

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010405598	Data Solicitação 25/07/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Maria De Lourdes Miranda Da Cruz	CPF/CNPJ 926.829.449-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Vereador Álvaro Nascimento	Número 100	Complemento	
Bairro Santana	Município Guarapuava	UF PR	CEP 85070310
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 33.307	Núm. Registro de Imóveis 3	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
810,00m²	208,57m²
R\$ 597,27/m²	R\$ 2.475,52/m²
R\$ 483.787,65	R\$ 516.319,27
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA	
R\$ 1.000.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 713.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 6
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Ruim
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
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 Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 208.57
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 208.57
21 - Área Averbada (em m²) 208.57	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

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
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

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)

810

04 - Testada/Frente (em metros)

15

05 - Fundos (em metros)

15

06 - Lado Direito (em metros)

54

07 - Lado Esquerdo (em metros)

54

08 - Fração ideal (em %)

100

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 apresenta dados 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?
Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

17 - 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 obtidos da matrícula 33.307 do 3ºCRI de Guarapuava.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 520.000,00



Endereço
Rua Vereador Álvaro Nascimento, s/n , Santana

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 520.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
810,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-santana-810m2-RS520000/id-22166005/#listPic&Maps>

AMOSTRA 2

R\$ 850.000,00



Endereço
Avenida Vereador Rubem Siqueira Ribas, s/n , Santa Cruz

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 850.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
1342,81 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-santa-cruz-1342m2-RS850000/id-23311739/?gal=1>

AMOSTRA 3

R\$ 300.000,00



Endereço
Avenida Vereador Rubem Siqueira Ribas, s/n , Santa Cruz

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 300.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
450,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-santa-cruz-450m2-RS300000/id-22317795/#listPic&Maps>

AMOSTRA 4

R\$ 450.000,00



Endereço
Rua do Escoteiro, s/n , Santana

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 450.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
692,82 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-trianon-692m2-RS450000/id-14512976/>

AMOSTRA 5

R\$ 560.000,00



Endereço
Rua Carlos Gonçalves de Siqueira, 170 , Santana

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 560.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
796,69 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.laresimoveis.com/imovel/terreno-no-jd-sol-nascente/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Método Evolutivo

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	6	Regular Reparos simples	60	10,00	0,132	1	0,131
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	208,57	R\$ 2.848,70	1,00	0,131	R\$ 2.475,52	R\$ 516.319,27
1						
2						
3						
4						
5						

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	810,00	R\$ 520.000,00	R\$ 641,98	1,00	0,90	1,00	1,01	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 583,56
2	1342,81	R\$ 850.000,00	R\$ 633,00	1,00	0,90	1,00	1,08	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 615,28
3	450,00	R\$ 300.000,00	R\$ 666,67	1,00	0,90	1,00	0,94	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 564,00
4	692,82	R\$ 450.000,00	R\$ 649,52	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 584,57
5	796,69	R\$ 560.000,00	R\$ 702,91	1,00	0,90	1,00	1,01	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 638,94

F1 (Oferta), F2 (Topografia), F3 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 597,27	R\$ 418,09	R\$ 776,45

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 597,27	R\$ 576,98	R\$ 617,56
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
29.6533	4.9648	1.53	0.0679

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
810,00	R\$ 597,27	R\$ 483.787,65
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
208,57	R\$ 2.475,52	R\$ 516.319,27

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 1.000.106,92
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.000.000,00
Fator de liquidez	0,7130
Valor de venda forçada	R\$ 713.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.000.000,00
--	-------------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 31 de Julho de 2024

**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 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 do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel



Logradouro



Logradouro



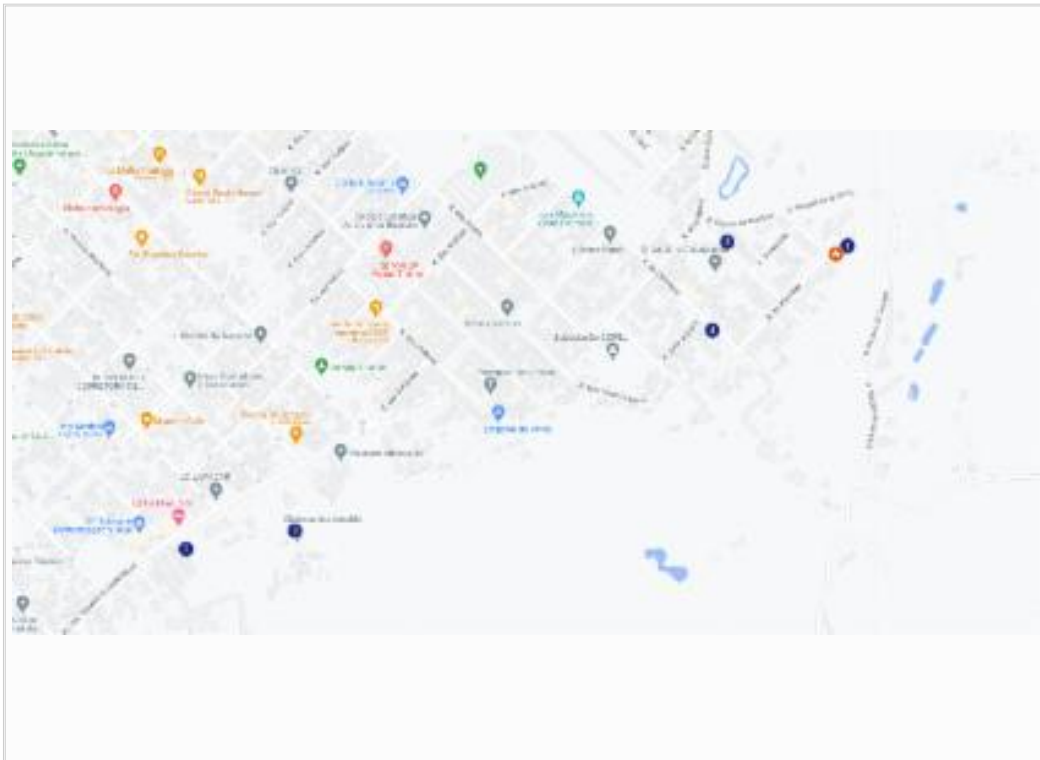
Logradouro



Identificação da rua



Numeração predial



Croqui de amostras