LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR8498
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010011512**	**05/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
DOUGLAS DOS REIS BARBOSA		**140.031.417-84**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
RUA JOAQUIM PEREIRA SOARES	**274**	**274/101**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
BANCO BOA VISTA	**Miguel Pereira**	**RJ**	**26900000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**3238**	**1° CRI DE MIGUEL PEREIRA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
1216,00m²	**274,84m²**
R$ 286,55/m²	**R$ 1.147,02/m²**
R$ 348.444,39	**R$ 315.247,57**

VALOR DE MERCADO
R$ 664.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 477.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicio de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
30

05 - Ano Construção
0

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 - 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
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
274,84

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
274,84

21 - Área Averbada (em m²)
274,84

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
0	0	0	0	0

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
Coleta de Lixo

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Menos 25%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro
0

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)
1.216,00

04 - Testada/Frente (em metros)
30,00

05 - Fundos (em metros)
0,00

06 - Lado Direito (em metros)
0,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
0,00

08 - Fração ideal (em %)
100,00

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?
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 - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
externa

04 - Observações Finais
Nome: Gregore Leal Pereira
CREA/CAU 2023100438

22°27 27.3 S 43°27 29.3 W

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 199.000,00



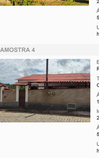
Endereço
R. Joaquim Pereira Soares, Snl - , BANCO BOA VISTA

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 199.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
500,00	**Médio**	**Aclive até 10%**

URL
https://www.guiawebimoveis.com.br/imovel/1253300/terreno-venda-miguel-pereira-rj-conceicao

AMOSTRA 2

R$ 250.000,00



Endereço
R. Joaquim Pereira Soares, Snl - , BANCO BOA VISTA

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 250.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
700,00	**Médio**	**Declive até 5%**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conceicao-bairros-miguel-pereira-700m2-venda-RS250000-id-2807045780?source=ranking%2Cfip

AMOSTRA 3

R$ 580.000,00



Endereço
R. Pedro Paulo de Andrade, Snl - , BANCO BOA VISTA

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
147,00	**R$ 580.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
598,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.ivonemiguez.com.br/imovel/casa-3-quartos-conceicao-miguel-pereira-1-vaga-147,41m2-code-4299

AMOSTRA 4

R$ 580.000,00



Endereço
R. Rômulo Badolati, Snl - , BANCO BOA VISTA

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
157,00	**R$ 580.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
546,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.nevesimoveis.net.br/comprar/rj/miguel-pereira/a/conceicao/casa/7254906

AMOSTRA 5

R$ 1.600.000,00



Endereço
R. Rômulo Badolati, Snl - , BANCO BOA VISTA

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
472,00	**R$ 1.600.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
477,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-conceicao-bairros-miguel-pereira-com-garagem-472m2-venda-RS1600000-id-2793884826/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1							
2							
3	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
4	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	Valor Terreno	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	274,84		R$ 2.302,83	0,67	0,259	R$ 1.147,02	R$ 315.247,57
1							
2							
3	147,00		R$ 2.302,83	1,20	0,164	R$ 2.310,20	R$ 339.599,26
4	157,00		R$ 2.302,83	1,20	0,164	R$ 2.310,20	R$ 362.701,25
5	472,00		R$ 2.302,83	1,56	0,164	R$ 3.003,26	R$ 1.417.538,14

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final	
1	500,00	R$ 199.000,00	R$ 398,00	1,00	0,90	0,89	0,95	-	-	-	-	-	-	0,836	S	R$ 299,44	
2	700,00	R$ 250.000,00	R$ 357,14	1,00	0,90	0,93	0,95	-	-	-	-	-	-	0,876	S	R$ 281,55	
3	598,00	R$ 240.400,74	R$ 402,01	1,00	0,90	0,92	0,90	-	-	-	-	-	-	0,820	S	R$ 296,68	
4	546,00	R$ 217.298,75	R$ 397,98	1,00	0,90	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R$ 286,55	
5	477,00	R$ 182.461,86	R$ 382,52	1,00	0,90	0,88	0,90	-	-	-	-	-	-	0,780	S	R$ 268,53	

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 286,55**	**R$ 200,58**	**R$ 372,51**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 286,55**	**R$ 278,04**	**R$ 295,06**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
12,4341	**4,3392**	**1,53**	**0,0594**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
1216,00	**R$ 286,55**	**R$ 348.444,39**
Área construída averbada (m²)	**Valor unitário (R$/m²)**	**Valor parcial (R$)**
274,84	**R$ 1.147,02**	**R$ 315.247,57**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 663.691,96**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 664.000,00**
Fator de liquidez	**0,7188**
Valor de venda forçada	**R$ 477.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 664.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 9 de Junho de 2026



Heraldo Shoji Munakata
50603832363

- 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 avaliando, 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



Identificaçao



Via de acesso



Via de acesso



Vizinho



Vizinho



Fachada



Fachada



Fachada