

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010204404	Data Solicitação 12/11/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente Alessandro Veiga de Assis		CPF/CNPJ 004.985.089-00

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Av. Sete de Setembro	Número 1961	Complemento Casa D, Conjunto Residencial Riviera I	
Bairro RIVIERA	Município Matinhos	UF PR	CEP 83260000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 16.608	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI Matinhos	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
ÁREA CONSTRUÍDA 67,86m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) R\$ 5.433,42/m²
VALOR DE MERCADO R\$ 369.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 258.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
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 0
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 67,86
19 - Área Comum (em m²) 12,14	20 - Área Total (em m²) 80,00
21 - Área Averbada (em m²) 80,00	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
Dormitório	1	-	-	-
Banheiro	1	-	-	-

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-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água 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 Ônibus Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	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) 300,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 0,25

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? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - 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: Guilherme Luis Abeck de Oliveira; CAU/CREA: A166985-0;Data da Vistoria: 18/11/2025. O 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.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 480.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Sete de Setembro, 1961 , Riviera
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 67,00	Valor R\$ 480.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL https://www.imoveweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-67-m-por-r\$-3019474980.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=6	

AMOSTRA 2	R\$ 266.900,00
-----------	----------------

	Endereço R. Francisco Beltrão, 600 , Tabuleiro
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
Área privativa 50,00	Valor R\$ 266.900,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL https://www.chavesnamao.com.br/immovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-matinhos-tabuleiro-70m2-RS266900/id-23716475/	

AMOSTRA 3	R\$ 750.000,00
-----------	----------------

	Endereço R. das Palmeiras, 2639 , Caiobá
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 85,00	Valor R\$ 750.000,00
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Alto
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL https://www.chavesnamao.com.br/immovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-matinhos-caioba-110m2-RS750000/id-17573307/	

AMOSTRA 4	R\$ 379.000,00
-----------	----------------

	Endereço Av. Guarapuava, 1308 , Caiobá
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
Área privativa 70,00	Valor R\$ 379.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Baixo
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL https://www.chavesnamao.com.br/immovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-matinhos-caioba-89m2-RS379000/id-33692223/	

AMOSTRA 5	R\$ 688.900,00
-----------	----------------

	Endereço R. Aimorés, 64 , Monções
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
Área privativa 103,00	Valor R\$ 688.900,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio
URL https://www.chavesnamao.com.br/immovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-matinhos-moncoes-103m2-RS688900/id-33003692/	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
--	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	67,00	R\$ 7.164,18	0,90	1,00	1,00	1,00	0,96	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 6.189,85
2	50,00	R\$ 5.338,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,94	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 4.515,95
3	85,00	R\$ 8.823,53	0,90	1,00	0,78	0,95	1,02	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 5.955,88
4	70,00	R\$ 5.414,29	0,90	1,00	1,00	1,00	0,97	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 4.726,68
5	103,00	R\$ 6.688,35	0,90	1,00	0,89	1,00	1,07	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 5.778,73
		R\$ 6.685,67											R\$ 5.433,42	

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.433,42	R\$ 3.803,39	R\$ 7.063,44

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.433,42	R\$ 4.913,93	R\$ 5.952,90

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
759.2169	13.9731	1.53	0.1912

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
67,86	R\$ 5.433,42	R\$ 368.711,77

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 368.711,77
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 258.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 369.000,00

COMENTÁRIOS
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. Caso o laudo seja comiserada mesma área do laudo anterior valor de avaliação R\$ 435.000,00.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 22 de Dezembro de 2025

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 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 avaliando



Identificação avaliando



Vista da rua



Vizinho direito



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



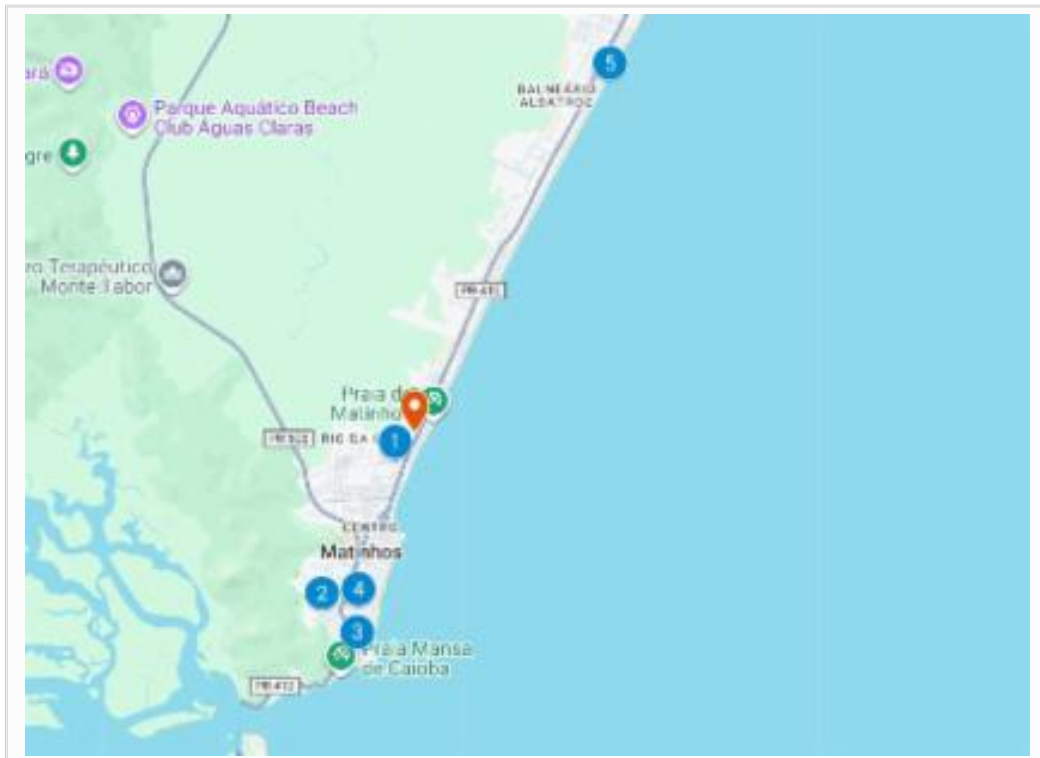
Identificação avaliando



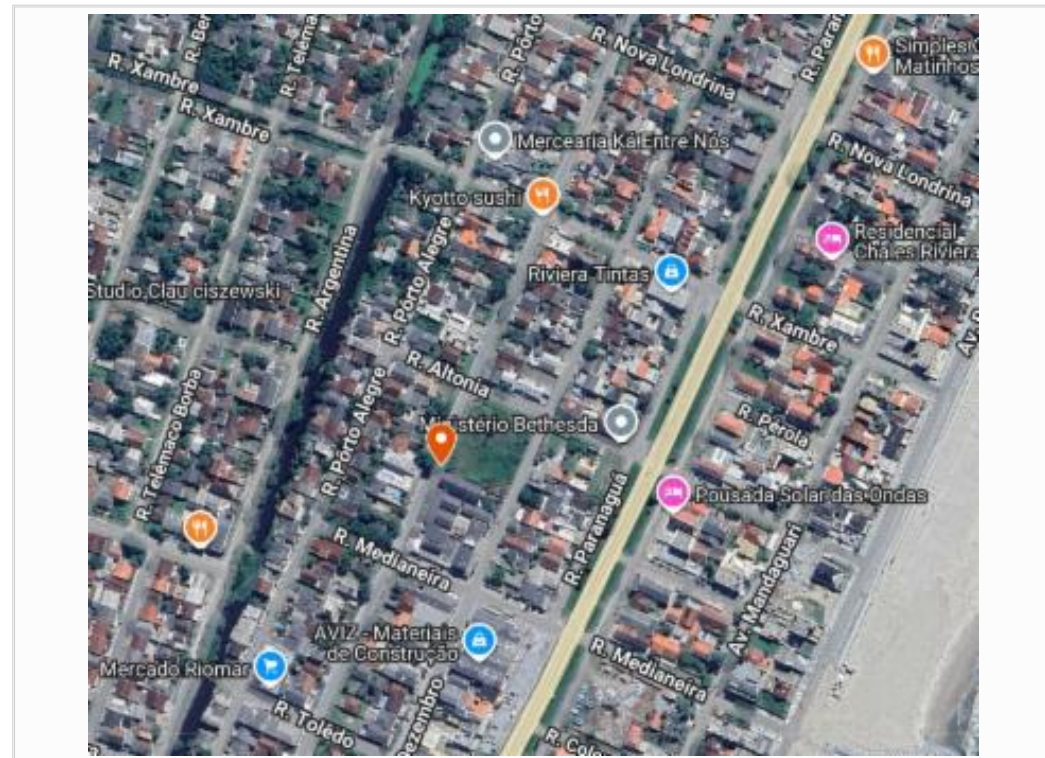
Medidor água



Medidor luz



croqui



croqui