LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1192
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010349394**	**02/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Gregorio Berto Roça**	**PR-85473/D**
Proponente		CPF/CNPJ
EZEQUIEL DE SOUZA NEVES		**761.549.209-20**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Tomás de Aquino	**685**	**Sala 01 - Térreo - Edifício Neves**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Pioneiro	**Toledo**	**PR**	**85909097**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Sala Comercial	**71.237**	**1° CRI de Toledo**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

82,52m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.665,06/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 385.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 270.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sala Comercial

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
8

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Comercial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
-

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Outro - Vidro Temperado

18 - Área Privativa (em m²)
82,52

19 - Área Comum (em m²)
0,50

20 - Área Total (em m²)
83,02

21 - Área Averbada (em m²)
83,02

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	-	-	-	-

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
Comercial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
TV a Cabo
TV Satélite

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Outros - Misto: Comercial e Residencial.

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
Comercial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
13,30

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?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Não

11 - Observações

O imóvel é de uso comercial.

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

Dados obtidos da matrícula 71.237 do 1° CRI de Toledo/PR.
Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 400.000,00



Endereço
Rua Guarani, 1523 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**1**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
69,00	**R$ 400.000,00**	**R$ 5.797,10**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
12	**Médio**	**Regular**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-com-cozinha-para-venda-no-centro-de-3005782527.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10&n_search_id=00066465-f268-4824-bc4d-a07d98bb63db

AMOSTRA 2 — R$ 250.000,00



Endereço
Rua Almerico Ângelo Sartori, 731 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**1**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
54,00	**R$ 250.000,00**	**R$ 4.629,63**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-jardim-sao-francisco-toledo-2989947595.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13&n_search_id=00066465-f268-4824-bc4d-a07d98bb63db

AMOSTRA 3 — R$ 445.000,00



Endereço
Rua Carlos Dall'Agnolo, 65 , Tocantins

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**1**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
63,14	**R$ 445.000,00**	**R$ 7.047,83**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://sub100.com.br/imoveis/27820006215/venda/sala-em-toledo-pr/tocantins

AMOSTRA 4 — R$ 250.000,00



Endereço
Rua Presidente Vargas, 286 , Boa Esperança

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**1**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
58,00	**R$ 250.000,00**	**R$ 4.310,34**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

URL
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-64.41-m-vila-pioneiro-toledo-2971608820.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15&n_search_id=ecfec3ec-4cbf-40f7-b277-5ff5b63f5001

AMOSTRA 5 — R$ 650.000,00



Endereço
Rua Balduíno Tielke, 782 , São Francisco

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**1**	**1**	**0**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
109,00	**R$ 650.000,00**	**R$ 5.963,30**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-com-excelente-localizacao-para-venda-no-3034806088.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=29&n_search_id=00066465-f268-4824-bc4d-a07d98bb63db

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	69,00	R$ 5.797,10	0,90	0,93	-	-	-	-	-	-	-	0,930	S	R$ 4.852,17
2	54,00	R$ 4.629,63	0,90	0,92	-	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 3.833,33
3	63,14	R$ 7.047,83	0,90	0,95	-	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 6.025,89
4	58,00	R$ 4.310,34	0,90	0,92	-	-	-	-	-	-	-	0,920	S	R$ 3.568,96
5	109,00	R$ 5.963,30	0,90	0,94	-	-	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 5.044,95
		R$ 5.549,64												**R$ 4.665,06**

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.665,06**	**R$ 3.265,54**	**R$ 6.064,58**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.665,06**	**R$ 3.987,32**	**R$ 5.342,80**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
990.505	**21.2324**	**1.53**	**0.2906**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
82,52	**R$ 4.665,06**	**R$ 384.960,99**

QUADRO DE RESUMO

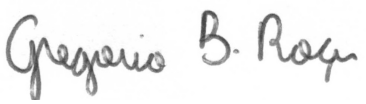
Valor de avaliação	**R$ 384.960,99**
Fator de liquidez	**0,7013**
Valor de venda forçada	**R$ 270.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 385.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Segunda-feira, 13 de Julho de 2026



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



Numeração Predial



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Croqui de amostras