

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010537273	Data Solicitação 29/01/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES		CPF/CNPJ 530.187.619-87

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos	Número 301	Complemento Lote 04, Quadra 02 - Condomínio Valle do Sol	
Bairro Colônia Dona Luíza	Município Ponta Grossa	UF PR	CEP 84046246
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 79.716	Núm. Registro de Imóveis 08.450-9	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 140.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 90.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Terreno	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício 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 Outro - Terreno
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) 190,79
19 - Área Comum (em m²) 106,05	20 - Área Total (em m²) 296,84
21 - Área Averbada (em m²) 296,84	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
---	---	---	---	---

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 Churrasqueira Piscina Quadra Esportiva Sala de Jogos Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário 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	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 - Fração ideal (em %) 0,63	

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 O IPTU fornecido não informa as áreas do imóvel	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? Não	16 - Observações Trata-se de um terreno.
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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES
03 - Contato Telefônico Acompanhante (41) 99615-1144	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 79.716 do 1° CRI de Ponta Grossa/PR.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 160.000,00
	Endereço R. Eduardo Burgardt, 2111, 0 , Contorno Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 160.000,00 Área do terreno 187,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/venda-casa-condominio-reserva-ecoville-ponta-grossa-pr-1395483298?lis=listing_1100
	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, 0 , Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 150,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://imobiliariacasadotop.com.br/imovel/9071
	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santo, 301, 0 , 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://imobiliariacasadotop.com.br/imovel/6251
	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santo, 301, 0 , Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 170.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-pr-ponta-grossa-colonia-dona-luiza-380m2-RS170000/id-31345167/
	Endereço Rua Juvelino Alves dos Santo, 301, 0 , Colônia Dona Luiza Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 128.333,00 Área do terreno 159,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-pr-ponta-grossa-colonia-dona-luiza-331m2-RS128333/id-31345166/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 140.000,00
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 140.000,00
Fator de liquidez	0,6429
Valor de venda forçada	R\$ 90.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 140.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 19 de Fevereiro de 2026

Rynaldo de Oliveira Roça Junior
 SP-78196/D

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado em conformidade com 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.



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



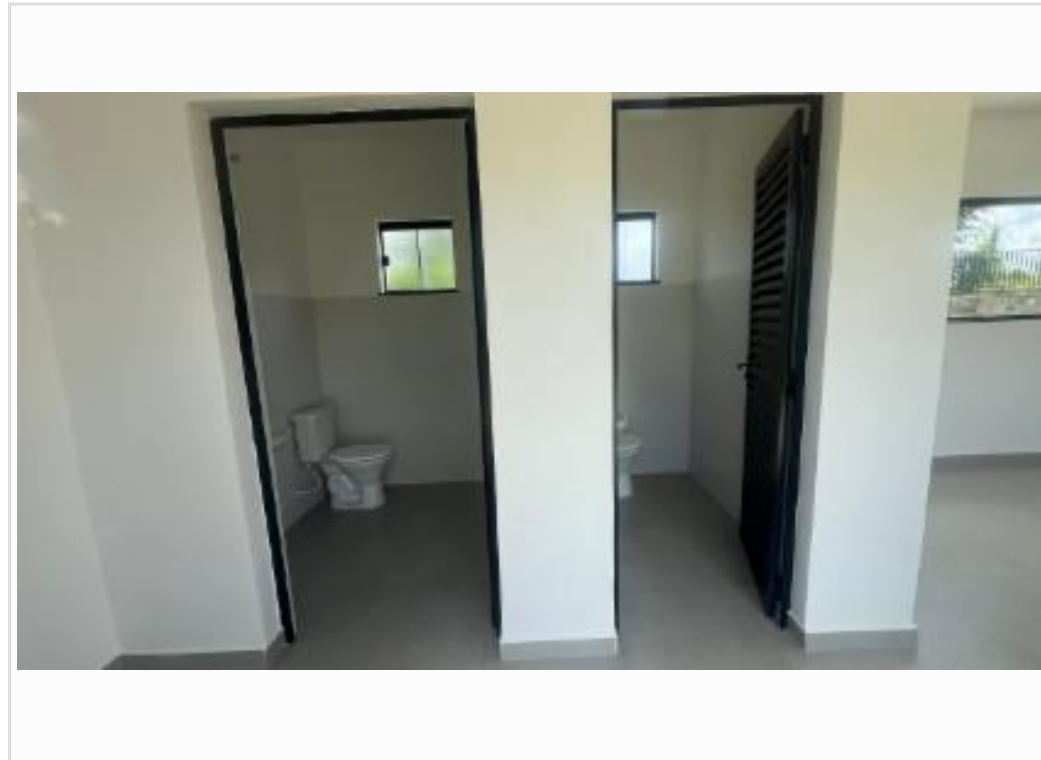
Terreno



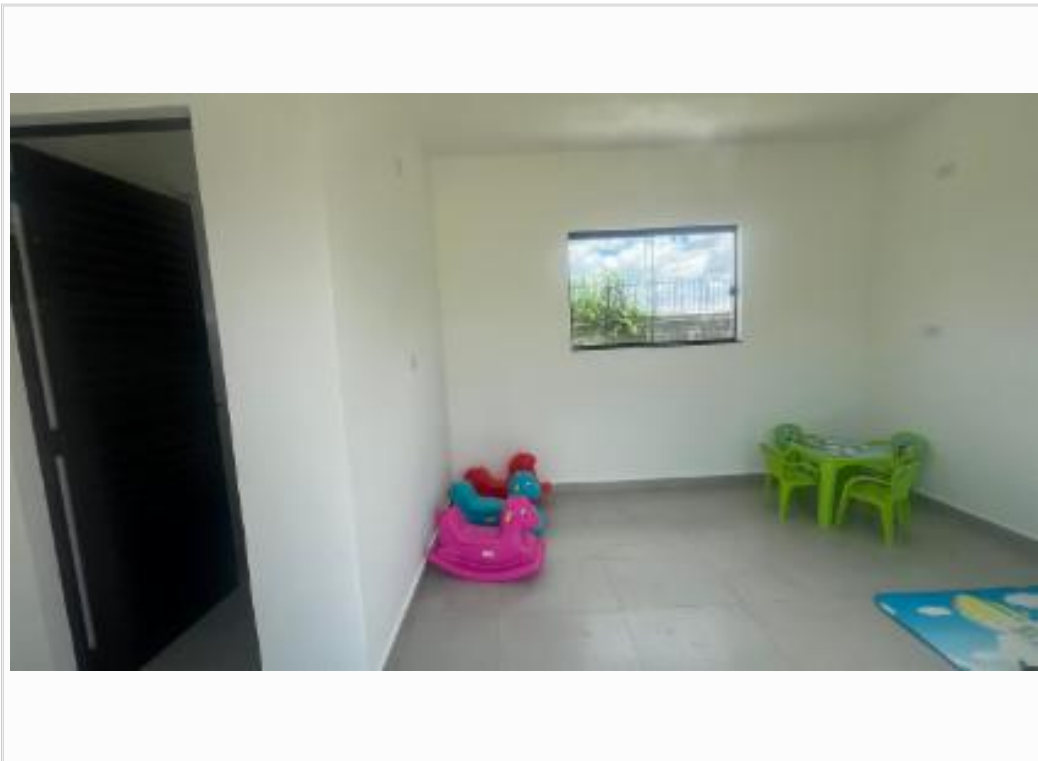
Terreno



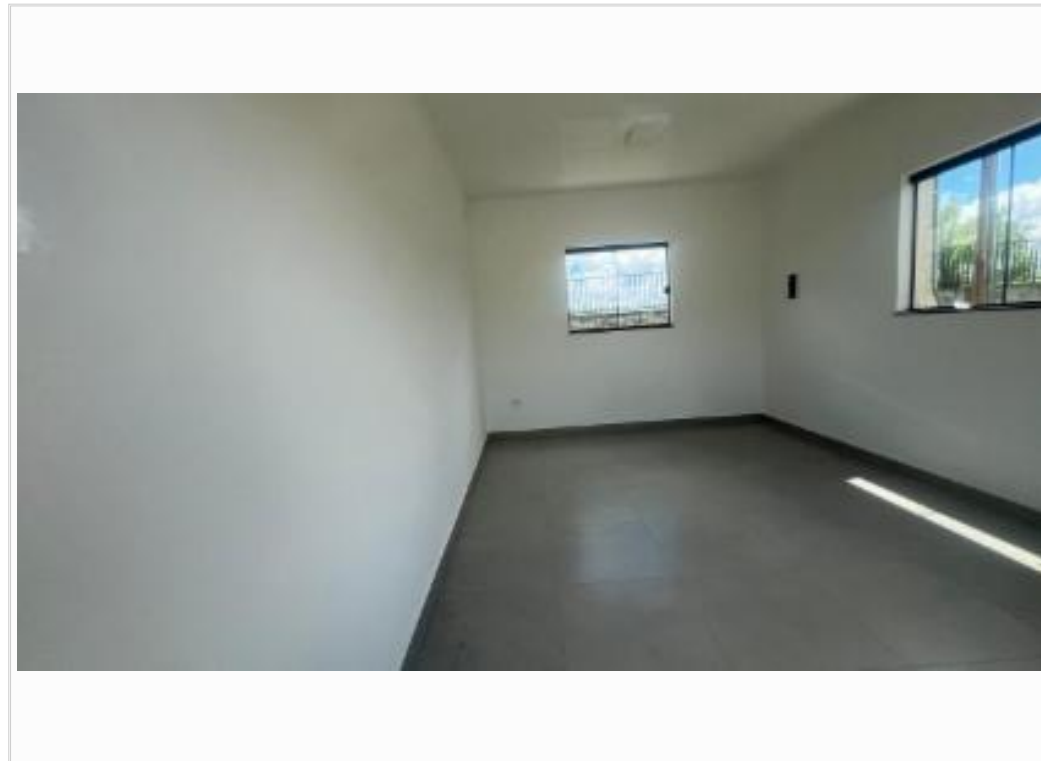
Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



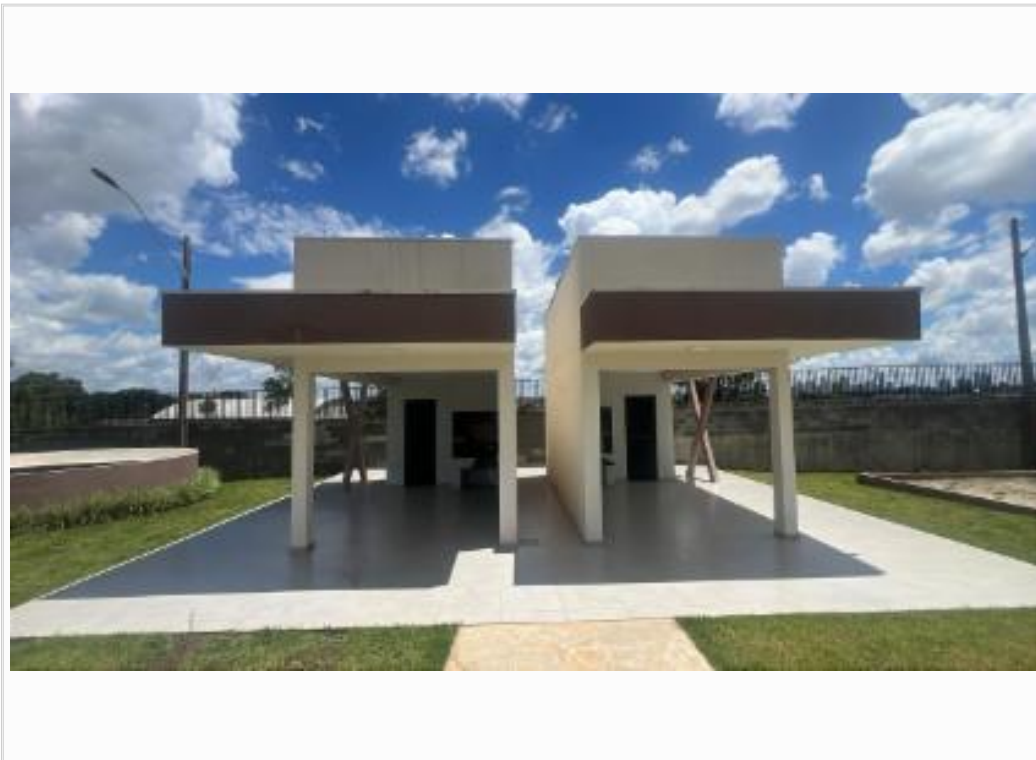
Área comum



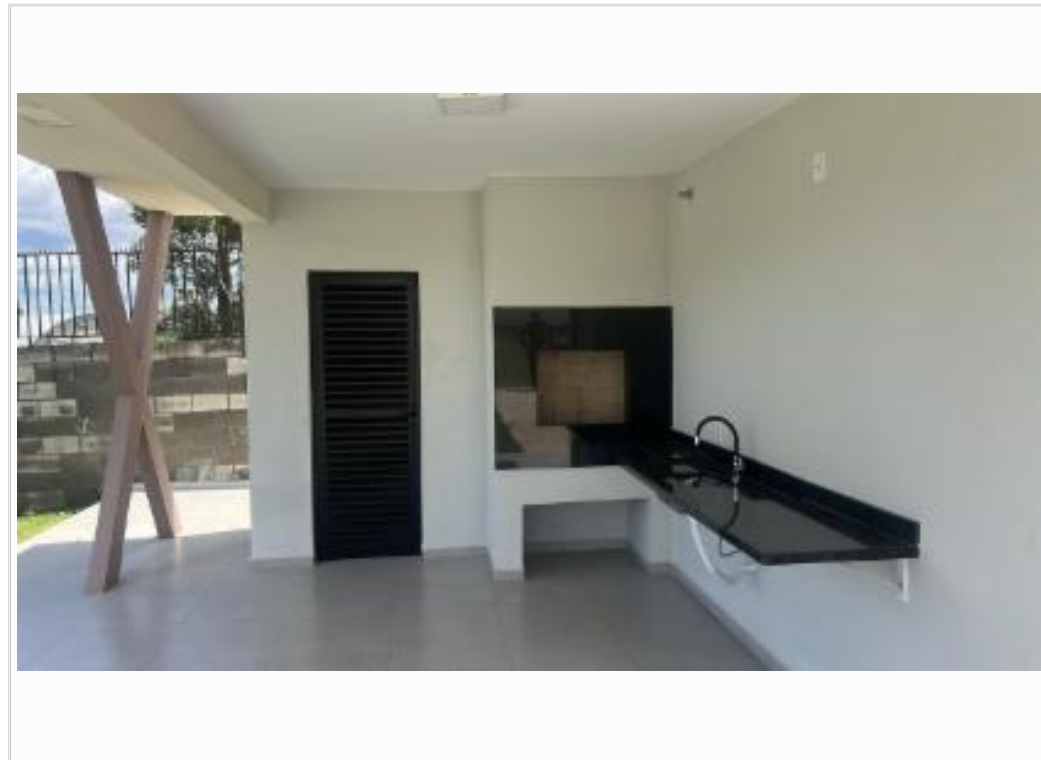
Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



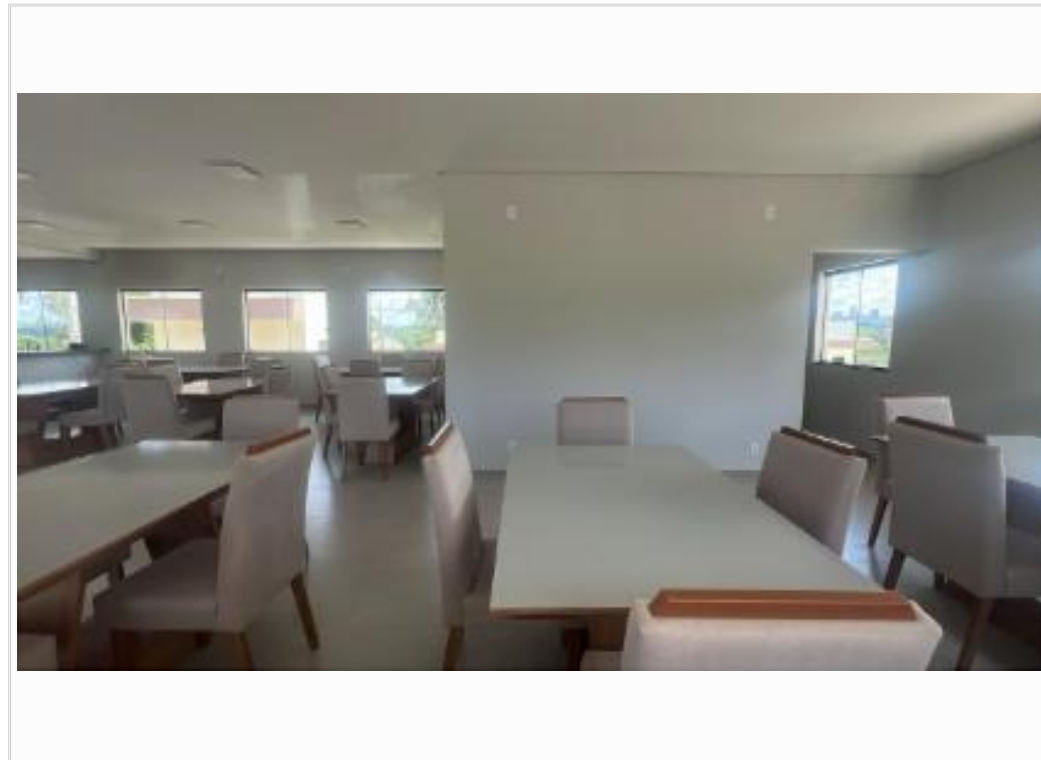
Área comum



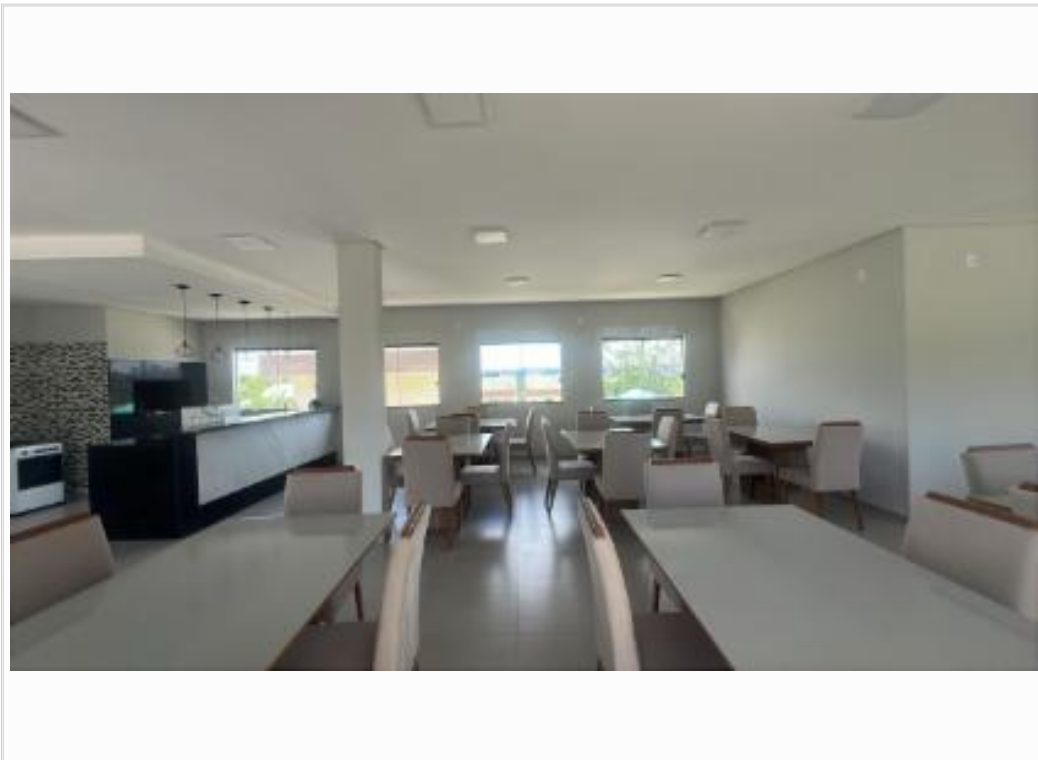
Área comum



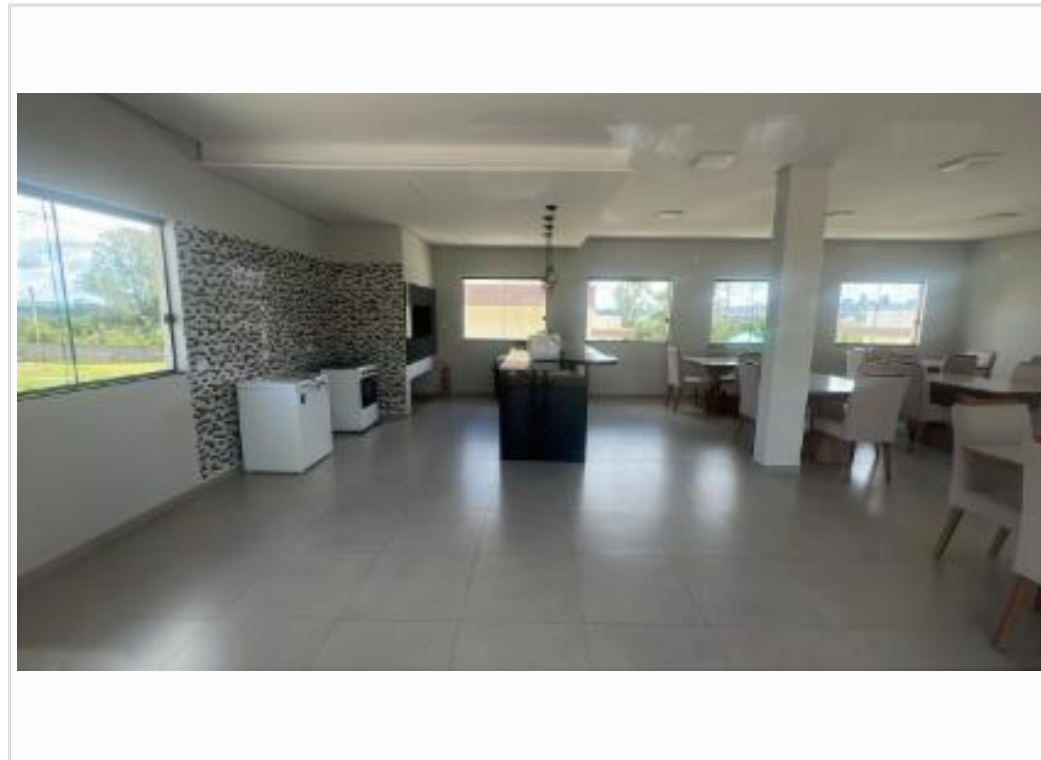
Área comum



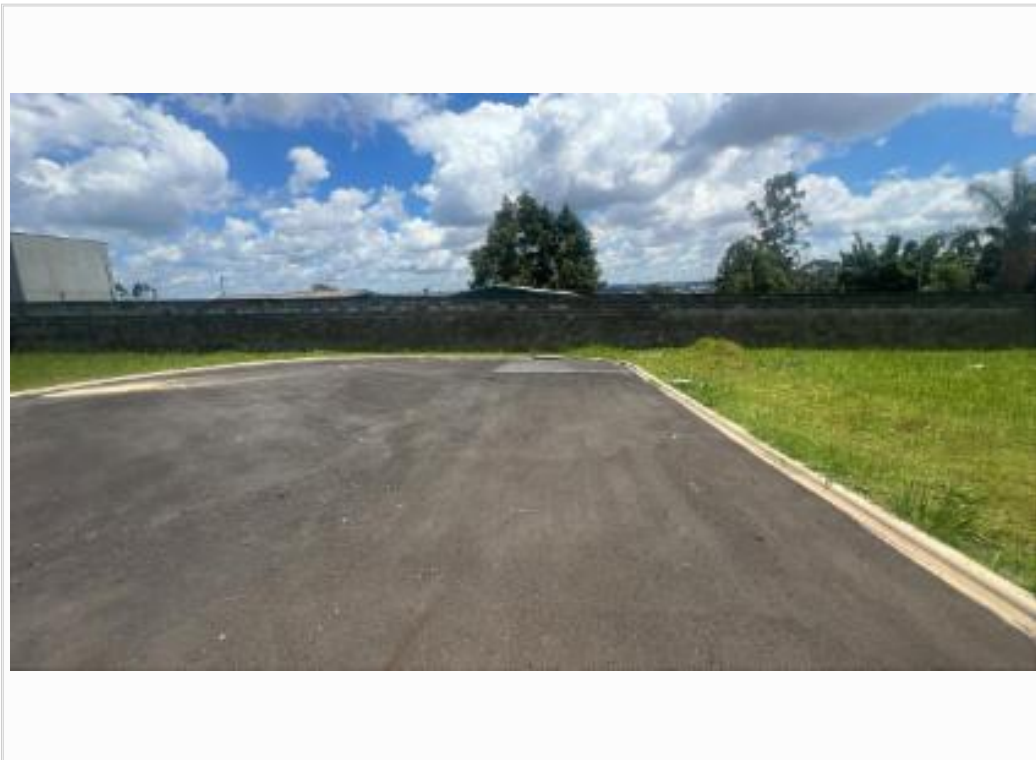
Área comum



Área comum



Área comum



Logradouro interno



Identificação do condomínio




Logradouro interno





Logradouro externo


ELEMENTOS COMPARATIVOS

		Amostra n.º 1		Data fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Reserva Ecoville				
	Endereço: R. Eduardo Burgardt, 2111				
	Bairro:	Contorno	Cidade:	Ponta Grossa	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos): 0	
	Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²) 187,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:	N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 160.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 855,61	
	Fonte/ telefone:		Nohal Imóveis - Tel.: 42 98872-6301	Status: Oferta	
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.				

		Amostra n.º 2		Data fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol				
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santos, 301				
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade:	Ponta Grossa	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):	
	Área Construída (m²)			Área de Terreno (m²) 150,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:	N.º vagas 0	
	Valor total (R\$)		R\$ 110.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 733,33	
	Fonte/ telefone:		Imobiliária Casa Top - Tel.: 42 99992-4545	Status: Oferta	
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.				

		Amostra n.º 3		Data fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol				
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santo, 301				
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade:	Ponta Grossa	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):	
	Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²) 260,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:	N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 185.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 711,54	
	Fonte/ telefone:		Imobiliária Casa Top - Tel.: 42 99992-4545	Status: Oferta	
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.				

		Amostra n.º 4		Data fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol				
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santo, 301				
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade:	Ponta Grossa	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):	
	Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²) 200,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:	N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 170.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 850,00	
	Fonte/ telefone:		Adquiria imóveis - Tel.: 42 3027-7778	Status: Oferta	
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.				

		Amostra n.º 5		Data fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol				
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santo, 301				
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade:	Ponta Grossa	UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:		
	Estado de conservação		Novo	Idade Aparente (anos):	
	Área Construída (m²)		0,00	Área de Terreno (m²) 159,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:	N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 128.333,00	Valor unitário (R\$/m²) 807,13	
	Fonte/ telefone:		Adquiria imóveis - Tel.: 42 3027-7778	Status: Oferta	
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.				

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia			Potencial	
Aval.	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301- Lote 04 Quadra 02	190,79	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	R. Eduardo Burgardt, 2111,	187,00	-	0,00	1,000	0	0	0	160.000,00	855,61	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	793,40	793,40	
2	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301,	150,00	-	0,00	1,000	0	0	0	110.000,00	733,33	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	661,53	661,53	
3	Rua Juvelino Alves dos Santo, 301,	260,00	-	0,00	1,000	0	0	0	185.000,00	711,54	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	687,55	687,55	
4	Rua Juvelino Alves dos Santo, 301,	200,00	-	0,00	1,000	0	0	0	170.000,00	850,00	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	794,85	794,85	
5	Rua Juvelino Alves dos Santo, 301,	159,00	-	0,00	1,000	0	0	0	128.333,00	807,13	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	733,42	733,42	
Unitário seco médio										791,52											734,15	734,15

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			9,53%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	734,15
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	954,39
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	513,90

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	734,15	
Desvio Padrão	60,50	
Coefficiente de Variação	8,24%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	775,54	5,64%
Limite Inferior (R\$/m²)	705,56	-3,89%
Intervalo de Confiabilidade	9,53%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	190,79
Quota do Terreno(m²)	190,79
Unitário (R\$/m²)	734,15
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	140.068,00

Unitário Arredondado(R\$/m²) 733,79

Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$) 140.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Averbada		a	0,00		1,000	0,00
Não Averbada		a	-		1,000	0,00
TOTAL						-
% de Obra Executado						100,00%

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL

Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	140.000,00
Valor das Edificações (R\$)	-
VALOR TOTAL (R\$)	140.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA (R\$)	90.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 140.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	336,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,20% ao mês
Total 1		0,52% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,26%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	12,22%	ao ano
Total 2		0,97% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,49% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

64,29% **R\$ 90.000,00**