

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 17/06/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Djenelle Kizel Bekel Dos Santos		CPF/CNPJ 130.887.969-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Guanabara	Número 150	Complemento Casa 01 - Condomínio Brazão	
Bairro Jardim América	Município Assis Chateaubriand	UF PR	CEP 85935000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 31.733	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de Assis	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 470.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 328.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
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 1
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 90,36
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 90,36
21 - Área Averbada (em m²) 90,36	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

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 TV a Cabo TV Satélite	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Elétrica Energia Elétrica Fogão Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ónibus Coleta de Lixo Escola Rádio 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 Artigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Sem-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 180,83	04 - Testada/Frente (em metros) 0
05 - Fundos (em metros) 0	06 - Lado Direito (em metros) 0
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0	08 - Fração Ideal (em %) 50

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 escrito 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? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário a sua região? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outro - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 31.733 do 1° CRI de Assis Chateaubriand/SP. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		RS 180.000,00
	Endereço: Rua das Camélias, 386, Jardim Panorama Tipo de Imóvel: Casa Dist. Quartos: 3 Dist. Banheiros: 1 Dist. Vagas: 1 Área privativa: Valor: R\$ 180.000,00 Índice aparente: 15 Médio Estado de conservação: Regular Área do terreno: 150,00 Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa-3-quartos-com-area-de-servico-jardim-panorama-assis-chateaubriand-pr-85n-2-46-277765548/?source=ranking%2Ctp	
AMOSTRA 2		RS 300.000,00
	Endereço: Rua Florianópolis, 1099, Jardim América Tipo de Imóvel: Casa Dist. Quartos: 2 Dist. Banheiros: 2 Dist. Vagas: 1 Área privativa: Valor: R\$ 300.000,00 Índice aparente: 18 Médio Estado de conservação: Regular/Pequenos danos Área do terreno: 300,00 Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://castronovos.lmb.br/imoveis/ua-jardim-america-36/	
AMOSTRA 3		RS 230.000,00
	Endereço: Rua 13 de Maio, SN, Jardim Arca Tipo de Imóvel: Casa Dist. Quartos: 3 Dist. Banheiros: 1 Dist. Vagas: 1 Área privativa: Valor: R\$ 230.000,00 Índice aparente: 15 Médio Estado de conservação: Regular/Pequenos danos Área do terreno: 225,00 Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-jardim-arca-assis-chateaubriand-pr167	
AMOSTRA 4		RS 350.000,00
	Endereço: Rua dos Arquitetos, SN, Jardim Paraná Tipo de Imóvel: Casa Dist. Quartos: 2 Dist. Banheiros: 2 Dist. Vagas: 1 Área privativa: Valor: R\$ 350.000,00 Índice aparente: 5 Médio Estado de conservação: Nova/Regular Área do terreno: 140,00 Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-1-suite-1-vaga-jardim-universidade-assis-chateaubriand-pr906	
AMOSTRA 5		RS 230.000,00
	Endereço: Rua Cristiano Rai, SN, Jardim Europa Tipo de Imóvel: Casa Dist. Quartos: 2 Dist. Banheiros: 1 Dist. Vagas: 1 Área privativa: Valor: R\$ 230.000,00 Índice aparente: 19 Médio Estado de conservação: Nova/Regular Área do terreno: 125,30 Médio Topografia: Terreno Plano URL: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-jardim-romano-assis-chateaubriand-pr852	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II
QUADRO DE RESUMO		
Valor de avaliação	R\$ 470.000,00	
Fator de liquidez	0,6979	
Valor de venda forçada	R\$ 328.000,00	
AVALIAÇÃO FINAL		
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 470.000,00	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 17 de Junho de 2025

Rymaldo de Oliveira Roça Junior
SP-7819610

■ 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 de avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBRAPE, 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 nos regimes e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, distâncias e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	jun-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua das Camélias, 386				
Bairro: Jardim Panorama		Cidade: Assis Chateaubriand		UF: PR
Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação: Regular		Idade Aparente (anos):		15
Área Construída (m²): 85,00		Área de Terreno (m²):		150,00
N.º dormitórios: 3	N.º Suítes: 0	N.º vagas:		1
Valor total (R\$): R\$ 180.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		2.117,65
Fonte/ telefone: Smartlink - Tel.: (61) 99831-1050 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço				



Amostra n.º 2		Data	jun-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Florianópolis, 1059				
Bairro: Jardim América		Cidade: Assis Chateaubriand		UF: PR
Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação: Entre regular e reparos simples		Idade Aparente (anos):		10
Área Construída (m²): 130,00		Área de Terreno (m²):		300,00
N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas:		1
Valor total (R\$): R\$ 300.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		2.307,69
Fonte/ telefone: Castro Imobiliária - Tel.: (44) 3528-7975 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social e área de serviço				



Amostra n.º 3		Data	jun-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Treze de Maio				
Bairro: Jardim Araça		Cidade: Assis Chateaubriand		UF: PR
Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação: Entre regular e reparos simples		Idade Aparente (anos):		15
Área Construída (m²): 70,00		Área de Terreno (m²):		225,00
N.º dormitórios: 3	N.º Suítes: 0	N.º vagas:		1
Valor total (R\$): R\$ 230.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		3.285,71
Fonte/ telefone: Juliano Vendi - Tel.: (44) 99776-9762 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço				



Amostra n.º 4		Data	jun-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua dos Arquitetos				
Bairro: Jardim Universidade		Cidade: Assis Chateaubriand		UF: PR
Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5
Área Construída (m²): 94,06		Área de Terreno (m²):		140,95
N.º dormitórios: 1	N.º Suítes: 1	N.º vagas:		1
Valor total (R\$): R\$ 350.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		3.721,03
Fonte/ telefone: Juliano Vendi - Tel.: (44) 99776-9762 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suite), bwc social e área de serviço				



Amostra n.º 5		Data	jun-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Cristo Rei				
Bairro: Jardim Romano		Cidade: Assis Chateaubriand		UF: PR
Tipo: Casa		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação: Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		10
Área Construída (m²): 60,59		Área de Terreno (m²):		125,30
N.º dormitórios: 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas:		1
Valor total (R\$): R\$ 230.000,00		Valor unitário (R\$/m²):		3.796,01
Fonte/ telefone: Juliano Vendi - Tel.: (44) 99776-9762 Status: Oferta				
Casa contendo: sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço				



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm.	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga
<i>Aval.</i>	Rua Guanabara, 150	147,16	180,83	1	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua das Camélias, 386	85,00	150,00	1	3	0	180.000,00	2.117,65	0,90	1,10	0,93	1,12	1,05	1,02	1,00	2.411,38	2.411,38
2	Rua Florianópolis, 1059	130,00	300,00	1	2	1	300.000,00	2.307,69	0,90	1,00	0,98	1,12	1,05	0,94	1,00	2.288,84	2.288,84
3	Rua Treze de Maio	70,00	225,00	1	3	0	230.000,00	3.285,71	0,90	1,10	0,91	1,19	1,05	0,97	1,00	3.684,36	3.684,36
4	Rua dos Arquitetos	94,06	140,95	1	1	1	350.000,00	3.721,03	0,90	1,10	0,95	0,98	1,00	1,03	1,00	3.584,21	3.584,21
5	Rua Cristo Rei	60,59	125,30	1	2	0	230.000,00	3.796,01	0,90	1,15	0,90	1,03	1,05	1,05	1,00	4.013,63	4.013,63
								Unitário seco médio							3.196,48	3.196,48	

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	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
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			33,82%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.196,48
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.155,43
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.237,54

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3196,48	
Desvio Padrão	789,9810857	
Coefficiente de Variação	24,7140585	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.737,02	0,1691
Limite Inferior (R\$/m²)	2.655,95	-0,1691
Intervalo de Confiabilidade	33,82%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	147,16
Unitário (R\$/m²)	3.196,48
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	470.395,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	147,16
Unitário (R\$/m²)	3.193,80
Valor de Mercado para Venda (R\$)	470.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	328.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 470.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.128,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,67% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	16,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,53%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	10,63%	ao ano
Total 2		0,85% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,52% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 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.

69,79% **R\$ 328.000,00**