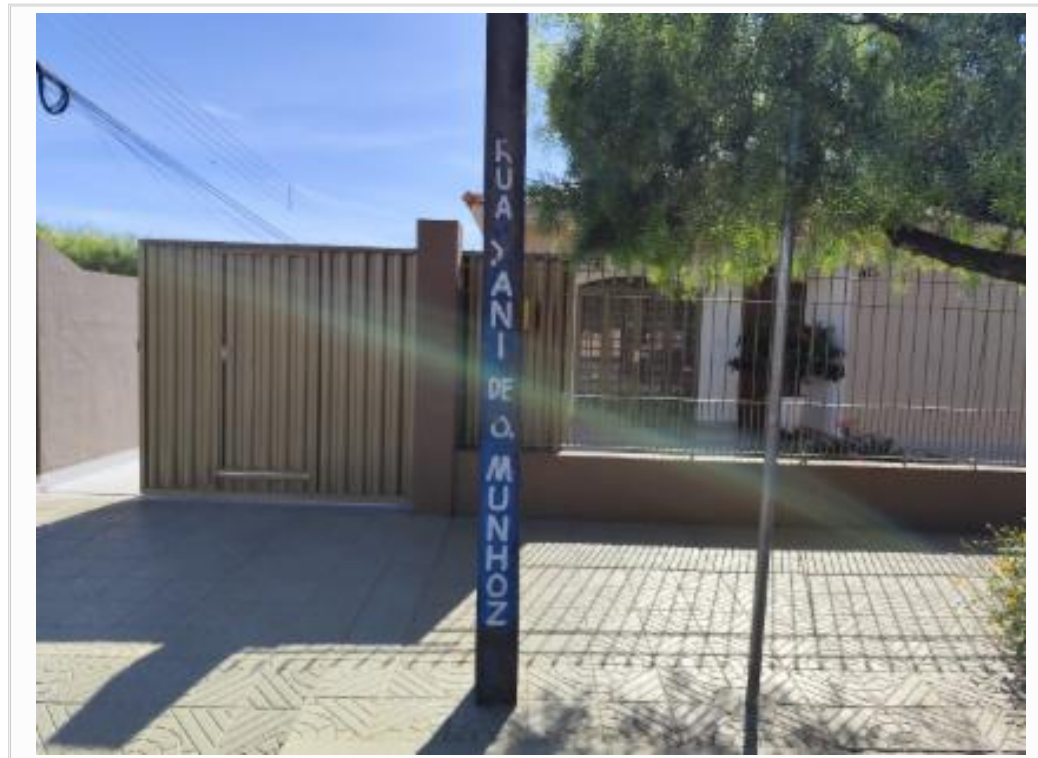
Heraldo Shoji Munakata

5060383263

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação, e que este laudo de avaliação foi elaborado com base nas 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



Placa



Logradouro



Logradouro



Identificação



Medidor



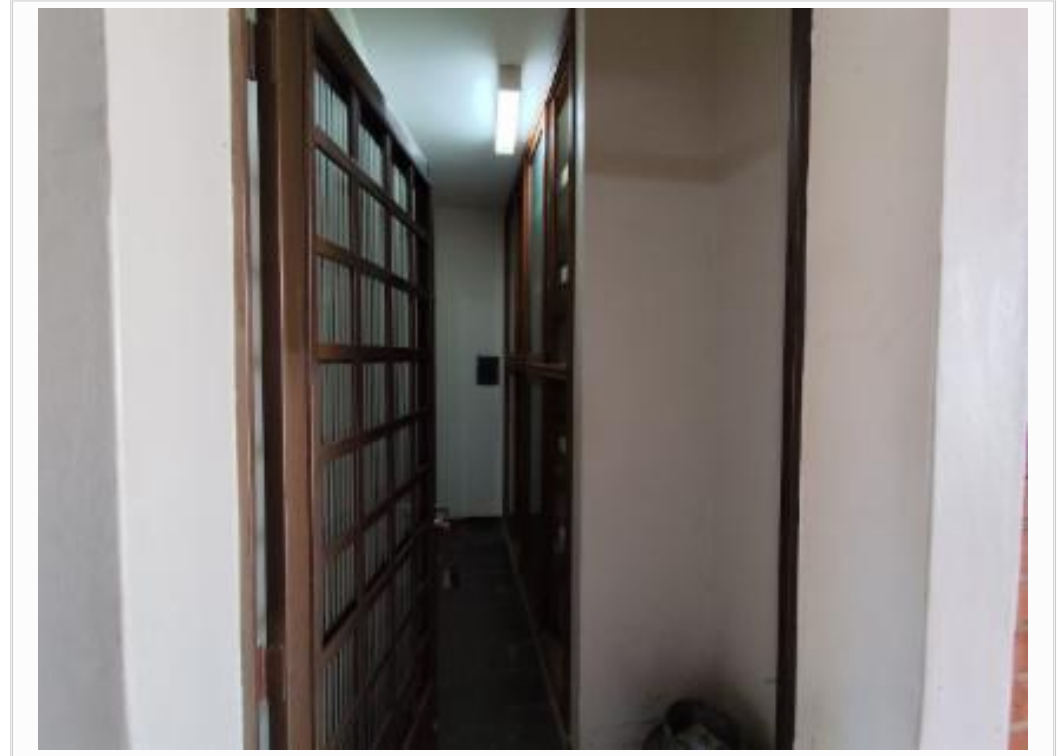
Medidor



Garagem



Garagem



Depósito



Depósito



Sala



Sala



Sala



Copa



Copa



Lavabo



Cozinha



Cozinha



Circulação



Quarto



Quarto



Banheiro



Suíte



Banheiro



Edícula



Varanda



Lavanderia



Quarto



Banheiro



Recuo



Recuo



Recuo



Pátio



Pátio



Vizinho



vizinho



Vizinho



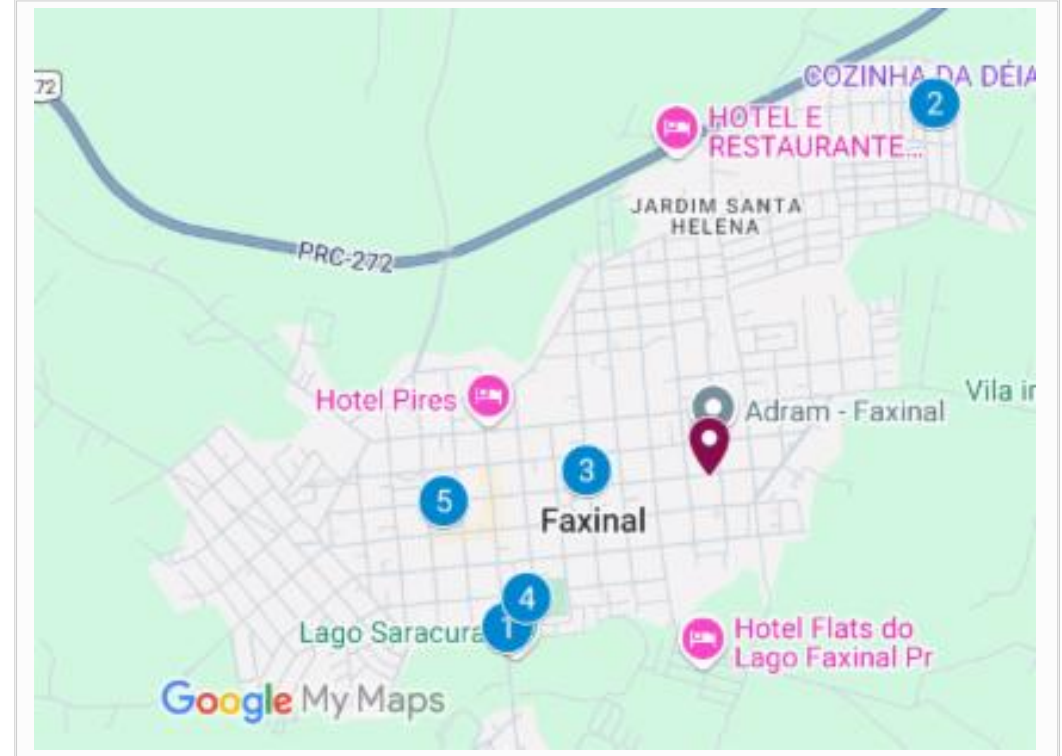
vizinho



Vizinho



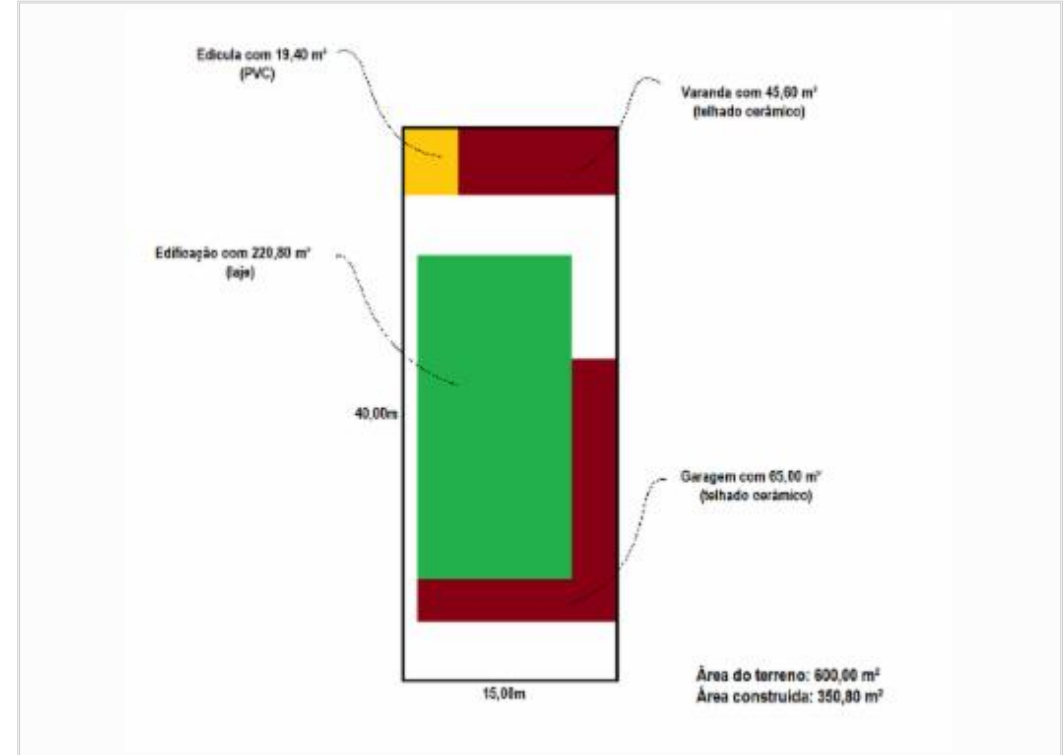
vizinho



Amostras



Avaliando



Croqui