LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR4079
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010500621**	**13/04/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
EDSON HUGO KIRCHHEIM		**632.387.649-34**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Mato Grosso	**1996**	**Sobrado Residencial n°01**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Medianeira**	**PR**	**85720023**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**46.850**	**01º CRI MEDIANEIRA - PR**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

112,90m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.566,03/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 628.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 424.000,00

QUESTIONÁRIO

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)
5

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
2

11 - Nº de Banheiros
-

12 - Nº de Dormitórios
-

13 - Nº de Vagas Cobertas
-

14 - Nº de Vagas Descobertas
-

15 - Nº de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
112.90

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
112.90

21 - Área Averbada (em m²)
112.90

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	-	-	-

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
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

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)
106,97

04 - Testada/Frente (em metros)
5,00

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

08 - Fração ideal (em %)
21,39

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?
Sim

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

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

13 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

15 - 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 do Vistoriador: Nome: Ed Maurício Azambuja da Silva; CAU/CREA: A29671-6;Data da Vistoria: 15/04/2026. O imóvel é composto por: 1 VagasCasa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. Dados da Documentação: Nº da Matrícula = 46.850; Nº de Inscrição/Contribuinte: 376300. Coordenadas geográficas do imóvel: -25.299000, -54.092528. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada na Rua Mato Grosso Nº 1996 - sobrado 01, integrante do Condomínio Residencial e Comercial Flórida, no bairro Centro da cidade de Medianeira/PR. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 106,97 m², medindo 5 metros de frente e possui área construída de 112,90 m². Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 685.000,00



Endereço
Rua Minas Gerais, 0/0 , Cidade Alta

Tipo do Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **0**	Qtd. Banheiros **0**	Qtd. Vagas **0**
Área privativa **126,13**	Valor **R$ 685.000,00**		
Idade aparente **5**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova/Regular**	
Área do terreno **1,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.espaco3.com.br/imovel/venda/casa/medianeira-pr/cidade-alta/sobrado-a-venda-localizado-no-bairro-cidade-alta-em-medianeira-pr15871

AMOSTRA 2

R$ 955.000,00



Endereço
Rua Santa Catarina, 0/0 , São Cristovão

Tipo do Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **2**
Área privativa **147,10**	Valor **R$ 955.000,00**		
Idade aparente **1**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno **1,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.espaco3.com.br/imovel/venda/casa/medianeira-pr/sao-cristovao/sobrado-a-venda-localizada-no-bairro-sao-cristovao-em-medianeira-pr15739

AMOSTRA 3

R$ 650.000,00



Endereço
Avenida Primo Tacca, 0/0 , Belo Horizonte

Tipo do Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **2**
Área privativa **128,00**	Valor **R$ 650.000,00**		
Idade aparente **5**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova/Regular**	
Área do terreno **1,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-belo-horizonte-bairros-medianeira-com-garagem-128m2-venda-RS690000-id-2803507471/

AMOSTRA 4

R$ 780.000,00

Endereço
Avenida Brasília, 0/0 , Cidade Alta II

Tipo do Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **2**
Área privativa **151,76**	Valor **R$ 780.000,00**		
Idade aparente **5**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova/Regular**	
Área do terreno **1,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.futuramedianeira.com.br/imovel/venda/sobrado/medianeira-pr/cidade-alta-ii/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda--cidade-alta-ii--medianeira---pr990607

AMOSTRA 5

R$ 720.000,00

Endereço
Rua Lanzejiras, 0/0 , Cidade Alta II

Tipo do Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **3**	Qtd. Vagas **2**
Área privativa **128,30**	Valor **R$ 720.000,00**		
Idade aparente **1**	Padrão de acabamento **Médio**	Estado de conservação **Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno **1,00**	Padrão terreno **Médio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.futuramedianeira.com.br/imovel/venda/sobrado/medianeira-pr/cidade-alta/sobrado-com-2-suites-a-venda--cidade-alta-ii--medianeira---pr815421

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	126,13	R$ 5.430,90	0,95	1,09	1,00	1,03	1,00	-	-	-	-	1,120	S	R$ 5.778,48
2	147,10	R$ 6.492,18	0,95	0,89	0,97	1,03	0,99	-	-	-	-	0,880	S	R$ 5.427,46
3	128,00	R$ 5.078,13	0,95	1,09	1,00	1,03	0,98	-	-	-	-	1,100	S	R$ 5.306,64
4	151,76	R$ 5.139,69	0,95	1,09	1,00	1,04	0,99	-	-	-	-	1,120	S	R$ 5.468,83
5	126,30	R$ 5.700,71	0,95	1,09	0,97	1,03	0,99	-	-	-	-	1,080	S	R$ 5.848,93
		R$ 5.568,32												**R$ 5.566,03**

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área), F5 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.566,03**	**R$ 3.896,22**	**R$ 7.235,84**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.566,03**	**R$ 5.405,15**	**R$ 5.726,91**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
235.1267	**4.2243**	**1.53**	**0.0578**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
112,90	**R$ 5.566,03**	**R$ 628.404,86**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 628.404,86**
Fator de liquidez	**0,6740**
Valor de venda forçada	**R$ 424.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 628.000,00**

COMENTÁRIOS

"Dados do Vistoriador: Nome: Ed Maurício Azambuja da Silva; CAU/CREA: A29671-6;Data da Vistoria: 15/04/2026. O imóvel é composto por: 1 Vagas. Casa averbada como condomínio, mas verificou-se durante a vistoria que se trata de casa isolada sem portaria/guarita de acesso e área comum. Dados da Documentação: Nº da Matrícula = 46.850; Nº de Inscrição/Contribuinte: 376300. Coordenadas geográficas do imóvel: -25.299000, -54.092528. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada na Rua Mato Grosso Nº 1996 - sobrado 01, integrante do Condomínio Residencial e Comercial Flórida, no bairro Centro da cidade de Medianeira/PR. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 106,97 m², medindo 5 metros de frente e possui área construída de 112,90 m². Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 16 de Abril de 2026

Heraldo Shoji Munakata
5000383263

- 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 do avaliand e sua ID



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho à frontal



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Mapa do avaliando



Mapa Amostral