LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS1816
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010500698**	**20/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
JEAN RENATO WATANABE BILCHES		**074.059.689-61**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Herminio Bessegatto	**327**	**Unidade 1, Residencial Calaça Cividini**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Tocantins	**Toledo**	**PR**	**85904473**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**87.937**	**1º TOLEDO\PR**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

200,50m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 8.165,31/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 1.637.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 1.146.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS1816
RENEGOCIAÇÃO CI

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
1

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Alto

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
-

11 - Nº de Banheiros
-

12 - Nº de Dormitórios
-

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
2

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
200,50

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
200,50

21 - Área Averbada (em m²)
200,50

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
Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos
-

02 - Unidades por Andar
-

03 - Nº Total de Unidades
-

04 - Nº 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-alto

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
Menos 25%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Tocantins é um bairro de classe média-alta, localizado na cidade de Toledo/PR. O imóvel analisado encontra-se em uma região onde predomina predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa e em sua proximidade a predominância é de baixa.

O imóvel está em uma via de tráfego local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além se se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel, são elas avenida: R. Carlos Barbosa (220 m aproximadamente) e Rua Carlos Barbosa (350 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, fazer o cultura-em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 1,7 km do Shopping Panambi, a 1,7 km do Lago Municipal de Toledo e a 2,8 km do Hospital Regional de Toledo.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal-alto

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
648,42

04 - Testada/Frente (em metros)
15,00

05 - Fundos (em metros)
-

06 - Lado Direito (em metros)
-

07 - Lado Esquerdo (em metros)
-

08 - Fração ideal (em %)
50,00

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 habitalidade?
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

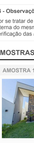
03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 3.600.000,00



Endereço
Rua Herminio Bessegatto, s/n , Tocantins

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	4

Área privativa	Valor
277,66	R$ 3.600.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tocantins-bairros-toledo-com-garagem-277m2-venda-RS3600000-id-2843758828/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2

R$ 1.590.000,00



Endereço
Rua Professor Oscar Lauermann, 123 , Tocantins

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	4

Área privativa	Valor
180,00	R$ 1.590.000,00

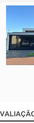
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
375,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-toledo-tocantins-375m2-R$1590000/id-407461357/relatedAds=true

AMOSTRA 3

R$ 3.980.000,00



Endereço
Rua Herminio Bessegatto, 516, , Tocantins

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	5	3

Área privativa	Valor
300,00	R$ 3.980.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-tocantins-bairros-toledo-com-garagem-350m2-venda-RS3980000-id-2887714876/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R$ 1.200.000,00



Endereço
Rua Aliança, 455 , Tocantins

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
174,00	R$ 1.200.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Médio	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-tocantins-bairros-toledo-com-garagem-174m2-venda-RS1200000-id-2878410851/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R$ 1.650.000,00



Endereço
Rua Shirley Maria Lorandi Saurin, 705 , Tocantins

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	2

Área privativa	Valor
191,00	R$ 1.650.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	Alto	Novo(até 5 anos)

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
0,01	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tocantins-bairros-toledo-com-garagem-191m2-venda-RS1650000-id-2887714878/?source=ranking%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	277,00	R$ 12.996,39	0,90	0,72	1,04	-	-	-	-	-	-	0,760	S	R$ 8.889,53
2	180,00	R$ 8.833,33	0,90	1,00	0,97	-	-	-	-	-	-	0,970	S	R$ 7.711,50
3	350,00	R$ 11.371,43	0,90	0,72	1,07	-	-	-	-	-	-	0,790	S	R$ 9.085,09
4	174,00	R$ 6.896,55	0,90	1,24	0,97	-	-	-	-	-	-	1,210	S	R$ 7.510,34
5	191,00	R$ 9.685,86	0,90	1,00	0,99	-	-	-	-	-	-	0,990	S	R$ 8.630,10
		R$ 9.956,71												**R$ 8.165,31**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 8.165,31**	**R$ 5.715,72**	**R$ 10.614,91**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 8.165,31**	**R$ 7.763,14**	**R$ 8.567,49**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
587,7692	**7,1984**	**1,53**	**0,0985**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,50	**R$ 8.165,31**	**R$ 1.637.145,01**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 1.637.145,01**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 1.146.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 1.637.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 28 de Maio de 2026

Franz Omar Gomez Flores
50697671167

- 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 avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



Fachada avaliando



ID avaliando



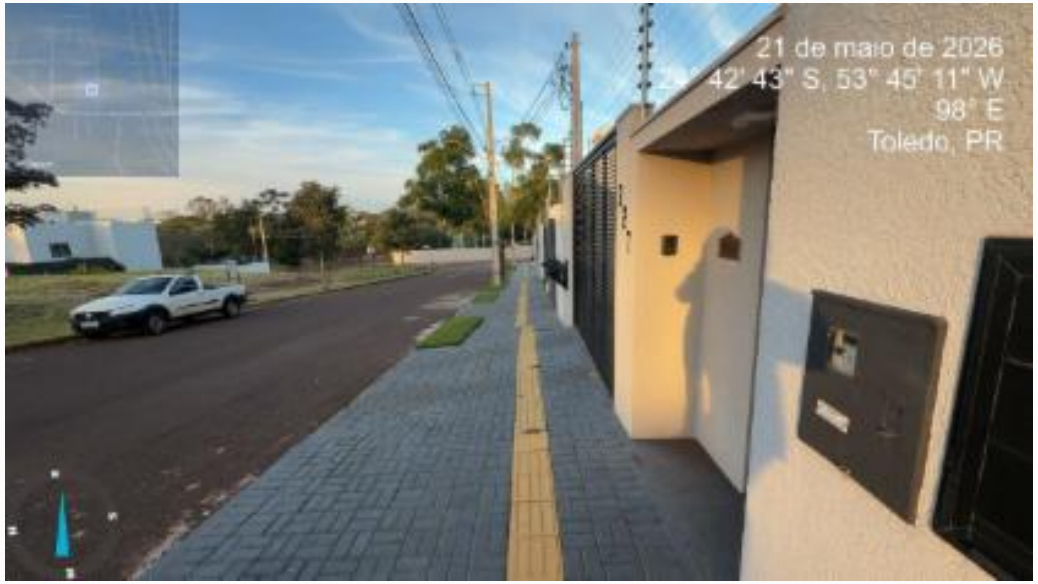
ID logradouro



Rua lado direito



Rua lado esquerdo


21 de maio de 2026
42' 43" S, 53° 45' 11" W
98° E
Toledo, PR

Rua


21 de maio de 2026
Toledo, PR

Rua



Vizinho frontal



Mapa elementos