

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010372446	Data Solicitação 04/05/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Vinicius Santa Maria Gomes	CPF/CNPJ 063.027.409-67	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João Huss	Número 570	Complemento Apto. 1302 e Vaga 183/184 - "The Edge"	
Bairro Gleba Fazenda Palhano	Município Londrina	UF PR	CEP 86050490
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 130.827 e 130.963	Núm. Registro de Imóveis 1º RGI de Londrina - PR.	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.400.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 950.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 3
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 142,80
19 - Área Comum (em m²) 81,10	20 - Área Total (em m²) 223,90
21 - Área Averbada (em m²) 223,90	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
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	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 Gerador Interfone Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 Shopping 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 Novo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,36	

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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vinicius Santa Maria Gomes
03 - Contato Telefônico Acompanhante (11) 11111-1111	04 - Observações Finais Dados obtidos na matrícula 130.827 e 130.963 do 1° RGI de Londrina - PR.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 1.150.000,00
	Endereço Rua João Huss, 881 , Palhano 1 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 110,00 Idade aparente 10 URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-londrina-gleba-palhano-205m2-RS1150000/id-36952521/	Qtд. Quartos 3 Valor R\$ 1.150.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtд. Banheiros 2 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.454,55 Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 2		R\$ 1.790.000,00
	Endereço Rua João Huss, 955 , Palhano 1 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 155,00 Idade aparente 0 URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-londrina-gleba-fazenda-palhano-259m2-RS1790000/id-38291340/	Qtд. Quartos 3 Valor R\$ 1.790.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtд. Banheiros 4 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 11.548,39 Estado de conservação Nova(até 5 anos)
AMOSTRA 3		R\$ 1.150.000,00
	Endereço Rua Ulrico Zuínglio, 650 , Palhano 1 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 92,00 Idade aparente 0 URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-londrina-gleba-palhano-182m2-RS1150000/id-29818459/	Qtд. Quartos 3 Valor R\$ 1.150.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtд. Banheiros 2 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 12.500,00 Estado de conservação Nova(até 5 anos)
AMOSTRA 4		R\$ 1.850.000,00
	Endereço Rua Maria Lúcia Da Paz, 455 , Palhano 1 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 173,00 Idade aparente 10 URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-londrina-gleba-palhano-275m2-RS1850000/id-20043962/	Qtд. Quartos 3 Valor R\$ 1.850.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtд. Banheiros 4 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.693,64 Estado de conservação Nova Regular
AMOSTRA 5		R\$ 1.099.000,00
	Endereço Rua Ulrico Zuínglio, 600 , Palhano 2 Tipo de Imóvel Apartamento Área privativa 103,00 Idade aparente 0 URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-londrina-gleba-fazenda-palhano-RS1099000/id-20386787/	Qtд. Quartos 2 Valor R\$ 1.099.000,00 Padrão de acabamento Médio Qtд. Banheiros 3 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.669,90 Estado de conservação Nova(até 5 anos)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

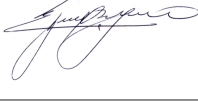
MATRÍCULAS				
Matrícula	Tipo	Valor	Fator de Liquidez	Valor de Liquidez
130827	Apartamento	R\$ 1.300.000,00	0,6800	R\$ 882.180,00
130963	Vaga	R\$ 100.000,00	0,6800	R\$ 67.860,00

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.400.000,00
Fator de liquidez	0,6786
Valor de venda forçada	R\$ 950.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.400.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sábado, 27 de Junho de 2026



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



Logradouro



Logradouro



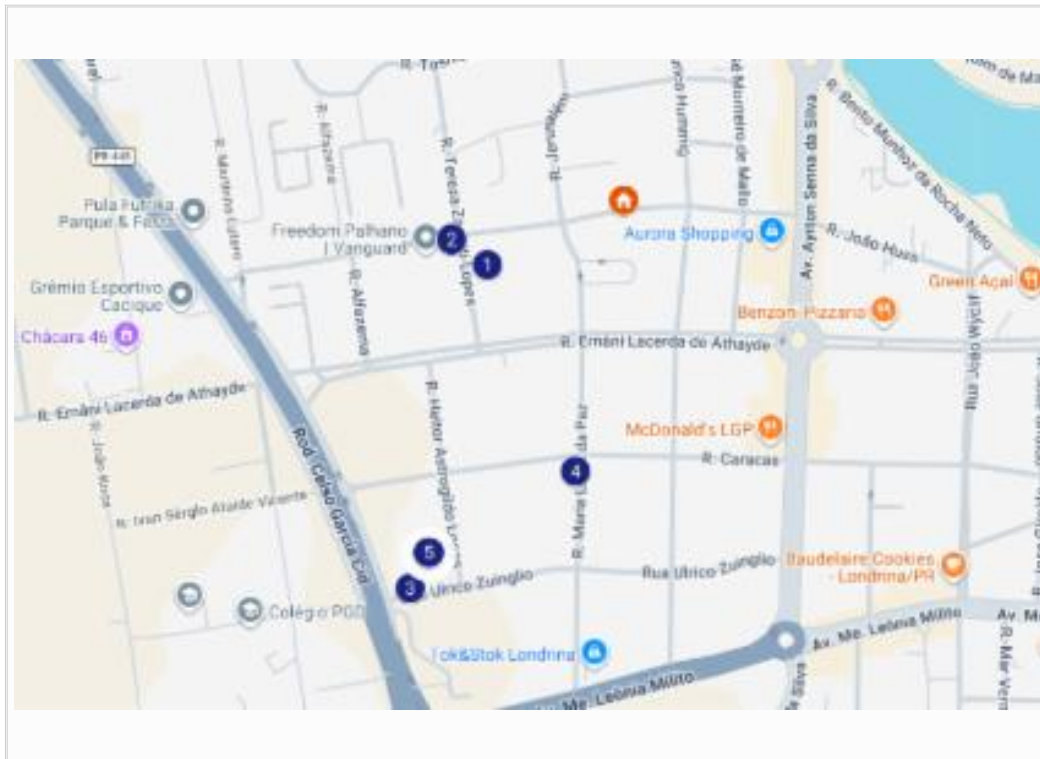
Logradouro



Logradouro



Numeração predial



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1						Data	mai-26	
	Empreendimento: Condomínio Residencial								
	Endereço:		Rua João Huss				Nº :	881	
	Bairro:		Palhano 1		Cidade:		Londrina	UF:	PR
	Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
	Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		10		
	Área Privativa (m²)		110,00		Área Total (m²)				
	N.º dormitórios		2	N.º Suítes:		1	N.º vagas		2
	Valor total (R\$)		R\$ 1.150.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		10.454,55		
	Fonte/ telefone:		AURORA IMOB - Tel.: (43) 99998-1333				Status:		Oferta
	Apartamento contendo: 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar integrada com sala de jantar, cozinha, churrasqueira, banheiro social, área de serviço e 02 vagas de garagem.								





Amostra n.º 2				Data	mai-26		
Empreendimento: Condomínio Residencial							
Endereço:		Rua João Huss		Nº : 955			
Bairro:		Palhano 1		Cidade:	Londrina	UF:	PR
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):		0	
Área Privativa (m²)		155,00		Área Total (m²)			
N.º dormitórios 0		N.º Suítes: 3		N.º vagas		2	
Valor total (R\$)		R\$ 1.790.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		11.548,39	
Fonte/ telefone:		NAGA IMOB		- Tel.: (43) 99954-9054		Status: Oferta	
Apartamento contendo: 03 dormitórios (sendo 03 suítes), sala de estar integrada com sala de jantar, cozinha americana, churrasqueira, piscina, banheiro social e 02 vagas de garagem.							



	Amostra n.º 3					Data	mai-26	
	Empreendimento: Condomínio Residencial							
	Endereço:		Rua Ulrico Zuínglio			Nº :	650	
	Bairro:		Palhano 1		Cidade:	Londrina	UF:	PR
	Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio	
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos):		0	
	Área Privativa (m²)		92,00		Área Total (m²)			
	N.º dormitórios		2		N.º Suítes:		1	
					N.º vagas		2	
	Valor total (R\$)		R\$ 1.150.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		12.500,00	
Fonte/ telefone:		KLOSS IMMOB			- Tel.:		(43) 98862-0260	
					Status:		Oferta	
Apartamento contendo: 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar, sala de jantar, cozinha, churrasqueira, banheiro social e 02 vagas de garagem.								





Amostra n.º 4						Data	mai-26			
Empreendimento: Condomínio Residencial										
Endereço:		Rua Maria Lúcia Da Paz			Nº :		455			
Bairro:		Palhano 1		Cidade:		Londrina		UF:	PR	
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		10				
Área Privativa (m²)		173,00		Área Total (m²)						
N.º dormitórios		0		N.º Suítes:		3		N.º vagas		2
Valor total (R\$)		R\$ 1.850.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				10.693,64		
Fonte/ telefone:		AURORA IMOB		- Tel.:		(43) 99998-1333		Status:		Oferta
Apartamento contendo: 03 dormitórios (sendo 03 suítes), sala de estar integrada com sala de jantar, cozinha americana, churrasqueira, banheiro social, área de serviço e 02 vagas de garagem.										





Amostra n.º 5					Data	mai-26				
Empreendimento:							Condomínio Residencial			
Endereço:		Rua Ulrico Zuínglio			Nº :		600			
Bairro:		Palhano 2		Cidade:		Londrina		UF:	PR	
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação			Novo		Idade Aparente (anos):		0			
Área Privativa (m²)			103,00		Área Total (m²)					
N.º dormitórios			0		N.º Suítes:		2		N.º vagas	2
Valor total (R\$)			R\$ 1.099.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			10.669,90		
Fonte/ telefone:		IMOBILIÁRIA RAUL FULGENCIO - Tel.: (43) 96725-1616					Status:		Oferta	
Apartamento contendo: 02 dormitórios (sendo 02 suítes), sala de estar, sala de jantar, cozinha, churrasqueira, banheiro social, área de serviço e 02 vagas de garagem.										



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (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	Andar	Vaga		
Aval.	Rua João Huss, 570	142,80	223,90	2	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,98	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua João Huss	110,00	-	2	2	1	1.150.000,00	10.454,55	0,90	1,00	0,97	1,08	1,00	1,00	1,00	9.583,75	9.583,75
2	Rua João Huss	155,00	-	2	0	3	1.790.000,00	11.548,39	0,90	1,00	1,01	0,98	1,00	1,00	1,00	9.989,36	9.989,36
3	Rua Ulrico Zuinglio	92,00	-	2	2	1	1.150.000,00	12.500,00	0,90	1,00	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	10.129,97	10.129,97
4	Rua Maria Lúcia Da Paz	173,00	-	2	0	3	1.850.000,00	10.693,64	0,90	1,00	1,02	1,08	1,00	1,00	1,00	10.373,80	10.373,80
5	Rua Ulrico Zuinglio	103,00	-	2	0	2	1.099.000,00	10.669,90	0,90	1,00	0,96	0,98	1,00	1,00	1,00	8.947,10	8.947,10
Unitário seco médio								11.173,30								9.804,80	9.804,80

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 - 5 amostras	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			7,80%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	9.804,80
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	12.746,24
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	6.863,36

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	9804,80
Desvio Padrão	558,5839318
Coefficiente de Variação	5,697047015
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	10.187,00
Limite Inferior (R\$/m²)	9.422,59
Intervalo de Confiabilidade	7,80%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	142,80
Unitário (R\$/m²)	9.804,80
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.400.107,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	142,80
Unitário (R\$/m²)	9.804,05
Valor de Mercado para Venda (R\$)	1.400.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	950.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 130.827 - Apto. 1302 (R\$)	1.300.000,00
Matrícula 130.963 - Vaga 183/184 (R\$)	100.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL	
Matrícula 130.827 - Apto. 1302 (R\$)	882.000,00
Matrícula 130.963 - Vaga 183/184 (R\$)	68.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 1.400.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	3.360,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,41% ao mês	Inflação média ao ano	4,14%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	11,87% ao ano	
Total 1		0,67% ao mês	Total 2	0,94% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,61% 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.				67,86%	R\$ 950.000,00