

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010524687	Data Solicitação 29/01/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES		CPF/CNPJ 530.187.619-87

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos	Número 301	Complemento LOTE 05 - QUADRA 10 - CONDOMÍNIO VALLE DO SOL	
Bairro Colônia Dona Luíza	Município Ponta Grossa	UF PR	CEP 84046246
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 79823	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO

240,00m²

R\$ 621,00/m²

R\$ 149.039,39

ÁREA CONSTRUÍDA

VALOR DE MERCADO

R\$ 149.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 100.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 0
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 Outro - Terreno	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Terreno
17 - Esquadrias Outro - Terreno	18 - Área Privativa (em m²) 0,00
19 - Área Comum (em m²) 113,75	20 - Área Total (em m²) 0,00
21 - Área Averbada (em m²) 0,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Não se aplica	00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Jardins Piscina Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Novo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Fração ideal (em %) 0,06

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 de terreno foi estimada em 240,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (0,00m²).	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Não
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Não	08 - Observações Avaliando trata-se de um terreno.
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	10 - Observações Avaliando trata-se de um terreno.
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? Não
13 - Observações Avaliando trata-se de um terreno.	14 - O imóvel possui características uni-familiares? Não
15 - Observações Avaliando trata-se de um terreno.	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Não
17 - Observações Avaliando trata-se de um terreno.	18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não	20 - Observações Avaliando trata-se de um terreno.
21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	22 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Caseiro	02 - Nome Acompanhante Vistoria Ilson Batista
03 - Contato Telefônico Acompanhante (42)99919672	04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: ELIZIANE MENDES BATISTA; CAU/CREA: A1961217;Data da Vistoria: 03/02/2026. Avaliando não possui identificação numérica, mas foi possível aferir sua vinculação através do laudo anterior fornecido e planta fornecida.Coordenadas: 25°08'15.9"S 50°10'47.0"W.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 185.000,00
	Endereço: Rua Demétrio Batista, 301/Condomínio Valle do sol, Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 185.000,00 Área do terreno: 260,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://imobiliariacasatop.com.br/imovel/6251
AMOSTRA 2	R\$ 160.000,00
	Endereço: Rua Demétrio Batista, 301/Condomínio Valle do sol, Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 160.000,00 Área do terreno: 322,97 Padrão terreno: Médio Topografia: Declive acima de 20% URL: https://www.centralzeimoveis.com.br/imovel/venda/condominio-fechado/ponta-grossa-pr/colonia-dona-luiza/venda--terreno-condominio-vale-do-sol-colonia-dona-luiza-ponta-grossa-pr/756632
AMOSTRA 3	R\$ 107.000,00
	Endereço: Rua Eduardo Burgardt, 2111/Condominio Reserva Ecoville, Contorno Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 107.000,00 Área do terreno: 239,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Declive acima de 20% URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-contorno-bairros-ponta-grossa-239m2-venda-RS107000-id-2867822570/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 4	R\$ 135.000,00
	Endereço: Rua Demétrio Batista, 301, Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 135.000,00 Área do terreno: 234,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonia-dona-luiza-bairros-ponta-grossa-234m2-venda-RS135000-id-2864962184/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 105.531,00
	Endereço: Rua Engenheiro Grevile, S/N/Vale dos Vinhedos, Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel: Terreno - Lote Valor: R\$ 105.531,00 Área do terreno: 252,00 Padrão terreno: Médio Topografia: Declive acima de 20% URL: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-oficinas-bairros-ponta-grossa-300m2-venda-RS264000-id-2590918007/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando				0,00	0,000	0	0,000
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	nu		0,00	0,000		
1						
2						
3						
4						
5						

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	260,00	R\$ 185.000,00	R\$ 711,54	1,00	0,95	1,02	1,00	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 689,48
2	322,97	R\$ 160.000,00	R\$ 495,40	1,00	0,95	1,04	1,43	-	-	-	-	-	1,470	S	R\$ 691,83
3	239,00	R\$ 107.000,00	R\$ 447,70	1,00	0,95	1,00	1,43	-	-	-	-	-	1,430	S	R\$ 608,20
4	234,00	R\$ 135.000,00	R\$ 576,92	1,00	0,95	0,99	1,00	-	-	-	-	-	0,990	S	R\$ 542,60
5	252,00	R\$ 105.531,00	R\$ 418,77	1,00	0,95	1,01	1,43	-	-	-	-	-	1,440	S	R\$ 572,88

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 621,00	R\$ 434,70	R\$ 807,30

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 621,00	R\$ 574,68	R\$ 667,32
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
67.6991	10.9017	1.53	0.1492

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 240,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 621,00	Valor parcial (R\$) R\$ 149.039,39
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 621,00	Valor parcial (R\$)

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 149.039,39
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 149.000,00
Fator de liquidez	0,6733
Valor de venda forçada	R\$ 100.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 149.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: ELIZIANE MENDES BATISTA; CAU/CREA: A1961217;Data da Vistoria: 03/02/2026. Avaliando não possui identificação numérica, mas foi possível aferir sua vinculação através do laudo anterior fornecido e planta fornecida.Coordenadas: 25°08'15.9"S 50°10'47.0"W.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 20 de Fevereiro 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 DESENCIAL 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 DO CONDOMINIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMINIO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



PLACA DE RUA



LOTE AVALIANDO



LOGRADOURO



LOTE AVALIANDO



LOTE AVALIANDO



LOTE AVALIANDO



LOTE AVALIANDO



LOTE AVALIANDO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



ÁREA COMUM



ÁREA COMUM



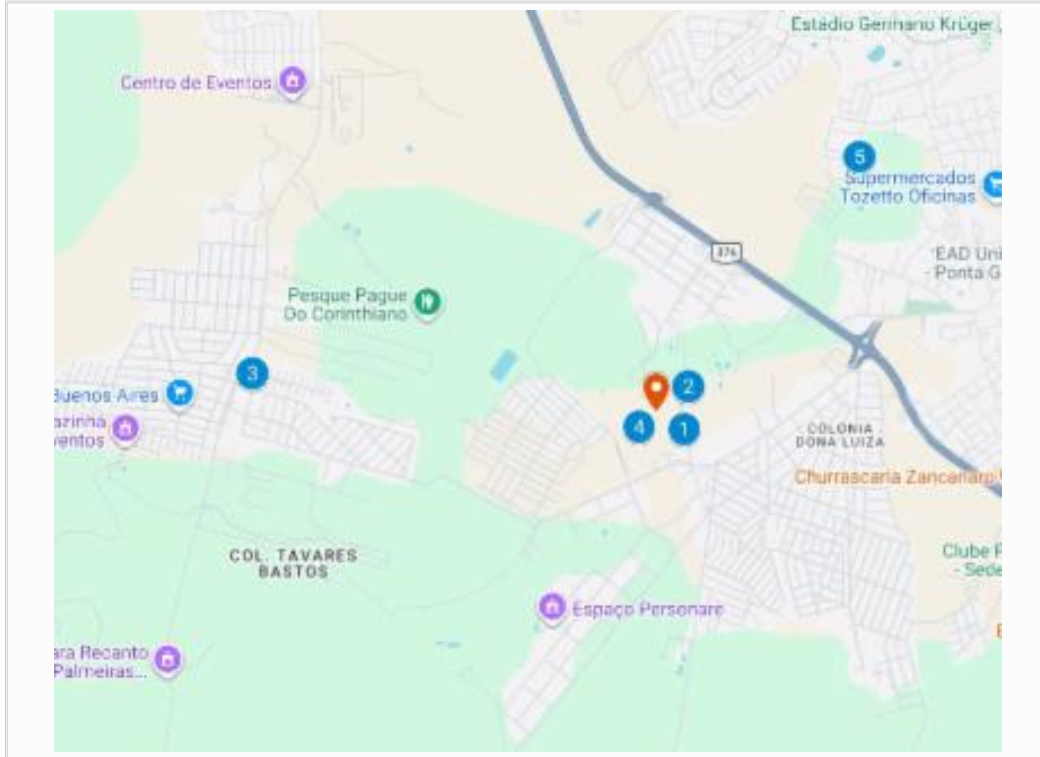
ÁREA COMUM



ÁREA COMUM



PLANTA DE LOTE E QUADRA



croqui



croqui