

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010293141	Data Solicitação 26/07/2024
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente Devanir Dos Santos Rodrigues	CPF/CNPJ 048.398.409-46	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Deputado Nilson Ribas	Número 1305	Complemento	
Bairro Bancários	Município Londrina	UF PR	CEP 86062090
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 7182	Núm. Registro de Imóveis 1	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA
R\$ 1.063.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 758.000,00

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) 20
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 -
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 Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 331.15
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 331.15
21 - Área Averbada (em m²) 331.15	22 - Área não Averbada (em m²) 0

23 - Face do Imóvel**24 - Cômodos**

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

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)

450

04 - Testada/Frente (em metros)

15

05 - Fundos (em metros)

15

06 - Lado Direito (em metros)

30

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30

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 não consta área de construção, na Matrícula consta área averbada de 331,15 m² utilizada 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 7.182 do 1º CRI de Londrina/PR.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.
O endereço correto do imóvel é: Rua Deputado Nilson Ribas, 1305 - Bancários, Londrina/PR - Lote 13 E Quadra 04.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 1.550.000,00



Endereço			
Rua Deputado Nilson Ribas, 1229 , Bancários			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	2
Área privativa	Valor		
270,00	R\$ 1.550.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
900,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.cmsouza.com.br/imovel/11792%20/casa-venda-londrina-			

AMOSTRA 2

R\$ 1.150.000,00



Endereço			
Rua Tomás Antônio Gonzaga, S/n , Lago Parque			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	2
Área privativa	Valor		
280,00	R\$ 1.150.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
340,68	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://imobiliariaavenida.com.br/imovel/11257/sobrado-3-quartos-lago-parque-londrina/			

AMOSTRA 3

R\$ 1.200.000,00



Endereço			
Avenida Maringá, S/n , Vitória			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	1
Área privativa	Valor		
240,00	R\$ 1.200.000,00		
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.cruciol.com.br/imovel/sobrado-londrina-4-quartos-240-m/SO0198-CRUC?from=sale			

AMOSTRA 4

R\$ 1.485.000,00



Endereço			
Rua Castro Alves, S/n , Jardim Shangri-la A			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	4	4
Área privativa	Valor		
292,00	R\$ 1.485.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
674,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imobiliariaeuropa.com.br/imovel/sobrado-londrina-3-quartos-292-m/SO0346-EURW?from=sale#mapa			

AMOSTRA 5

R\$ 1.250.000,00



Endereço

Rua Raja Gabaglia, S/n , Quebec

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

275,00

Valor

R\$ 1.250.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

510,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://imobiliariaavenida.com.br/imovel/10988/casa-4-quartos-quebec-londrina/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Outra

Grau de precisão

III

Grau de fundamentação

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação R\$ 1.063.000,00

Fator de liquidez 0,7131

Valor de venda forçada R\$ 758.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia R\$ 1.063.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quarta-feira, 7 de Agosto 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



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração predial



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



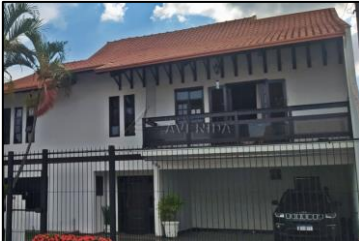
Croqui de amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS

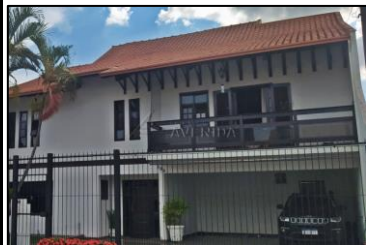


Amostra n.º 1					Data	jul-24
Empreendimento: Unidade Isolada						
Endereço:		Rua Deputado Nilson Ribas, 1229				
Bairro:	Bancários			Cidade:	Londrina	UF: PR
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)		270,00		Área de Terreno (m²)	900,00	
N.º dormitórios 1		N.º Suítes: 2		N.º vagas		2
Valor total (R\$)		R\$ 1.550.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		5.740,74
Fonte/ telefone:		CMSouza N. Imobiliários - Tel.: (43) 3376-1818			Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, 03 dormitórios (sendo 02 suítes), 01 bwc social, cozinha e área de serviço.						





Amostra n.º 2					Data	jul-24			
Empreendimento: Unidade Isolada									
Endereço:		Rua Tomás Antônio Gonzaga							
Bairro:		Lago Parque		Cidade:		Londrina	UF:	PR	
Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):		15		
Área Construída (m²)			280,00		Área de Terreno (m²)		340,68		
N.º dormitórios			0	N.º Suítes:		3	N.º vagas		2
Valor total (R\$)			R\$ 1.150.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			4.107,14	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Avenida			- Tel.:		(43) 99992-0011	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, 03 suítes, 01 bwc social, cozinha e área de serviço.									





Amostra n.º 3				Data	
Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço:		Avenida Maringá			
Bairro:		Vitória		Cidade: Londrina	
UF:		PR			
Tipo:		Casa		Padrão de construção: Médio	
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 15	
Área Construída (m²)		240,00		Área de Terreno (m²) 400,00	
N.º dormitórios 3		N.º Suítes: 1		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 1.200.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 5.000,00	
Fonte/ telefone:		Cruciol Imóveis - Tel.: (43) 99996-3198		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 bwc social, cozinha e área de serviço.					





Amostra n.º 4					Data	jul-24			
Empreendimento: Unidade Isolada									
Endereço:		Rua Castro Alves							
Bairro:	Jardim Shangri-Lá A			Cidade:	Londrina	UF:	PR		
Tipo:	Casa			Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):		15		
Área Construída (m²)			292,00		Área de Terreno (m²)		674,00		
N.º dormitórios		0	N.º Suítes:		3	N.º vagas		4	
Valor total (R\$)			R\$ 1.485.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		5.085,62		
Fonte/ telefone:		Imobiliária Europa			- Tel.:		(43) 9936-3838	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar, 03 suítes, 01 bwc social, cozinha e área de serviço.									



	Amostra n.º 5					Data	jul-24		
	Empreendimento:		Unidade Isolada						
	Endereço:		Rua Raja Gabaglia						
	Bairro:		Quebec		Cidade:	Londrina	UF:	PR	
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio		
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15		
	Área Construída (m²)		275,00		Área de Terreno (m²)		510,00		
	N.º dormitórios		2	N.º Suítes:		2	N.º vagas		2
	Valor total (R\$)		R\$ 1.250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.545,45		
	Fonte/ telefone:		Imobiliária Avenida		- Tel.: (43) 99996-3198		Status:		Oferta
	Casa contendo: sala de estar, 04 dormitórios (sendo 02 suíte), 01 bwc social, cozinha 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.	Rua Deputado Nilson Ribas, 1305	331,15	450,00	2	3	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,65	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Deputado Nilson Ribas, 1229	270,00	900,00	2	1	2	1.550.000,00	5.740,74	0,90	1,00	0,97	0,71	1,00	0,92	1,00	3.300,37	3.300,37
2	Rua Tomás Antônio Gonzaga	280,00	340,68	2	0	3	1.150.000,00	4.107,14	0,90	1,00	0,98	0,78	1,00	1,04	1,00	2.917,00	2.917,00
3	Avenida Maringá	240,00	400,00	1	3	1	1.200.000,00	5.000,00	0,90	1,00	0,96	0,78	1,00	1,01	1,00	3.414,16	3.414,16
4	Rua Castro Alves	292,00	674,00	4	0	3	1.485.000,00	5.085,62	0,90	1,00	0,98	0,78	1,00	0,95	1,00	3.334,11	3.334,11
5	Rua Raja Gabaglia	275,00	510,00	2	2	2	1.250.000,00	4.545,45	0,90	1,00	0,98	0,78	1,00	0,98	1,00	3.077,63	3.077,63
Unitário seco médio								4.895,79								3.208,65	3.208,65

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 fator e 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	8,76%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.208,65
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.171,25
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.246,06

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3208,65	
Desvio Padrão	205,3133961	
Coefficiente de Variação	6,398738644	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.349,14	0,0438
Limite Inferior (R\$/m²)	3.068,17	-0,0438
Intervalo de Confiabilidade	8,76%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	331,15
Unitário (R\$/m²)	3.208,65
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.062.546,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	331,15
Unitário (R\$/m²)	3.210,03
Valor de Mercado para Venda (R\$)	1.063.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	758.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 1.063.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	2.551,20	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 12,50% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano 2,86% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro 9,37% ao ano
Total 1		0,67% ao mês	Total 2 0,75% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,42% 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.			71,31% R\$ 758.000,00