

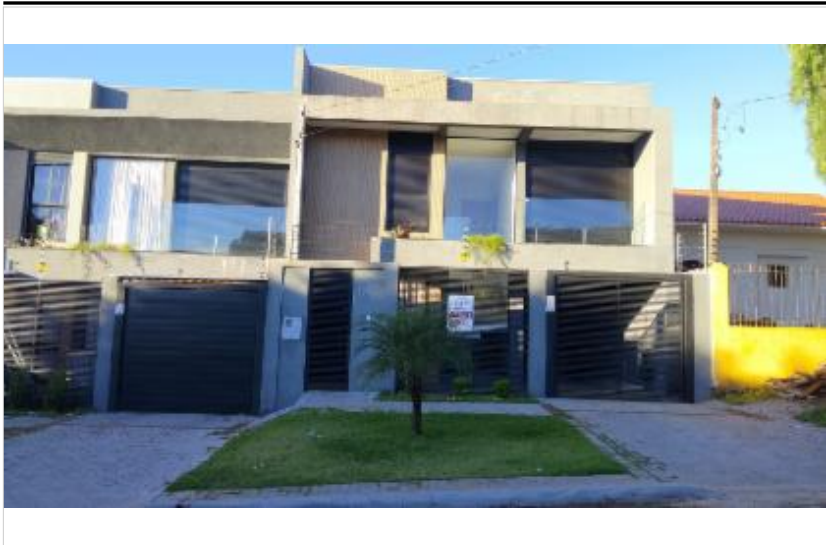
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010555782	Data Solicitação 28/05/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Gregorio Berto Roça	CREA PR-85473/D
Proponente MATHEUS SILVA FALABRETTI	CPF/CNPJ 045.415.669-31	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Nilo Peçanha	Número 378	Complemento Unidade 4 - Condomínio Baldini		
Bairro Parque São Paulo	Município Cascavel	UF PR	CEP 85803570	
Tipo do imóvel Sobrado	Matrícula 53.985	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Cascavel		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
139,00m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.358,71/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 745.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 540.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Sobrado		Condomínio		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		1		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		2		
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		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		139,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
1,64		140,64		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
139,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo do cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
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 Bom
11 - Infraestrutura Jardins	

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 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 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) 0,00	04 - Testada/Frente (em metros) 0,00
05 - Fundos (em metros) 0,00	06 - Lado Direito (em metros) 0,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 0,00	08 - Fração ideal (em %) 25,00

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 Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Dados obtidos da matrícula 53.985 do 2º CRI de Cascavel/PR. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externa do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Sucuri, 609 , Pioneiros Catarinenses

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	3	2	2
Área privativa	Valor		
126,00	R\$ 670.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-pioneiros-catarinenses-bairros-cascavel-com-garagem-126m2-venda-RS670000-id-2547989570/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R\$ 670.000,00



Endereço

Rua Jânio Quadros, 1092 , Parque São Paulo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	3	2	2
Área privativa	Valor		
120,00	R\$ 670.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-pioneiros-catarinenses-bairros-cascavel-com-garagem-120m2-venda-RS670000-id-2765749322/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R\$ 990.000,00



Endereço

Rua Prudente de Moraes, 611 , Parque São Paulo

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	4	2	2
Área privativa	Valor		
171,00	R\$ 990.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-parque-sao-paulo-bairros-cascavel-com-garagem-171m2-venda-RS990000-id-2811237842/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R\$ 682.500,00



Endereço

Rua Wenceslau Braz, 616 , Neva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	3	2	2
Área privativa	Valor		
116,00	R\$ 682.500,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-cascavel-parque-sao-paulo-RS682500/id-42520187/

AMOSTRA 5

R\$ 650.000,00



Endereço

Rua Hyeda Baggio Mayer, 2928 , Neva

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sobrado	3	2	2
Área privativa	Valor		
126,00	R\$ 650.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-neva-bairros-cascavel-com-garagem-126m2-venda-RS650000-id-2880962382/?source=ranking%2Crp

AVALIACÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	126,00	R\$ 5.317,46	0,90	1,09	-	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 5.216,43
2	120,00	R\$ 5.583,33	0,90	1,06	-	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R\$ 5.326,50
3	171,00	R\$ 5.789,47	0,90	1,05	-	-	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 5.471,05
4	116,00	R\$ 5.883,62	0,90	1,08	-	-	-	-	-	-	-	1,080	S	R\$ 5.718,88
5	126,00	R\$ 5.158,73	0,90	1,09	-	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 5.060,71
R\$ 5.546,52														R\$ 5.358,71
F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 5.358,71		R\$ 3.751,10					R\$ 6.966,33						
SANEAMENTO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 5.358,71		R\$ 5.186,83					R\$ 5.530,60						
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade						
251.2095	4.6879		1.53					0.0642						
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)			Valor parcial (R\$)									
139,00		R\$ 5.358,71			R\$ 744.861,16									
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação			R\$ 744.861,16											
Fator de liquidez			0,7248											
Valor de venda forçada			R\$ 540.000,00											
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 745.000,00											
RESPONSÁVEL PELO LAUDO														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Sexta-feira, 12 de Junho de 2026

Gregorio B. Roça

Gregorio Berto Roça

PR-85473/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



Logradouro



Logradouro



Croqui das amostras