

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010524691	Data Solicitação 08/12/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES	CPF/CNPJ 530.187.619-87	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos	Número 301	Complemento LOTE 07 QUADRA 10 CONDOMÍNIO VALLE DO SOL	
Bairro Colônia Dona Luíza	Município Ponta Grossa	UF PR	CEP 84046246
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 79824	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 141.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 99.000,00

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)

-

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

Outro - -

10 - N° Pavimentos da Unidade

-

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

Outro - -

17 - Esquadrias

Outro - -

18 - Área Privativa (em m²)

200,00

19 - Área Comum (em m²)

111,17

20 - Área Total (em m²)

311,17

21 - Área Averbada (em m²)

311,17

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

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

R\$ 0,00

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
Interfone
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Salão de Festas
TV a Cabo
TV Satélite
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

Crescente

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 %)

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?

Não

05 - Observações

Documentação não apresenta áreas do imóvel.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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 - -

02 - Nome Acompanhante Vistoria

-

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

-

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 185.000,00



Endereço

Rua Juvelino Alves dos Santos, 301 , Colônia Dona Luíza

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 185.000,00

Área do terreno

260,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://imobiliariacasatop.com.br/imovel/6251

AMOSTRA 2

R\$ 135.000,00



Endereço

Rua Juvelino Alves dos Santos, 301 , Colônia Dona Luíza

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 135.000,00

Área do terreno

150,70

Padrão terreno

Médio

Topografia

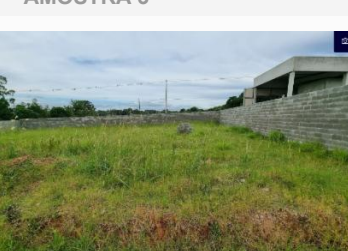
Terreno Plano

URL

https://procureimovel.com.br/imovel/terreno-venda-ponta-grossa-colonia-dona-luiza-conceito-moveis-ref-517595-4

AMOSTRA 3

R\$ 130.000,00



Endereço

Rua Juvelino Alves dos Santos, 301 , Colônia Dona Luíza

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 130.000,00

Área do terreno

185,36

Padrão terreno

Médio

Topografia

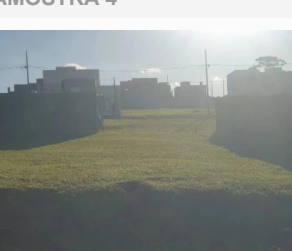
Terreno Plano

URL

https://www.moveispratica.com.br/comprar/Ponta-Grossa/Terreno/Padrao/Colonia-Dona-Luiza/1269

AMOSTRA 4

R\$ 160.000,00



Endereço

Rua Eduardo Burgardt, 2111 , 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_no_category

AMOSTRA 5

R\$ 160.000,00



Endereço

Rua Eduardo Burgardt, 2111 , Contorno

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 160.000,00

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/terreno-a-venda-no-contorno-condominio-reserva-ecoville-1410381060?lis=listing_no_category

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Outra

III

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 141.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 99.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 141.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

-Informações extraídas da matrícula nº 79.824 do Registro de Imóveis de Ponta Grossa- PR: Terreno com 200,00 m², área comum de 111,17 m² e área total de 311,17 m².

-Informações extraídas do IPTU nº 14234201459078: Documentação não apresenta áreas do imóvel.

-Para fins de cálculos foi adotada a área de terreno de 200,00 m².

-Coordenadas do imóvel: 25°08'15.8"S 50°10'47.0"W.

-De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R\$630,00 a R\$805,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

-Imóvel pertencente ao Condomínio Valle do Sol, conforme documentação fornecida.

- Localização do imóvel conforme vistoria interna realizada em junho/2025 e laudo emitido pela empresa INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Engenheiro responsável Heraldo Shoji Munakata CREA-SP-5060383263.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 15 de Dezembro de 2025



Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

■ Declaro que não tenho interesse pessoal 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.

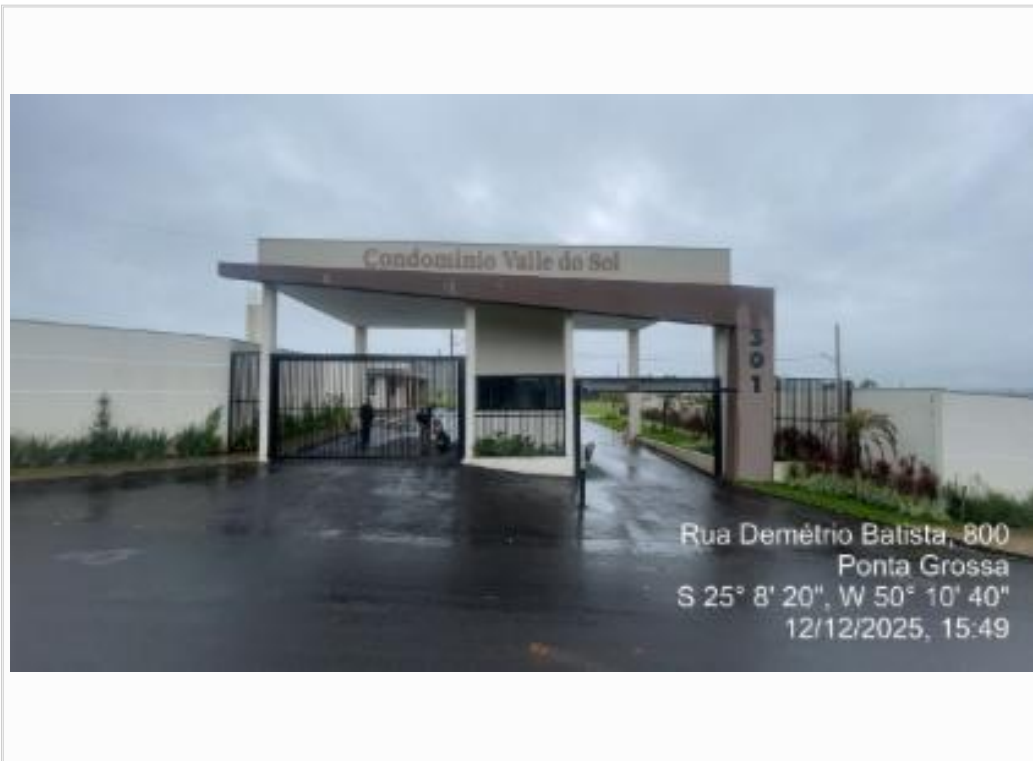
■ LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

■ 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada condomínio



Identificação condomínio



Identificação condomínio



Vista da via



Vista da Via



Fachada avaliando



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Salão de festas



Piscina



Churrasqueira



Playground

ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Nº do item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Área de terreno total (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator oferta	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota de Localização	Esquina	Topografia	Fator Topografia (IBAPE)	Data
1	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	Casa Top - (42) 3028-0545	185.000,00	260,00	640,38	0,90	640,38	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
2	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	Procure Imóvel - (42) 3025-1818	135.000,00	150,70	806,24	0,90	806,24	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
3	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	Imoveis Pratica - (42) 3233-7100	130.000,00	185,36	631,20	0,90	631,20	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
4	Rua Eduardo Burgardt, 2111 - "Condomínio Reserva Ecoville"- Contorno,Ponta Grossa - PR,84060-172	Centralize Imóveis - (42) 3323-6902	160.000,00	187,00	770,05	0,90	770,05	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
5	Rua Eduardo Burgardt, 2111 - "Condomínio Reserva Ecoville"- Contorno,Ponta Grossa - PR,84060-172	Imobiliaria Moron - (42) 3229-9829	160.000,00	200,00	720,00	0,90	720,00	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25
Av	Rua 05, lote 07 quadra 10 - "Condominio Valle do Sol" - Colônia Dona Luiza, Ponta Grossa - PR, 84046-000			200,00	-	-	-	8,00	Não	Terreno plano	1,00	14-dez-25

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área equivalente (m²)	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	185.000,00	260,00	640,38	1,068	1,000	1,00	1,000	1,000	43,41	683,80	1,068	683,80
2	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	135.000,00	150,70	806,24	0,932	1,000	1,00	1,000	1,000	-55,08	751,16	0,932	751,16
3	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, "Condomínio Valle do Sol" - Colônia Dona Luíza, Ponta Grossa - PR, 84046-246	130.000,00	185,36	631,20	0,981	1,0000	1,00	1,000	1,000	-11,88	619,32	0,981	619,32
4	Rua Eduardo Burgardt, 2111 - "Condomínio Reserva Ecoville"- Contorno,Ponta Grossa - PR,84060-172	160.000,00	187,00	770,05	0,983	1,0000	1,00	1,000	1,000	-12,83	757,22	0,983	757,22
5	Rua Eduardo Burgardt, 2111 - "Condomínio Reserva Ecoville"- Contorno,Ponta Grossa - PR,84060-172	160.000,00	200,00	720,00	1,000	1,0000	1,00	1,000	1,000	0,00	720,00	1,000	720,00
Média											706,30	-	706,30

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	706,30
Desvio Padrão	56,71
Saneamento 30%	918,19
Saneamento -30%	494,41
Coefficiente de variação inicial	10,85%
Coefficiente de variação final	8,03%

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	56,71
(1/2) ^ y	2,24
e	38,88
Amplitude do intervalo de confiança	11,01%

Valor de mercado	R\$	141.260,14
Valor de mercado arredondado	R\$	141.000,00

MAPA

