

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010441493	Data Solicitação 24/04/2026
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente Thiago Marques Dias Brizola	CPF/CNPJ 048.685.309-84	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Rubi	Número 195	Complemento Lote 12/A - Quadra 116	
Bairro Norte	Município Jandaia do Sul	UF PR	CEP 86901070
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 15.477	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI Jandaia do Sul	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
350,00m²	215,05m²
R\$ 323,31/m²	R\$ 3.819,36/m²
R\$ 113.159,50	R\$ 821.353,77
VALOR DE MERCADO	
R\$ 935.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 654.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO					
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação			
Casa		Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado		8			
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel			
		Bom			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel			
Normal		Residencial			
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria		2			
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios			
0		0			
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas			
0		0			
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal			
0		Pintura			
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)			
Alumínio		0,00			
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)			
0,00		215,05			
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)			
215,05		0,00			
23 - Face do Imóvel					
Leste					
24 - Cômodos					
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa		Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

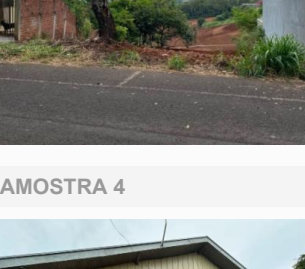
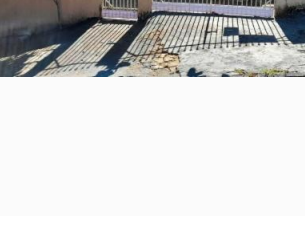
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	
O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem, são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Paraná (400 m aproximadamente), Av. Dr. Getúlio Vargas (600 m aproximadamente) e Rodovia BR-376 (600 m aproximadamente).	
O imóvel está aproximadamente a 1,2 km do Supermercado Bom Dia Paraíso, a 2,6 km da UFPR - Jandaia do Sul e a 3,5 km do Hospital Regional do Vale do Ivaí. 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	13 - Fatores Valorizantes
Normal	Nenhum
TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
350,00	14,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
14,00	25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
25,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Não
03 - Observações	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Não foi fornecido o IPTU do Imóvel Avaliando	Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim	Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Sem acompanhante	Sem acompanhante
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Sem acompanhante	O imóvel encontra-se habitado e a vistoria foi realizada de maneira apenas externa. Não foi disponibilizado o IPTU do imóvel avaliando.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 110.000,00
	Endereço Rua Geovane Bertol, s/n , Jardim Moretti Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 355,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5% URL https://hashimotocorretordeimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-terreno-jardim-moretti-jandaia-do-sul/1076	
AMOSTRA 2		R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Francisco Brioni, 36 , Nilton Botti Imóveis Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Área privativa 120,00 Valor R\$ 320.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 380,00 Padrão terreno Médio Topografia Active até 10% URL https://www.facebook.com/groups/163769027097695/posts/3229076620566905/	
AMOSTRA 3		R\$ 170.000,00
	Endereço Rua José Maria de Paula Rodrigues, 1840 , Jardim Universitário Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 170.000,00 Área do terreno 434,85 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5% URL https://sub100.com.br/imoveis/8020000712/venda/terrenos-em-jandaia-do-sul-pr/jardim-universitario	
AMOSTRA 4		R\$ 300.000,00
	Endereço R. Rafael Morales Sanches, 297 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 0 Área privativa 98,00 Valor R\$ 300.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://hashimotocorretordeimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-casa-centro-jandaia-do-sul/1594	
AMOSTRA 5		R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Prof. Wilson Roberto Veroni, 744 , Centro Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 0 Qtd. Banheiros 0 Qtd. Vagas 0 Área privativa 140,95 Valor R\$ 250.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 257,95 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://hashimotocorretordeimoveis.com.br/imovel/exibir/venda-casa-centro-jandaia-do-sul/1371	

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	8	Novo/Regular	70	11,43	0,003	20	0,054
1							
2	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
3							
4	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	215,05	R\$ 2.586,96	1,56	0,054	R\$ 3.819,36	R\$ 821.353,77	
1							
2	120,00	R\$ 2.586,96	0,79	0,164	R\$ 1.699,88	R\$ 203.985,73	
3							
4	98,00	R\$ 2.586,96	0,90	0,164	R\$ 1.946,43	R\$ 190.750,01	
5	140,95	R\$ 2.586,96	0,49	0,164	R\$ 1.064,05	R\$ 149.977,52	

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	355,00	R\$ 110.000,00	R\$ 309,86	1,00	0,90	1,00	1,05	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 292,82
2	380,00	R\$ 116.014,27	R\$ 305,30	1,00	0,90	1,02	1,05	-	-	-	-	-	-	1,070	S	R\$ 294,00
3	434,85	R\$ 170.000,00	R\$ 390,94	1,00	0,90	1,06	1,05	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R\$ 390,55
4	300,00	R\$ 109.249,99	R\$ 364,17	1,00	0,90	0,96	1,00	-	-	-	-	-	-	0,960	S	R\$ 314,64
5	257,95	R\$ 100.022,48	R\$ 387,76	1,00	0,90	0,93	1,00	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R\$ 324,55

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 323,31	R\$ 226,32	R\$ 420,31

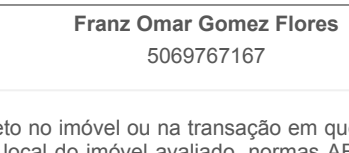
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 323,31	R\$ 295,97	R\$ 350,65
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
39.9574	12.3587	1.53	0.1691

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
350,00	R\$ 323,31	R\$ 113.159,50
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
215,05	R\$ 3.819,36	R\$ 821.353,77

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 934.513,27
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 935.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 654.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 935.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Segunda-feira, 18 de Maio de 2026

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 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 / Data e Hora



Fachada



Fachada



Fachada



Número Predial



Placa do Logradouro



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Mapa dos elementos