

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010240726	Data Solicitação 15/10/2025
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente ADRIANA RIBEIRO SCHWEIGER FIUZA	CPF/CNPJ 004.962.499-75	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Brigadeiro Rocha	Número 3115	Complemento Lote 05, Quadra 03		
Bairro Dos Estados	Município Guarapuava	UF PR	CEP 85035270	
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 10.633	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI de GuarapuavaPR		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 545.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 385.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Sobrado		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20		
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 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 Outro - Vidro temperado		18 - Área Privativa (em m²) 126,16		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 126,16		
21 - Área Averbada (em m²) 126,16		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
-	-	-	-	-

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 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) 109,35	04 - Testada/Frente (em metros) 7,29
05 - Fundos (em metros) 7,29	06 - Lado Direito (em metros) 15,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 15,00	08 - Fração ideal (em %) 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? 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 e sua liquidez? 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 Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 10.633 do 1º CRI de Guarapuava\PR. Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, desta forma a presente avaliação é referente a observações externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1				R\$ 550.000,00	
	Endereço Rua Profa. Leonidia , 1568 , Dos Estados	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 103,98	Valor R\$ 550.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 99,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.colossiimoveis.com.br/imovel/sobrado-guarapuava-3-quartos-103-m/SO0012-COLO				
AMOSTRA 2				R\$ 750.000,00	
	Endereço Rua Professor Iank, 1894 , Dos Estados	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 125,00	Valor R\$ 750.000,00			
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 135,03	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.mundoterraimoveis.com.br/imovel/venda/sobrado/guarapuava-pr/dos-estados/sobrado-para-venda--otima-localizacao-/473629				
AMOSTRA 3				R\$ 990.000,00	
	Endereço Rua Paraná, S/N , Dos Estados	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 153,00	Valor R\$ 990.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 194,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.escaladaimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-guarapuava-3-quartos-153-m/SO0149-JAY				
AMOSTRA 4				R\$ 650.000,00	
	Endereço Rua Cap. Rocha, S/N , Dos Estados	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 150,00	Valor R\$ 650.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.escaladaimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-guarapuava-3-quartos-150-m/SO0148-JAY				
AMOSTRA 5				R\$ 800.000,00	
	Endereço Travessa Luiza Fabris Penteado, 61 , Dos Estados	Tipo de Imóvel Sobrado	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 140,00	Valor R\$ 800.000,00			
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 177,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-sobrado-no-bairro-dos-estados1-2992623150.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 545.000,00
Fator de liquidez	0,7064
Valor de venda forçada	R\$ 385.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 545.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 17 de Outubro de 2025



Gregorio Berto Roça

PR-85473/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



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



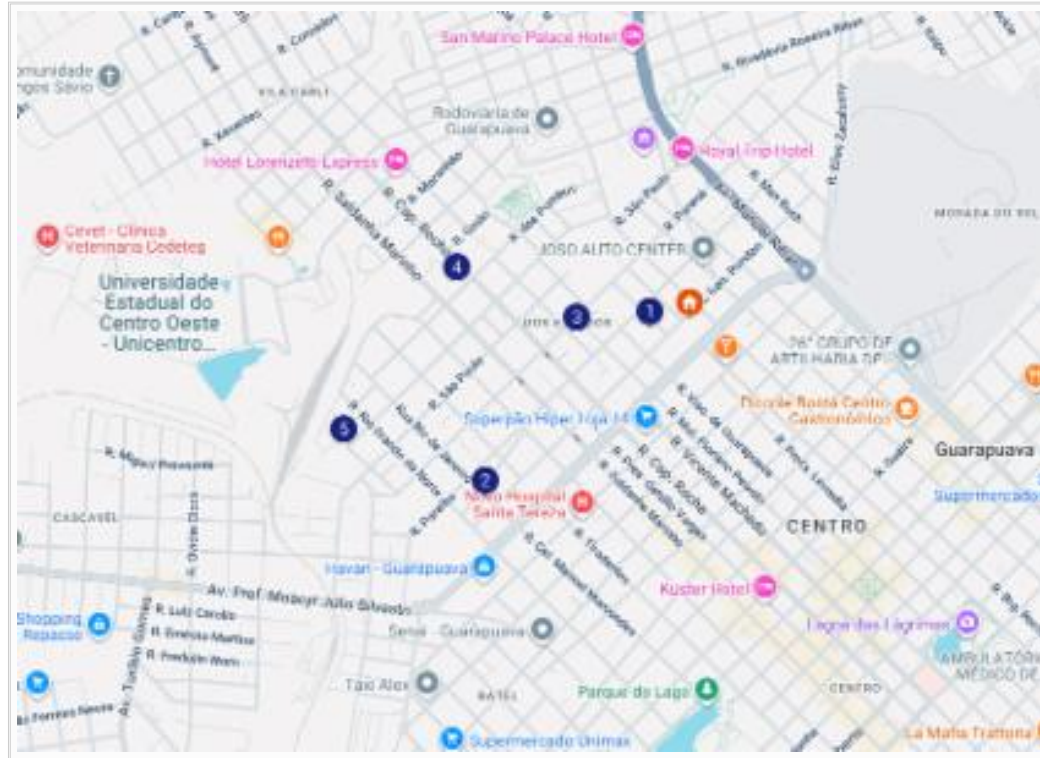
Logradouro



Logradouro



Numeração predial



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Dataout-25

Empreendimento:Unidade Isolada

Endereço:Rua Profa. Leonidia

Nº :1568

Bairro:Dos Estados

Cidade:Guarapuava

UF:PR

Tipo:Sobrado

Padrão de construção:Médio

Estado de conservaçãoRegular

Idade Aparente (anos):10

Área Construída (m²)103,98

Área de Terreno (m²)99,00

N.º dormitórios2

N.º Suítes:1

N.º vagas1

Valor total (R\$)R\$ 550.000,00

Valor unitário (R\$/m²)5.289,48

Fonte/ telefone:Colossi imóveis

- Tel.:41 99127-4873

Status:Oferta

Sobrado contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 2

Dataout-25

Empreendimento:Unidade Isolada

Endereço:Rua Professor Iank

Nº :1894

Bairro:Dos Estados

Cidade:Guarapuava

UF:PR

Tipo:Sobrado

Padrão de construção:Médio

Estado de conservaçãoNovo

Idade Aparente (anos):0

Área Construída (m²)125,00

Área de Terreno (m²)135,03

N.º dormitórios2

N.º Suítes:1

N.º vagas1

Valor total (R\$)R\$ 750.000,00

Valor unitário (R\$/m²)6.000,00

Fonte/ telefone:Terra imobiliária

- Tel.:42 98868-2180

Status:Oferta

Sobrado contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 3

Dataout-25

Empreendimento:Unidade Isolada

Endereço:Rua Paraná

Nº :S/N

Bairro:Dos Estados

Cidade:Guarapuava

UF:PR

Tipo:Sobrado

Padrão de construção:Médio

Estado de conservaçãoRegular

Idade Aparente (anos):10

Área Construída (m²)153,00

Área de Terreno (m²)194,00

N.º dormitórios2

N.º Suítes:1

N.º vagas1

Valor total (R\$)R\$ 990.000,00

Valor unitário (R\$/m²)6.470,59

Fonte/ telefone:Escalada Imobiliária

- Tel.:42 99146-3894

Status:Oferta

Sobrado contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 4

Dataout-25

Empreendimento:Unidade Isolada

Endereço:Rua Cap. Rocha

Nº :S/N

Bairro:Dos Estados

Cidade:Guarapuava

UF:PR

Tipo:Sobrado

Padrão de construção:Médio

Estado de conservaçãoRegular

Idade Aparente (anos):20

Área Construída (m²)150,00

Área de Terreno (m²)180,00

N.º dormitórios2

N.º Suítes:1

N.º vagas1

Valor total (R\$)R\$ 650.000,00

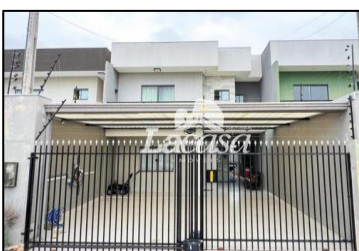
Valor unitário (R\$/m²)4.333,33

Fonte/ telefone:Escalada Imobiliária

- Tel.:42 99146-3894

Status:Oferta

Sobrado contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.



Amostra n.º 5

Dataout-25

Empreendimento:Unidade Isolada

Endereço:Travessa Luiza Fabris Penteado

Nº :61

Bairro:Dos Estados

Cidade:Guarapuava

UF:PR

Tipo:Sobrado

Padrão de construção:Médio

Estado de conservaçãoEntre novo e regular

Idade Aparente (anos):5

Área Construída (m²)140,00

Área de Terreno (m²)177,00

N.º dormitórios2

N.º Suítes:1

N.º vagas1

Valor total (R\$)R\$ 800.000,00

Valor unitário (R\$/m²)5.714,29

Fonte/ telefone:La Casa Imóveis

- Tel.:41 99967-6854

Status:Oferta

Sobrado contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 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
Aval.	Rua Brigadeiro Rocha, 3115	126,16	109,35	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Profa. Leonidia , 1568	103,98	99,00	1	2	1	550.000,00	5.289,48	0,90	1,00	0,98	0,87	1,00	1,00	1,00	4.042,34	4.042,34
2	Rua Professor Iank, 1894	125,00	135,03	1	2	1	750.000,00	6.000,00	0,90	1,00	1,00	0,77	1,00	1,00	1,00	4.147,81	4.147,81
3	Rua Paraná, S/N	153,00	194,00	1	2	1	990.000,00	6.470,59	0,90	1,00	1,02	0,87	1,00	1,00	1,00	5.189,57	5.189,57
4	Rua Cap. Rocha, S/N	150,00	180,00	1	2	1	650.000,00	4.333,33	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	4.017,24	4.017,24
5	Travessa Luiza Fabris Penteado, 61	140,00	177,00	1	2	1	800.000,00	5.714,29	0,90	1,00	1,01	0,81	1,00	1,00	1,00	4.199,84	4.199,84
					Unitário seco médio			5.561,54								4.319,36	4.319,36

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	Adoção de situação paradigma	1
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			6

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%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	15,59%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.319,36
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.615,17
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.023,55

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4319,36	
Desvio Padrão	492,1881802	
Coeficiente de Variação	11,39492761	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.656,14	0,0780
Limite Inferior (R\$/m²)	3.982,59	-0,0780
Intervalo de Confiabilidade	15,59%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	126,16
Unitário (R\$/m²)	4.319,36
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	544.931,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	126,16
Unitário (R\$/m²)	4.319,91
Valor de Mercado para Venda (R\$)	545.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	385.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 545.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.308,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,30% ao mês	Inflação média ao ano	5,13%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	11,29%	ao ano
Total 1		0,57% ao mês	Total 2	0,90%	ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,47% 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.				70,64%	R\$ 385.000,00