

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010524689	Data Solicitação 29/01/2026
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES	CPF/CNPJ 530.187.619-87	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos	Número 301	Complemento LOTE 17 QUADRA 07 - CONDOMÍNIO VALLE DO SOL	
Bairro Colônia Dona Luiza	Município Ponta Grossa	UF PR	CEP 84046246
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 79770	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	
R\$ 637,94/m²	
R\$ 127.588,83	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 128.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 86.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Terreno	Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Desabitado	0
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Em Construção
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Outro - Não se aplica	0
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	Outro - Não se aplica
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Outro - Não se aplica	0,00
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
113,75	0,00
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
0,00	0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Não se aplica	00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

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	10 - Estado de Conservação
Normal	Bom
11 - Infraestrutura	
Jardins	
Piscina	
Playground	
Quadra Esportiva	
Salão de Festas	
Vigilância Eletrônica	

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
Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Crescente	Menos 25%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Novo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

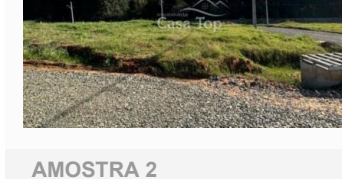
TERRENO
01 - Fração ideal (em %)
0,06

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	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Não
05 - Observações	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
No ato da vistoria a área de terreno foi estimada em 200,00m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (0,00m²).	Não
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - Observações
Não	Avaliando trata-se de um terreno.
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - Observações
Não	Avaliando trata-se de um terreno.
11 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	12 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Não
13 - Observações	14 - O imóvel possui características uni-familiares?
Avaliando trata-se de um terreno.	Não
15 - Observações	16 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Avaliando trata-se de um terreno.	Não
17 - Observações	18 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Avaliando trata-se de um terreno.	Sim
19 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	20 - Observações
Não	Avaliando trata-se de um terreno.
21 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	22 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

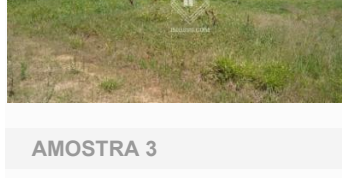
(42)99919672	Dados do Vistoriador: Nome: ELIZIANE MENDES BATISTA; CAU/CREA: A1961217;Data da Vistoria: 03/02/2026. Avaliando não possui identificação numérica, mas foi possível aferir sua vinculação através do laudo anterior fornecido e planta fornecida.
--------------	---

AMOSTRAS

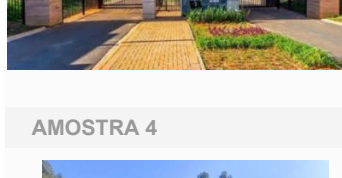
AMOSTRA 1	R\$ 185.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Demétrio Batista, 301/Condominio Valle do sol , Colônia Dona Luiza
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 185.000,00
	Área do terreno 260,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://imobiliariacasatop.com.br/imovel/6251

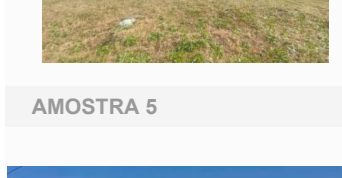
AMOSTRA 2	R\$ 160.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Demétrio Batista, 301/Condominio Valle do sol , Colônia Dona Luiza
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 160.000,00
	Área do terreno 322,97
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive acima de 20%
	URL https://www.centralzeimoveis.com.br/imovel/venda/condominio-fechado/ponta-grossa-pr/colonia-dona-luiza/venda--terreno-condominio-vale-do-sol-colonia-dona-luiza-ponta-grossa-pr/756632

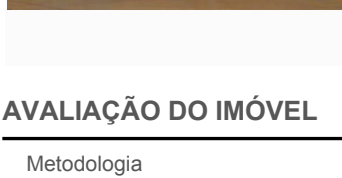
AMOSTRA 3	R\$ 107.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Eduardo Burgardt, 2111/Condominio Reserva Ecoville , Contorno
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 107.000,00
	Área do terreno 239,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive acima de 20%
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-contorno-bairros-ponta-grossa-239m2-venda-RS107000-id-2867822570/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4	R\$ 135.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Demétrio Batista, 301/Condominio Valle do sol , Colônia Dona Luiza
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 135.000,00
	Área do terreno 234,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonia-dona-luiza-bairros-ponta-grossa-234m2-venda-RS135000-id-2864962184/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5	R\$ 105.531,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Engenheiro Grevile, S/N/Vale dos Vinhedos , Colônia Dona Luiza
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote
	Valor R\$ 105.531,00
	Área do terreno 252,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Declive acima de 20%
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-oficinas-bairros-ponta-grossa-300m2-venda-RS264000-id-2590918007/?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				0,00	0,000	0	0,000
1							
2							
3							
4							
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	nu		0,00	0,000			
1							
2							
3							
4							
5							

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	260,00	R\$ 185.000,00	R\$ 711,54	1,00	0,95	1,03	1,00	-	-	-	-	-	-	1,030	S	R\$ 696,24
2	322,97	R\$ 160.000,00	R\$ 495,40	1,00	0,95	1,06	1,43	-	-	-	-	-	-	1,490	S	R\$ 701,24
3	239,00	R\$ 107.000,00	R\$ 447,70	1,00	0,95	1,05	1,43	-	-	-	-	-	-	1,480	S	R\$ 629,46
4	234,00	R\$ 135.000,00	R\$ 576,92	1,00	0,95	1,04	1,00	-	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 570,00
5	252,00	R\$ 105.531,00	R\$ 418,77	1,00	0,95	1,06	1,43	-	-	-	-	-	-	1,490	S	R\$ 592,77

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 637,94	R\$ 446,56	R\$ 829,33

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 637,94	R\$ 597,27	R\$ 678,62

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
59.4425	9.3178	1.53	0.1275

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 637,94	R\$ 127.588,83

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
	R\$ 637,94	

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

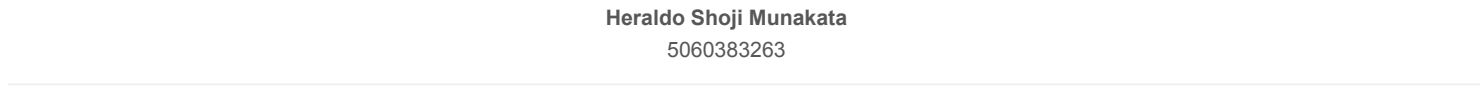
Valor de avaliação	R\$ 127.588,83
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 128.000,00
Fator de liquidez	0,6718
Valor de venda forçada	R\$ 86.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 128.000,00

COMENTÁRIOS
Dados do Vistoriador: Nome: ELIZIANE MENDES BATISTA; CAU/CREA: A1961217;Data da Vistoria: 03/02/2026. Avaliando não possui identificação numérica, mas foi possível aferir sua vinculação através do laudo anterior fornecido e planta fornecida.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 20 de Fevereiro de 2026



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

■ 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 analisado, 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 DO CONDOMINIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMINIO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



PLACA DE RUA



LOTE AVALIANDO



LOGRADOURO



LOTE AVALIANDO



LOTE AVALIANDO



LOTE AVALIANDO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



ÁREA COMUM



ÁREA COMUM



ÁREA COMUM





croqui



PLANTA DE LOTE E QUADRA