

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010451451	Data Solicitação 10/09/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente FILIPE LIMA DE FARIAS	CPF/CNPJ 065.193.199-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Maurício Coelho Lima	Número 244	Complemento	
Bairro Santa Rita 3	Município Londrina	UF PR	CEP 86072320
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 46.598	Núm. Registro de Imóveis 2° CRI de Londrina/PR	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
290,00m²	112,49m²
R\$ 586,43/m²	R\$ 1.822,27/m²
R\$ 170.064,33	R\$ 204.986,79
VALOR DE MERCADO	
R\$ 375.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 263.000,00	

QUESTIONÁRIO

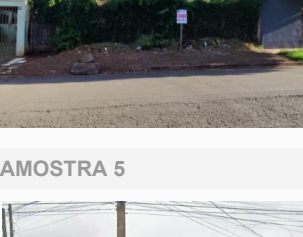
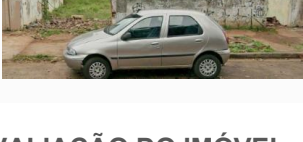
IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 45			
05 - Ano Construção 1980		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal		08 - Uso do Imóvel Residencial			
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria		10 - N° Pavimentos da Unidade 1			
11 - N° de Banheiros 0		12 - N° de Dormitórios 0			
13 - N° de Vagas Cobertas 1		14 - N° de Vagas Descobertas 1			
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura			
17 - Esquadrias Ferro		18 - Área Privativa (em m²) 0,00			
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 112,49			
21 - Área Averbada (em m²) 112,49		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
sn		sn	sn	sn	sn

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 Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Aracy Soares Santos (500 m aproximadamente), Av. Jules Verne (200 m aproximadamente) e Av. Av. Luigi Amorese (1,8 km aproximadamente).	
O imóvel está a aproximadamente 450 m da UBS Santiago, 700 m do Centro Municipal de Educação Infantil e a 1,3 km do supermercado Super Golf. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.	
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) 290,00	04 - Testada/Frente (em metros) 11,60
05 - Fundos (em metros) 11,60	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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 - Sem acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria Sem acompanhante
03 - Contato Telefônico Acompanhante (00) 00000-0000	04 - Observações Finais Foi verificado em vistoria que o imóvel apresenta 02 vagas de garagem, sendo uma coberta e outra descoberta

AMOSTRAS

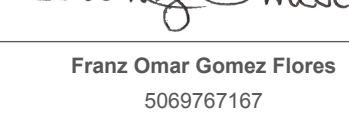
AMOSTRA 1					R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Aracauba, 463 , Santa Rita 1				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 10	
	Área privativa 130,00	Valor R\$ 380.000,00			
	Idade aparente 45	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular		
	Área do terreno 302,22	Padrão terreno Médio	Topografia Active até 10%		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-rita-1-bairros-londrina-com-garagem-130m2-venda-RS380000-id-2738634457/?source=ranking%2Crp				
AMOSTRA 2					R\$ 400.000,00
	Endereço Rua Jorge Hannuch, s/n , Santa Rita 1				
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2	
	Área privativa 130,00	Valor R\$ 400.000,00			
	Idade aparente 45	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular Reparos simples		
	Área do terreno 295,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-rita-1-bairros-londrina-com-garagem-295m2-venda-RS400000-id-2826616319/?source=ranking%2Crp				
AMOSTRA 3					R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Ebano, 31 , Leonor				
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 170.000,00			
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-leonor-bairros-londrina-250m2-venda-RS170000-id-2760534916/?source=ranking%2Crp				
AMOSTRA 4					R\$ 200.000,00
	Endereço Rua Yoshimasa Suzuki, s/n , Maria Lúcia				
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 200.000,00			
	Área do terreno 299,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://imobiliariabaldon.com.br/jardim-leonor-8/				
AMOSTRA 5					R\$ 220.000,00
	Endereço Rua Figueira, s/n , Santa Rita 1				
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 220.000,00			
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano		
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rita-1-bairros-londrina-250m2-venda-RS220000-id-2562274289/?source=ranking%2Crp				

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	45	Regular	70	64,29	0,025	20										0,432	
1	45	Regular	70	64,29	0,025	20										0,432	
2	45	Regular Reparos simples	70	64,29	0,081	20										0,453	
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	112,49	R\$ 2.564,14	1,25	0,432	R\$ 1.822,27										R\$ 204.986,79		
1	130,00	R\$ 2.564,14	1,25	0,432	R\$ 1.822,00										R\$ 236.859,46		
2	130,00	R\$ 2.564,14	1,25	0,453	R\$ 1.754,63										R\$ 228.102,33		
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	302,22	R\$ 143.140,54	R\$ 473,63	1,00	0,90	1,01	1,05	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 451,84	
2	295,00	R\$ 171.897,67	R\$ 582,70	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 524,43	
3	250,00	R\$ 170.000,00	R\$ 680,00	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 587,52	
4	299,00	R\$ 200.000,00	R\$ 668,90	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 608,03	
5	250,00	R\$ 220.000,00	R\$ 880,00	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 760,32	
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)																	
HOMOGENEIZAÇÃO																	
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 586,43		R\$ 410,50					R\$ 762,36									
SANEAMENTO																	
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 586,43		R\$ 507,92					R\$ 664,94									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade									
114.7415	19.5662		1.53					0.2678									
DETALHAMENTO DOS VALORES																	
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)		Valor parcial (R\$)													
290,00		R\$ 586,43		R\$ 170.064,33													
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)													
112,49		R\$ 1.822,27		R\$ 204.986,79													
QUADRO DE RESUMO																	
Valor de avaliação		R\$ 375.051,12															
Fator de ajuste do mercado		1.0															
Valor de avaliação ajustado		R\$ 375.000,00															
Fator de liquidez		0,7000															
Valor de venda forçada		R\$ 263.000,00															
AVALIAÇÃO FINAL																	
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 375.000,00															

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 17 de Setembro de 2025



Franz Omar Gomez Flores

5069767167

■ 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada / Data e Hora



Fachada / Data e Hora



Fachada



Fachada



Fachada



Frente do imóvel



número de identificação do imóvel



Garagem



Garagem



Vista da rua à esquerda



Vista da rua à direita



vista da rua frontal



vista da rua frontal



Vista da rua



Vista da rua



Mapa dos Elementos