

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010116565	Data Solicitação 26/12/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente VALDIRENE APARECIDA DE MARCHIORI	CPF/CNPJ 869.119.379-49	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Carlos Gomes	Número 171	Complemento Lote 07, Quadra 05	
Bairro Petrópolis	Município Londrina	UF PR	CEP 86015400
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1.801	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI de Londrina	IPTU

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Outra****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA****R\$ 1.341.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 982.000,00**

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 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Alumínio/Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 319.96
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 319.96
21 - Área Averbada (em m²) 319.96	22 - Área não Averbada (em m²) 0
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
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
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

Irregular

03 - Área (em m²)

378.88

04 - Testada/Frente (em metros)

18.71

05 - Fundos (em metros)

9.59

06 - Lado Direito (em metros)

25.82

07 - Lado Esquerdo (em metros)

27.5

08 - Fração ideal (em %)

100

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?

Não

05 - Observações

No IPTU informa área construída de 333,50m, na matrícula consta área averbada de 319,96m² considerada nos cálculos avaliatórios.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

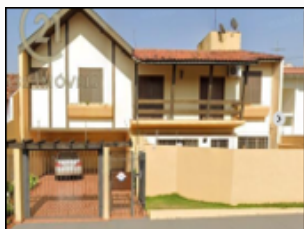
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 1.801 do 1ºCRI de Londrina.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 1.500.000,00


Endereço			
Avenida Carlos Gomes, 155, , Petrópolis			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	2
Área privativa	Valor		
267,00	R\$ 1.500.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
397,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.c21class.com.br/imoveis/CA4163			

AMOSTRA 2
R\$ 1.300.000,00


Endereço			
Rua Cassiano Ricardo, 175 , Petrópolis			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
382,00	R\$ 1.300.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
430,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/casa-londrina-3-quartos-382-m/CA2018-INIC			

AMOSTRA 3
R\$ 1.600.000,00


Endereço			
Avenida Carlos Gomes, 283 , Petrópolis			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	2
Área privativa	Valor		
360,00	R\$ 1.600.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
400,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobiliariacastelo.com.br/imovel/sobrado-londrina-4-quartos-360-m/SO0194-CBEX			

AMOSTRA 4
R\$ 1.300.000,00


Endereço			
Avenida Carlos Gomes, 445 , Petrópolis			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2
Área privativa	Valor		
286,98	R\$ 1.300.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
425,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.zbmimoveis.com.br/imovel/CA0314			

AMOSTRA 5

R\$ 1.200.000,00



Endereço

Rua Cassiano Ricardo, 198 , Petrópolis

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

215,00

Valor

R\$ 1.200.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

339,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://raulfulgencio.com.br/imovel/venda/casas/londrina/petropolis/15141>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 1.341.000,00

Fator de liquidez 0,7323

Valor de venda forçada R\$ 982.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 1.341.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 30 de Dezembro de 2024



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



Logradouro



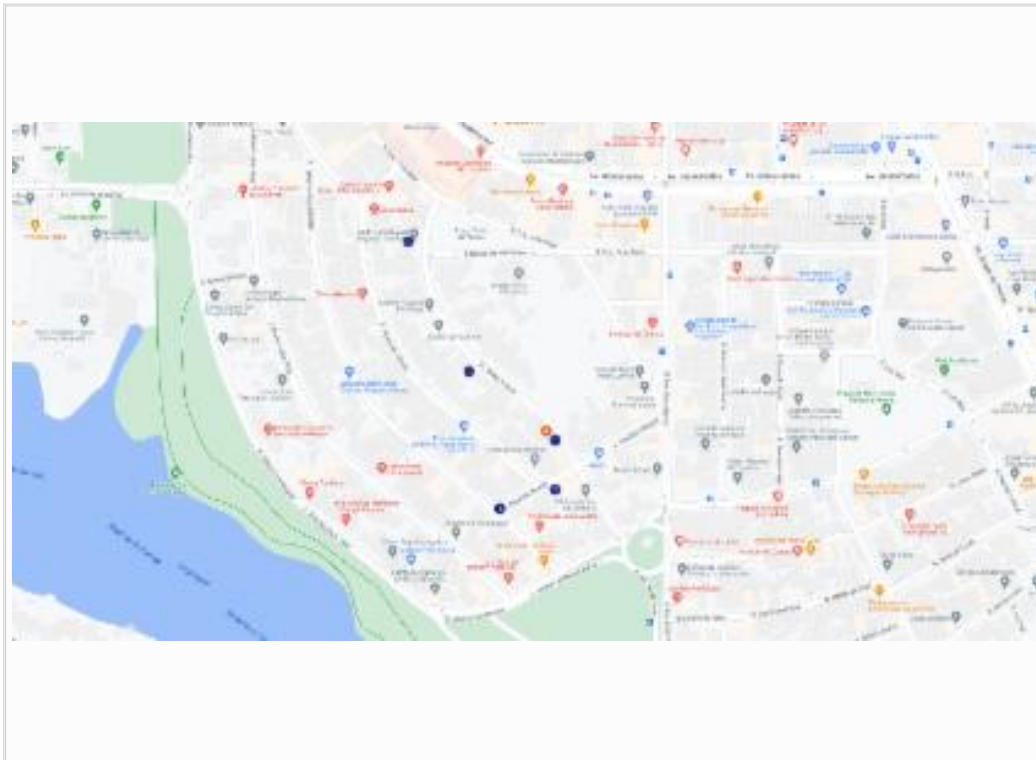
Logradouro



Numeração predial



Identificação da rua



Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100



Amostra n.º 1					Data		dez-24	
Empreendimento:								
Endereço:		Avenida Carlos Gomes, 155						
Bairro:		Petrópolis		Cidade:		Londrina	UF:	PR
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15		
Área Construída (m²)		267,00		Área de Terreno (m²)		397,00		
N.º dormitórios		3	N.º Suítes:		1	N.º vagas		2
Valor total (R\$)		R\$ 1.500.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		5.617,98		
Fonte/ telefone:		Class 21 Imóveis		- Tel.:		(43) 3027-2121	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 04 dormitórios(sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.								



Amostra n.º 2					Data		dez-24
Empreendimento:							
Endereço:		Rua Cassiano Ricardo, 175					
Bairro:		Petrópolis			Cidade:		Londrina
					UF:		PR
Tipo:		Casa			Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação		Regular			Idade Aparente (anos):		15
Área Construída (m²)		382,00			Área de Terreno (m²)		430,00
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1			N.º vagas		2
Valor total (R\$)		R\$ 1.300.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		3.403,14
Fonte/ telefone:		Imobiliária Inglaterra - Tel.: (43) 3341-3010			Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios(sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.							



Amostra n.º 3				Data		dez-24	
Empreendimento:							
Endereço:		Avenida Carlos Gomes, 283					
Bairro:		Petrópolis			Cidade:		Londrina
					UF:		PR
Tipo:		Casa			Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação		Regular			Idade Aparente (anos):		15
Área Construída (m²)		360,00			Área de Terreno (m²)		400,00
N.º dormitórios		3			N.º Suítes:		1
					N.º vagas		2
Valor total (R\$)		R\$ 1.600.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		4.444,44
Fonte/ telefone:		Imobiliária Casttelo			- Tel.:		(43) 3341-9400
					Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 04 dormitórios(sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.							



Amostra n.º 4						Data	dez-24	
Empreendimento:								
Endereço:		Avenida Carlos Gomes, 445						
Bairro:		Petrópolis		Cidade:		Londrina	UF:	PR
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15		
Área Construída (m²)		286,98		Área de Terreno (m²)		425,00		
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:		1	N.º vagas		2
Valor total (R\$)		R\$ 1.300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.529,93		
Fonte/ telefone:		ZBM Imobiliária		- Tel.:		(43) 99809-0624	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 03 dormitórios(sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.								



Amostra n.º 5				Data		dez-24	
Empreendimento:							
Endereço:		Rua Cassiano Ricardo, 198					
Bairro:		Petrópolis		Cidade:		Londrina	
				UF:		PR	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15	
Área Construída (m²)		215,00		Área de Terreno (m²)		339,00	
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas		2	
Valor total (R\$)		R\$ 1.200.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		5.581,40	
Fonte/ telefone:		LPS Raul Fulgencio Imóveis - Tel.: (43) 3372-9090				Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.							

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.	Avenida Carlos Gomes, 171	319,96	378,88	2	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Avenida Carlos Gomes, 155	267,00	397,00	2	3	1	1.500.000,00	5.617,98	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	4.943,10	4.943,10
2	Rua Cassiano Ricardo, 175	382,00	430,00	2	2	1	1.300.000,00	3.403,14	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	3.131,44	3.131,44
3	Avenida Carlos Gomes, 283	360,00	400,00	2	3	1	1.600.000,00	4.444,44	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	4.059,39	4.059,39
4	Avenida Carlos Gomes, 445	286,98	425,00	2	2	1	1.300.000,00	4.529,93	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	4.021,88	4.021,88
5	Rua Cassiano Ricardo, 198	215,00	339,00	2	2	1	1.200.000,00	5.581,40	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	4.803,15	4.803,15
								Unitário seco médio	4.715,38							4.191,79	4.191,79

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 fatores 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		23,71%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.191,79
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.449,33
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.934,25

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4191,79	
Desvio Padrão	726,1161477	
Coefficiente de Variação	17,32233967	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.688,63	0,1185
Limite Inferior (R\$/m²)	3.694,95	-0,1185
Intervalo de Confiabilidade	23,71%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	319,96
Unitário (R\$/m²)	4.191,79
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.341.205,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	319,96
Unitário (R\$/m²)	4.191,15
Valor de Mercado para Venda (R\$)	1.341.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	982.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.341.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 3.218,40 0,02% ao mês

Manutenção/administração 0,32% ao mês

Comissão de venda 0,25% ao mês

Total 1 0,59% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 14,25% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,86% IPCA 12 meses

Custo financeiro 8,95% ao ano

Total 2 0,72% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,31% 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.

73,23% **R\$ 982.000,00**