LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAH7477
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander		**04/11/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
Valmir Roberto Da Rocha		**038.182.319-90**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Honorata Tereza da Rocha	**539**	**Lote 05 Quadra 02**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Novo Horizonte	**Marialva**	**PR**	**86990000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sobrado	**41.644**	**1° CRI de Marialva**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 600.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 430.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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)
15

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
2

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
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
198,67

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
198,67

21 - Área Averbada (em m²)
198,67

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
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)
137,25

04 - Testada/Frente (em metros)
6,00

05 - Fundos (em metros)

06 - Lado Direito (em metros)

07 - Lado Esquerdo (em metros)

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 habitalidade?
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 41.644 do RGI de Marialva - PR.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 650.000,00

Endereço
Rua Marina Satiê, 416 , Jardim Eldorado

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**3**	**1**

Área privativa	Valor
114,00	**R$ 650.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
135,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sobrado-com-3-dormitorios-em-jardim-eldorado-2998818310.html

AMOSTRA 2 — R$ 700.000,00

Endereço
Avenida Rangel Pestana, 523 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
165,00	**R$ 700.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
8	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliarianotredame.com.br/imovel/254504

AMOSTRA 3 — R$ 750.000,00

Endereço
Travessa Osório, s/n , Jardim Planalto

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**1**

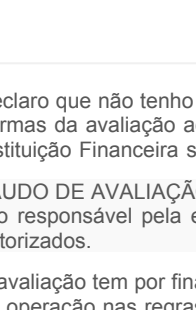
Área privativa	Valor
150,00	**R$ 750.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
2	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliarianotredame.com.br/imovel/98062

AMOSTRA 4 — R$ 920.000,00



Endereço
Rua Seibo Kakazu, 1292 , Jardim Imperial

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
173,00	**R$ 920.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
159,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-no-jardim-imperial-em-marialva-2974137619.html

AMOSTRA 5 — R$ 850.000,00

Endereço
Rua Profa. Doralice S. Parpineli, s/n , Jardim Novo Horizonte

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	**3**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
182,00	**R$ 850.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
163,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.winnerbrokers.com.br/imovel/sobrado-marialva-3-quartos-182-m/SO0968-AKIA?from=sale#mapa

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 600.000,00**
Fator de liquidez	**0,7167**
Valor de venda forçada	**R$ 430.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 600.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 5 de Agosto de 2025

Rynaldo de Oliveira Roça Junior
SP-78196/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

Fachada

Fachada

Fachada

Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1						Data	nov-24
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Marina Satiê, 416						
Bairro:	Jardim Eldorado			Cidade:	Marialva	UF:	PR
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	114,00			Área de Terreno (m²)	135,00		
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	2	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 650.000,00			Valor unitário (R$/m²)	5.701,75		
Fonte/ telefone:	Imobilist	- Tel.:	(44) 99999-1902	Status:	Oferta		
Sobrado contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 03 dormitórios (sendo 02 suítes) e bwc social.							

Amostra n.º 2						Data	nov-24
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Avenida Rangel Pestana, 523						
Bairro:	Centro			Cidade:	Marialva	UF:	PR
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	8		
Área Construída (m²)	165,00			Área de Terreno (m²)	150,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 700.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.242,42		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Notre Dame	- Tel.:	(44) 99706-7200	Status:	Oferta		
Sobrado contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 03 dormitórios (sendo 01 suíte) e bwc social.							

Amostra n.º 3						Data	nov-24
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Travessa Osório						
Bairro:	Jardim Planalto			Cidade:	Marialva	UF:	PR
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	2		
Área Construída (m²)	150,00			Área de Terreno (m²)	300,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 750.000,00			Valor unitário (R$/m²)	5.000,00		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Notre Dame	- Tel.:	(44) 99706-7200	Status:	Oferta		
Sobrado contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 03 dormitórios (Sendo 01 suíte) e bwc social.							

Amostra n.º 4						Data	nov-24
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Seibo Kakazu, 1292						
Bairro:	Jardim Imperial			Cidade:	Marialva	UF:	PR
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo			Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	173,00			Área de Terreno (m²)	159,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 920.000,00			Valor unitário (R$/m²)	5.317,92		
Fonte/ telefone:	Klir Imóveis	- Tel.:	(44) 99116-0607	Status:	Oferta		
Sobrado contendo: Sala de estar, cozinha, lavabo, área de serviço, 03 dormitórios (Sendo 01 suíte) e bwc social.							

Amostra n.º 5						Data	nov-24
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Profa. Doralice S. Parpineli						
Bairro:	Jardim Novo Horizonte			Cidade:	Marialva	UF:	PR
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	182,00			Área de Terreno (m²)	163,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 850.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.670,33		
Fonte/ telefone:	Winner Brokers	- Tel.:	(44) 98434-9088	Status:	Oferta		
Sobrado contendo: Sala de estar, cozinha, lavabo, área de serviço, 03 dormitórios (Sendo 01 suíte) e bwc social.							

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 Honorata Tereza da Rocha, 539	*158,22*	*137,25*	-	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,83*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Marina Satiê, 416	114,00	135,00	1	1	2	650.000,00	5.701,75	0,90	1,00	0,96	0,92	1,00	1,00	1,00	4.486,52	4.486,52
2	Avenida Rangel Pestana, 523	165,00	150,00	1	2	1	700.000,00	4.242,42	0,90	1,00	1,01	0,89	1,00	0,99	1,00	3.403,89	3.403,89
3	Travessa Osório	150,00	300,00	1	2	1	750.000,00	5.000,00	0,90	1,00	0,99	0,84	1,00	0,91	1,00	3.374,99	3.374,99
4	Rua Seibo Kakazu, 1292	173,00	159,00	1	2	1	920.000,00	5.317,92	0,90	1,00	1,01	0,83	1,00	0,98	1,00	3.904,55	3.904,55
5	Rua Profa. Doralice S. Parpineli	182,00	163,00	1	2	1	850.000,00	4.670,33	0,90	1,00	1,02	0,92	1,00	0,98	1,00	3.805,51	3.805,51
							Unitário seco médio	4.986,49								3.795,09	3.795,09

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	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
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	8

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	16,32%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.795,09
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.933,62
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.656,56

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3795,09	
Desvio Padrão	452,6824364	
Coeficiente de Variação	11,9281017	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	4.104,83	0,0816
Limite Inferior (R$/m²)	3.485,35	-0,0816
Intervalo de Confiabilidade	16,32%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	158,22
Unitário (R$/m²)	3.795,09
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	600.459,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	158,22
Unitário (R$/m²)	3.792,19
Valor de Mercado para Venda (R$)	600.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	430.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 600.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.440,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,50%	ao mês	Inflação média ao ano	4,42%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	7,98%	ao ano
Total 1		**0,77%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,64%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,41% 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. 71,67% **R$ 430.000,00**