

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010524688	Data Solicitação 29/01/2026
Empresa responsável VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	Avaliador responsável Rynaldo de Oliveira Roça Junior	CREA SP-78196/D
Proponente LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES	CPF/CNPJ 530.187.619-87	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Juvelino Alves dos Santos	Número 301	Complemento LOTE 03 QUADRA 10 - CONDOMÍNIO VALLE DO SOL		
Bairro Colônia Dona Luíza	Município Ponta Grossa	UF PR	CEP 84046246	
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 79822	Núm. Registro de Imóveis CRI de Ponta Grossa		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 165.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 105.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Terreno

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

0

05 - Ano Construção

0

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

08 - Uso do Imóvel

Outro - Terreno

09 - Fechamento das Paredes

Outro - Terreno

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

Outro - Terreno

17 - Esquadrias

Outro - Terreno

18 - Área Privativa (em m²)

260,00

19 - Área Comum (em m²)

144,52

20 - Área Total (em m²)

404,52

21 - Área Averbada (em m²)

404,52

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
---	---	---	---	-

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

Mensal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas

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

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-baixo

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,86

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

O IPTU fornecido não informa as áreas do imóvel.

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?

Não

13 - Observações

Trata-se de um terreno.

14 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

15 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Não

17 - Observações

Trata-se de um terreno.

18 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

19 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria

LUCIA HELENA LACERDA RODRIGUES

03 - Contato Telefônico Acompanhante

(11) 99829-8872

04 - Observações Finais

Dados obtidos da matrícula 79.822 do 1º CRI de Ponta Grossa - PR.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 160.000,00



Endereço

R. Eduardo Burgardt, 2111, 0 , Contorno

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 160.000,00

Área do terreno

187,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/venda-casa-condominio-reserva-ecoville-ponta-grossa-pr-1395483298?lis=listing_1100

AMOSTRA 2

R\$ 110.000,00



Endereço

Rua Juvelino Alves dos Santos, 301, 0 , Colônia Dona Luiza

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 110.000,00

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://imobiliariacasatop.com.br/imovel/9071

AMOSTRA 3

R\$ 185.000,00



Endereço

Rua Juvelino Alves dos Santo, 301, 0 , 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 4

R\$ 170.000,00



Endereço

Rua Juvelino Alves dos Santo, 301 - Lote 02 da quadra 10, 0 , Colônia Dona Luiza

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 170.000,00

Área do terreno

260,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-pr-ponta-grossa-colonia-dona-luiza-440m2-RS170000/id-31663367/

AMOSTRA 5

R\$ 110.000,00



Endereço

Rua Juvelino Alves dos Santos, 301 , Colônia Dona Luiza

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 110.000,00

Área do terreno

151,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-pr-ponta-grossa-colonia-dona-luiza-331m2-RS110000/id-35034831/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Outra

III

II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 165.000,00

Fator de liquidez

0,6364

Valor de venda forçada

R\$ 105.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 165.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Quinta-feira, 19 de Fevereiro de 2026



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.
- 1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Logradouro interno



Logradouro interno



Identificação condomínio



Identificação condomínio



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



Área comum



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	fev-26
	Empreendimento: Condomínio Reserva Ecoville		
	Endereço: R. Eduardo BURGARDT, 2111		
	Bairro:	Contorno	Cidade: Ponta Grossa UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 187,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas
	Valor total (R\$)	R\$ 160.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 855,61
	Fonte/ telefone:	Nohal Imóveis - Tel.: 42 98872-6301	Status: Oferta
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.		
Amostra n.º 2		Data	fev-26
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol		
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santos, 301		
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade: Ponta Grossa UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):
	Área Construída (m²)		Área de Terreno (m²) 150,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas 0
	Valor total (R\$)	R\$ 110.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 733,33
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Casa Top - Tel.: 42 99992-4545	Status: Oferta
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.		
Amostra n.º 3		Data	fev-26
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol		
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santo, 301		
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade: Ponta Grossa UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 260,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas
	Valor total (R\$)	R\$ 185.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 711,54
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Casa Top - Tel.: 42 99992-4545	Status: Oferta
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.		
Amostra n.º 4		Data	fev-26
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol		
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santo, 301		
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade: Ponta Grossa UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 260,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas
	Valor total (R\$)	R\$ 170.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 653,85
	Fonte/ telefone:	Adquirir imóveis - Tel.: 42 3027-7778	Status: Oferta
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.		
Amostra n.º 5		Data	fev-26
	Empreendimento: Condomínio Valle do Sol		
	Endereço: Rua Juvelino Alves dos Santo, 301		
	Bairro:	Colônia Dona Luiza	Cidade: Ponta Grossa UF: PR
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 151,00
	N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas
	Valor total (R\$)	R\$ 110.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 728,48
	Fonte/ telefone:	Adquirir imóveis - Tel.: 42 3027-7778	Status: Oferta
	Terreno em condomínio fechado. Zoneamento ZM2.		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes									Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia	Potencial		
Aval.	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301- Lote 03 Quadra 10	260,00	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	R. Eduardo Burgardt, 2111,	187,00	-	0,00	1,000	0	0	0	160.000,00	855,61	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	735,28	735,28
2	Rua Juvelino Alves dos Santos, 301,	150,00	-	0,00	1,000	0	0	0	110.000,00	733,33	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	616,15	616,15
3	Rua Juvelino Alves dos Santo, 301,	260,00	-	0,00	1,000	0	0	0	185.000,00	711,54	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	618,30	618,30
4	Rua Juvelino Alves dos Santo, 301,	260,00	-	0,00	1,000	0	0	0	170.000,00	653,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	588,46	588,46
5	Rua Juvelino Alves dos Santo, 301,	151,00	-	0,00	1,000	0	0	0	110.000,00	728,48	0,90	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	612,57	612,57
Unitário seco médio										736,56										634,15	634,15

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 fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	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%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			10,55%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	634,15
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	824,40
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	443,91

SANEAMENTO TERRENO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	634,15	
Desvio Padrão	57,78	
Coeficiente de Variação	9,11%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	673,69	6,23%
Limite Inferior (R\$/m²)	606,78	-4,32%
Intervalo de Confiabilidade	10,55%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	260,00
Quota do Terreno(m²)	260,00
Unitário (R\$/m²)	634,15
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	164.880,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	634,62
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	165.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES						
Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Averbada		a	0,00		1,000	0,00
Não Averbada		a	-		1,000	0,00
TOTAL						-
% de Obra Executado						100,00%

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL	
Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	165.000,00
Valor das Edificações (R\$)	-
VALOR TOTAL (R\$)	165.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA (R\$)	105.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 165.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	396,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,30% ao mês	Inflação média ao ano	4,26%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,20% ao mês	Custo financeiro	12,22% ao ano	
Total 1		0,52% ao mês	Total 2	0,97% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,49% fixas + financeiras			
Prazo de comercialização	30	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.				63,64%	R\$ 105.000,00