

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010289816	Data Solicitação 27/03/2026
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600791382
Proponente TOMAS TOSHIKAZU FUKUDA	CPF/CNPJ 766.405.159-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA MAURÍCIO DE ROSIS	Número 63	Complemento		
Bairro SEBASTIÃO CUNHA	Município Cornélio Procópio	UF PR	CEP 86300000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10.345	Núm. Registro de Imóveis 2º CORNÉLIO PROCÓPIO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
231,00m²	166,60m²
R\$ 271,10/m²	R\$ 1.661,71/m²
R\$ 62.625,05	R\$ 276.840,39
VALOR DE MERCADO	
R\$ 339.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 238.000,00	

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)

25

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

08 - Uso do Imóvel

Outro - Vistoria externa

09 - Fechamento das Paredes

Outro - Vistoria externa

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 - Vistoria externa

18 - Área Privativa (em m²)

166,60

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

166,60

21 - Área Averbada (em m²)

166,60

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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Ônibus
Coleta de Lixo

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Estável

08 - Área Urbanizada

25% - 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)

231,00

04 - Testada/Frente (em metros)

10,50

05 - Fundos (em metros)

10,50

06 - Lado Direito (em metros)

22,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

22,00

08 - Fração ideal (em %)

1,00

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?

Não

04 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.. Foi apresentado laudo de 2021 que utilizou área de construção 147,10 m2. Na presente a ablação fou considerada área 166,60 m2 conforme averbação 08 da matrícula

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 200.000,00

Endereço

Rua Sebastiana do Couto Bregagnolli, 184 , Setor 02

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	3
Área privativa	70,00	Valor	R\$ 200.000,00				
Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular		
Área do terreno	250,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-com-3-dormitorios-em-centro-cornelio-3000327740.html						

AMOSTRA 2

R\$ 140.000,00

Endereço

Rua João de Souza Porto, s/n , Setor 02

Tipo de Imóvel	Terreno - Lote	Valor	R\$ 140.000,00				
Área do terreno	250,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://salesrocha.com.br/imovel/terreno-jd-pioneiros-78564/						

AMOSTRA 3

R\$ 380.000,00

Endereço

Avenida Dom Pedro I, 82 , Setor 03

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	4
Área privativa	118,00	Valor	R\$ 380.000,00				
Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Nova Regular		
Área do terreno	300,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-118-m-por-r\$-30909994252.html						

AMOSTRA 4

R\$ 330.000,00

Endereço

Rua Uirapuru, 66 , Setor 02

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	2
Área privativa	104,00	Valor	R\$ 330.000,00				
Idade aparente	30	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular Reparos simples		
Área do terreno	270,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-cornelio-procopio-com-garagem-104m2-venda-RS330000-id-28044098945/?source=ranking%2Crp						

AMOSTRA 5

R\$ 260.000,00

Endereço

Rua Armando Paiva, 270 , Setor 02

Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	3
Área privativa	85,00	Valor	R\$ 260.000,00				
Idade aparente	2	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Nova(até 5 anos)		
Área do terreno	224,35	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-setor-02-bairros-cornelio-procopio-85m2-venda-RS260000-id-2815505615/?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	25	Reparos simples	60	41,67	0,181	20	0,338	
1	20	Regular	60	33,33	0,025	20	0,193	
2								
3	10	Nova Regular	60	16,67	0,003	20	0,080	
4	30	Regular Reparos simples	60	50,00	0,081	20	0,341	
5	2	Nova(até 5 anos)	60	3,33		20	0,014	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	166,60	R\$ 2.510,45	1,00	0,338	R\$ 1.661,71	R\$ 276.840,39	
1	70,00	R\$ 2.510,45	1,00	0,193	R\$ 2.025,93	R\$ 141.815,32	
2							
3	118,00	R\$ 2.510,45	1,00	0,080	R\$ 2.309,61	R\$ 272.534,45	
4	104,00	R\$ 2.510,45	1,40	0,341	R\$ 2.316,14	R\$ 240.878,68	
5	85,00	R\$ 2.510,45	1,00	0,014	R\$ 2.475,30	R\$ 210.400,81	

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	250,00	R\$ 58.184,68	R\$ 232,74	1,00	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	1,010	S	R\$ 211,56
2	250,00	R\$ 140.000,00	R\$ 560,00	0,60	0,90	1,01	1,00	-	-	-	-	-	-	0,610	S	R\$ 307,44
3	300,00	R\$ 107.465,55	R\$ 358,22	1,00	0,90	1,05	1,00	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 338,52
4	270,00	R\$ 89.121,32	R\$ 330,08	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 303,01
5	224,35	R\$ 49.599,19	R\$ 221,08	1,00	0,90	0,98	1,00	-	-	-	-	-	-	0,980	S	R\$ 194,99

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 271,10

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 189,77

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 352,44

SANEAMENTO

N° elementos

5

Valor unitário médio

R\$ 271,10

Limite inferior -30% (R\$/m²)

R\$ 227,53

Limite superior +30% (R\$/m²)

R\$ 314,68

Desvio padrão

63.6818

Coef. Variação

23.4898

T de Student

1.53

Intervalo Confiabilidade

0.3215

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)

231,00

Valor unitário(R\$/m²)

R\$ 271,10

Valor parcial (R\$)

R\$ 62.625,05

Área construída averbada (m²)

166,60

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 1.661,71

Valor parcial (R\$)

R\$ 276.840,39

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 339.465,44

Fator de ajuste do mercado

1.0

Valor de avaliação ajustado

R\$ 339.000,00

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 238.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 339.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 8 de Abril de 2026

Celso Iazzetti

0600791382

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



Fachada



Vista da rua



Vista da rua