

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010473786	Data Solicitação 19/11/2025
Empresa responsável WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	Avaliador responsável Celso Iazzetti	CREA 0600891382
Proponente MAIRA GRAZIELI OSILHIRI	CPF/CNPJ 058.277.699-67	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Pioneiro Waldemar Gomes da Cunha	Número 269	Complemento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BUONA VITTA		
Bairro Jardim San Remo	Município Maringá	UF PR	CEP 87060260	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 57.332	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI DE MARINGÁ - PR		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
III	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
375,00m²	215,93m²
R\$ 2.772,11/m²	R\$ 5.649,31/m²
R\$ 1.039.540,40	R\$ 1.219.856,12
VALOR DE MERCADO	
R\$ 2.259.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.582.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

10

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Alto

08 - Uso do Imóvel

Residencial

09 - Fechamento das Paredes

Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade

0

11 - N° de Banheiros

0

12 - N° de Dormitórios

0

13 - N° de Vagas Cobertas

0

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

215,93

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

215,93

21 - Área Averbada (em m²)

215,93

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
vistoria externa	1	vistoria externa	vistoria externa	vistoria externa

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

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Ônibus
Coleta de Lixo

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)

375,00

04 - Testada/Frente (em metros)

0,01

05 - Fundos (em metros)

0,01

06 - Lado Direito (em metros)

0,01

07 - Lado Esquerdo (em metros)

0,01

08 - Fração ideal (em %)

0,01

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?

Não

04 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Não

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

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo inicial de 2024.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 2.800.000,00



Endereço

Rua Pioneiro Waldemar Gomes da Cunha, 269 , Jardim San Remo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

245,00

Valor

R\$ 2.800.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

375,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-maringa-jardim-guapore-245m2-RS2800000/id-33601644/

AMOSTRA 2

R\$ 1.200.000,00



Endereço

Rua Pioneiro Waldemar Gomes da Cunha, 269 , Jardim San Remo

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 1.200.000,00

Área do terreno

390,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-pr-maringa-jardim-san-remo-390m2-RS1200000/id-25968610/

AMOSTRA 3

R\$ 3.290.000,00



Endereço

Rua Pioneiro Waldemar Gomes da Cunha, 269 , Jardim San Remo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

6

Qtd. Banheiros

5

Qtd. Vagas

4

Área privativa

300,00

Valor

R\$ 3.290.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovoRegular

Área do terreno

500,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

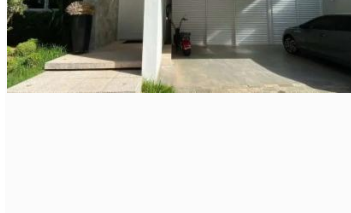
Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-guapore-bairros-maringa-com-garagem-300m2-venda-R53290000-id-2848363496/?source=ranking%2C&p

AMOSTRA 4

R\$ 2.800.000,00



Endereço

Rua das Azaléias, 756 , Conjunto Habitacional Inocente Vila Nova Júnior

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

5

Qtd. Vagas

4

Área privativa

300,00

Valor

R\$ 2.800.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovoRegular

Área do terreno

455,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-maringa-conjunto-habitacional-inocente-vila-nova-junior-455m2-RS2800000/id-24660405/

AMOSTRA 5

R\$ 3.300.000,00



Endereço

Rua das Azaléias, 756 , Conjunto Habitacional Inocente Vila Nova Júnior

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

390,00

Valor

R\$ 3.300.000,00

Idade aparente

10

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovoRegular

Área do terreno

420,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-maringa-conjunto-habitacional-inocente-vila-nova-junior-RS3300000/id-36407453/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Método Evolutivo

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	NovoRegular	60	16,67	0,003	20	0,080
1	5	Novo(até 5 anos)	60	8,33		20	0,036
2							
3	15	NovoRegular	60	25,00	0,003	20	0,127
4	10	NovoRegular	60	16,67	0,003	20	0,080
5	10	NovoRegular	60	16,67	0,003	20	0,080

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	215,93	R\$ 3.837,48	1,60	0,080	R\$ 5.649,31	R\$ 1.219.856,12
1	245,00	R\$ 3.837,48	1,70	0,036	R\$ 6.288,86	R\$ 1.540.771,24
2						
3	300,00	R\$ 3.837,48	1,60	0,127	R\$ 5.360,19	R\$ 1.608.057,62
4	300,00	R\$ 3.837,48	1,50	0,080	R\$ 5.295,72	R\$ 1.588.716,72
5	390,00	R\$ 3.837,48	1,50	0,080	R\$ 5.295,72	R\$ 2.065.331,74

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	375,00	R\$ 1.259.228,76	R\$ 3.377,94	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.022,15
2	390,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.056,92	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.769,23
3	500,00	R\$ 1.681.942,38	R\$ 3.363,88	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.027,50
4	455,00	R\$ 1.211.283,28	R\$ 2.662,16	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.395,94
5	420,00	R\$ 1.234.668,26	R\$ 2.939,69	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.645,72

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.772,11	R\$ 1.940,48	R\$ 3.603,74

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.772,11	R\$ 2.589,39	R\$ 2.954,82
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
267.0324	9.6328	1.53	0.1318

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
375,00	R\$ 2.772,11	R\$ 1.039.540,40
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
215,93	R\$ 5.649,31	R\$ 1.219.856,12

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 2.259.396,53
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 2.259.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.582.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.259.000,00
--	------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 28 de Novembro de 2025



Celso Iazzetti

0600891382

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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



vista do acesso ao condomínio



vista do acesso ao condomínio



vista do acesso ao condomínio



vista do acesso ao condomínio



vista do acesso ao condomínio