LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS8972
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010561662**	**23/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
JOSE APARECIDO BORGES		**562.109.499-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Nicolau Kluppel Neto	**1952**	**AP 505, TORRE 01, RES. VISTA SANTA PAULA**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Contorno	**Ponta Grossa**	**PR**	**84061000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**74.138**	**1º CRI PONTA GROSSA/PR**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

59,16m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.007,95/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 296.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 212.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
4

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
-

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)
59,16

19 - Área Comum (em m²)
21,53

20 - Área Total (em m²)
80,69

21 - Área Averbada (em m²)
80,69

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 - 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

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
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
Residencial

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 %)
0,00

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-familares?
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
25°06'13.0"S 50°12'10.6"W // ELIZIANE MENDES BATISTA 249768-9

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 310.000,00



Endereço
Rua Nicolau Kluppel Neto, 1952/-, Contorno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**2**	**1**

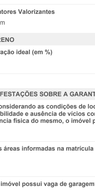
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
55,00	**R$ 310.000,00**	**R$ 5.636,36**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-ponta-grossa-contorno-R531000/id-34588337/

AMOSTRA 2

R$ 265.000,00



Endereço
Rua Nicolau Kluppel Neto, 1952/-, Contorno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

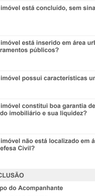
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
58,00	**R$ 265.000,00**	**R$ 4.568,97**

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

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-ponta-grossa-contorno-95m2-R526000/id-38480445/

AMOSTRA 3

R$ 395.000,00



Endereço
R. Prof. Albary Guimaraes, 100/-, Contorno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
68,00	**R$ 395.000,00**	**R$ 5.808,82**

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

URL
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/apartamento-em-contorno-ponta-grossa-pr-de-68m-3-3024438783.html?duplicated=true&n_src=ListadoAn_pills=Churrasqueira&n_pgn=1&n_pos=1

AMOSTRA 4

R$ 250.000,00



Endereço
R. Prof. Albary Guimaraes, 100/-, Contorno

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

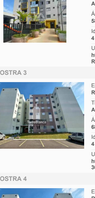
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
52,00	**R$ 250.000,00**	**R$ 4.807,69**

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

URL
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/apartamento-dois-quartos-a-venda-contorno-parque-3026706462.html?n_src=ListadoAn_pgn=1&n_pos=22

AMOSTRA 5

R$ 360.000,00



Endereço
R. Prof. Albary Guimaraes, 201/-, Ronda

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
66,00	**R$ 360.000,00**	**R$ 5.454,55**

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

URL
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-ronda-3023898659.html?n_src=ListadoAn_pills=Churrasqueira&n_pgn=1&n_pos=24

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	55,00	R$ 5.636,36	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-	-	-	0,980	S	R$ 4.971,27
2	58,00	R$ 4.568,97	0,90	1,00	1,15	1,00	1,00	-	-	-	-	1,150	S	R$ 4.728,88
3	68,00	R$ 5.808,82	0,90	1,00	1,00	1,00	1,04	-	-	-	-	1,040	S	R$ 5.437,06
4	52,00	R$ 4.807,69	0,90	1,00	1,15	1,00	0,97	-	-	-	-	1,120	S	R$ 4.846,15
5	66,00	R$ 5.454,55	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	-	-	-	-	1,030	S	R$ 5.096,37
		R$ 5.255,28												**R$ 5.007,95**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.007,95**	**R$ 3.505,56**	**R$ 6.510,33**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.007,95**	**R$ 4.823,11**	**R$ 5.192,78**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
270.1286	**5.394**	**1,53**	**0.0738**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
59,16	**R$ 5.007,95**	**R$ 296.270,07**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 296.270,07**
Fator de liquidez	**0,7172**
Valor de venda forçada	**R$ 212.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 296.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 2 de Julho de 2026

Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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 condomínio



identificação condomínio



placa da rua



logradouro



logradouro



vizinho



vizinho



ELEMENTOS