

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010448581	Data Solicitação 17/12/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente CHARISTON LUIZ PINGUELO RANGEL	CPF/CNPJ 272.245.462-91	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA PARA	Número 321	Complemento	
Bairro VILA SILVA	Município Jaguapitã	UF PR	CEP 86610000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4.208	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE JAGUAPITÃ - PR	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	79,53m²
R\$ 160,91/m²	R\$ 2.599,62/m²
R\$ 32.182,84	R\$ 206.747,85
VALOR DE MERCADO	
R\$ 239.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 161.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
0	0
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
0	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Ferro	79,53
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	79,53
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
79,53	0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Visita externa	1	-	-	-

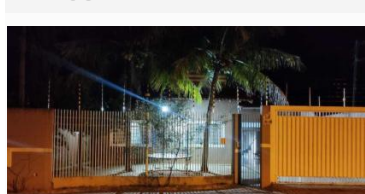
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
200,00	10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
10,00	20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
20,00	100,00

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Não
05 - Observações	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
O IPTU não informa a área de terreno e de construção.	Não
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	-
03 - Contato Telefônico Acompanhante	
-	
04 - Observações Finais	
Dados do Vistoriador: Nome: Rafael Cordeiro ; CAU/CREA: 200172;Data da Vistoria: 19/12/2025. 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. Na matrícula consta a área averbada de 79,53 m² e no local consta a área estimada de 107,57 m². Para fins de cálculo foram utilizadas as áreas averbadas na matrícula. Caso seja considerada as áreas estimadas, o valor passa a ser: Valor de Avaliação R\$ 312.000,00 e o Valor de Liquidez R\$ 211.000,00.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 80.000,00
	Endereço Rua Coronel Sebastião Faustino, 301 , Centro	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 80.000,00
	Área do terreno 560,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.imoveisemjaguapita.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-jaguapita/532	Topografia Declive até 5%
AMOSTRA 2		R\$ 465.000,00
	Endereço Rua Bahia, 497 , Centro	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 171,00	Qtd. Banheiros 2
	Idade aparente 30	Qtd. Vagas 2
	Valor R\$ 465.000,00	
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 416,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.imoveisemjaguapita.com.br/imovel/exibir/venda-casa-em-alvenaria-centro-jaguapita/496	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 55.000,00
	Endereço Rua Curitiba, 0 , Centro	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 55.000,00
	Área do terreno 366,70	Padrão terreno Médio
	URL https://www.imoveisemjaguapita.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-jaguapita/486	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 45.000,00
	Endereço Rua Fabrino R da Silva, 0 , Jardim das Palmeiras	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 45.000,00
	Área do terreno 309,00	Padrão terreno Médio
	URL https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-jardim-das-palmeiras-1458615938?lis=listing_1100	Topografia Active até 10%
AMOSTRA 5		R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Mato Grosso, 535 , Centro	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 83,43	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 5	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 250.000,00	
	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Novo/Regular
	Área do terreno 159,79	Padrão terreno Médio
	URL https://www.imoveisemjaguapita.com.br/imovel/exibir/venda-casa-em-alvenaria-centro-jaguapita/524	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	III	II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164	
1								
2	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	
3								
4								
5	5	Novo/Regular	70	7,14	0,003	20	0,033	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	79.53	R\$ 2.564,60	1,21	0,164	R\$ 2.599,62	R\$ 206.747,85
1						
2	171,00	R\$ 2.564,60	1,20	0,259	R\$ 2.280,44	R\$ 389.955,64
3						
4						
5	83.43	R\$ 2.564,60	1,06	0,033	R\$ 2.618,85	R\$ 218.490,36

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	560,00	R\$ 80.000,00	R\$ 142,86	1,00	0,90	1,14	1,05	-	-	-	-	-	-	1,190	S	R\$ 153,00	
2	416,00	R\$ 75.044,36	R\$ 180,40	1,00	0,90	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 178,59	
3	366,70	R\$ 55.000,00	R\$ 149,99	1,00	0,90	1,08	1,00	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 145,79	
4	309,00	R\$ 45.000,00	R\$ 145,63	1,10	0,90	1,06	1,05	-	-	-	-	-	-	1,210	S	R\$ 158,59	
5	159,79	R\$ 31.509,64	R\$ 197,19	1,00	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 168,60	

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 160,91	R\$ 112,64	R\$ 209,19

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 160,91	R\$ 152,07	R\$ 169,76

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
12.927	8.0335	1.53	0.1099

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 160,91	R\$ 32.182,84

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
79,53	R\$ 2.599,62	R\$ 206.747,85

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 238.930,70
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 239.000,00
Fator de liquidez	0,6736
Valor de venda forçada	R\$ 161.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 239.000,00

COMENTÁRIOS	
Dados do Vistoriador: Nome: Rafael Cordeiro ; CAU/CREA: 200172;Data da Vistoria: 19/12/2025. 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. Na matrícula consta a área averbada de 79,53 m² e no local consta a área estimada de 107,57 m². Para fins de cálculo foram utilizadas as áreas averbadas na matrícula. Caso seja considerada as áreas estimadas, o valor passa a ser: Valor de Avaliação R\$ 312.000,00 e o Valor de Liquidez R\$ 211.000,00.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sábado, 20 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



FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VIZINHO



VIZINHO



VIZINHO



Mapa



Mapa