LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAP7170
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**3607000026740300170**	**23/01/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
Aguiar Transportes Rodoviários Ltda. ME		**39.675.029/0001-09**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Aracajú	**138**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Cairi	**Colorado**	**PR**	**86690000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**13.055**	**CRI de Colorado-PR**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
176,00m²	175,50m²
R$ 724,73/m²	R$ 2.846,87/m²
R$ 127.552,39	R$ 499.625,02

VALOR DE MERCADO

R$ 627.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 423.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sobrado

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
10

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
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
0

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
175,50

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
175,50

21 - Área Averbada (em m²)
175,50

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

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
Centro Comercial
Coleta de Lixo
Escola

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 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
176,00

04 - Testada/Frente (em metros)
16,00

05 - Fundos (em metros)
16,00

06 - Lado Direito (em metros)
11,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
11,00

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?
Não

05 - Observações
Não foi nos fornecido o IPTU do imóvel.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

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
Dados do Vistoriador: Nome: Michele Aparecida Dias ; CAU/CREA: A1941968;Data da Vistoria: 27/01/2026. O imóvel é composto por: 1 Vagas. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação/cruzamento utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). Dados da Documentação: Nº da Matrícula = 13.055; Nº de Inscrição/Contribuinte: 5637. Coordenadas geográficas do imóvel: -22.827278, -51.970556. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada na Rua Aracaju Nº138 - LT 1-A QD 23 , no bairro Jardim Cairi da cidade de Colorado/PR. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 176m², medindo 16metros de frente e possui área construída de 175,50m².

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 330.000,00



Endereço
Rua Amapá, 0/0 , Centro

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 330.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno
420,00	**Médio**
Topografia	
Terreno Plano	

URL
https://www.facebook.com/photo?fbid=972738619735616058set=pcb.972738730691439

AMOSTRA 2

R$ 330.000,00



Endereço
Rua Minas Gerais, 0/0 , Centro

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 330.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno
490,00	**Médio**
Topografia	
Terreno Plano	

URL
https://www.facebook.com/photo?fbid=2484285537533456518set=a.529803067188764

AMOSTRA 3

R$ 135.000,00



Endereço
Rua Pirapó, 0/0 , Residencial Bela Vista

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 135.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno
250,00	**Médio**
Topografia	
Declive até 5%	

URL
https://www.facebook.com/groups/606256434286032/posts/1401935071385027/

AMOSTRA 4

R$ 150.000,00



Endereço
Rua Antonio Vendramin, 0/0 , Jardim Ouro Branco

Tipo do Imóvel	Valor
Terreno - Lote	**R$ 150.000,00**
Área do terreno	Padrão terreno
214,00	**Médio**
Topografia	
Declive de 5% a 10%	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-ouro-branco-paranavai-pr-3002104197.html?k_src=Listadoâk_exp=personalized_sorting-personalized-twoâuk_pg=2âs_pos=9

AMOSTRA 5

R$ 620.000,00



Endereço
Rua das Azaleias, 0/0 , Jardim Vale do Sol

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
217,00	**R$ 620.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Baixo**	**Reparos simples**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
351,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.facebook.com/c.f.a.ribeiro.corretora/posts/pfbid02MFPRdRguJH3kYZvvYhgTLNBFzB97jUgehW78EKhaD9YmXWKLHkoWALAURDxuWmd

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	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084
1							
2							
3							
4							
5	25	Reparos simples	70	35,71	0,181	20	0,303

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	175,50	R$ 2.564,60	1,21	0,084	R$ 2.846,57	R$ 499.625,02
1						
2						
3						
4						
5	217,00	R$ 2.564,60	0,91	0,303	R$ 1.630,22	R$ 353.758,59

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	420,00	R$ 330.000,00	R$ 785,71	0,95	0,95	1,11	1,00	-	-	-	-	-	-	1,060	S	R$ 791,21
2	490,00	R$ 330.000,00	R$ 673,47	0,95	0,95	1,14	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 697,38
3	250,00	R$ 135.000,00	R$ 540,00	1,10	0,95	1,04	1,05	-	-	-	-	-	-	1,190	S	R$ 610,47
4	214,00	R$ 150.000,00	R$ 700,93	0,95	0,95	1,05	1,11	-	-	-	-	-	-	1,110	S	R$ 739,14
5	351,00	R$ 266.241,41	R$ 758,52	1,00	0,95	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R$ 785,45

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 724,73**	**R$ 507,31**	**R$ 942,15**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 724,73**	**R$ 673,85**	**R$ 775,61**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
74.3608	**10.2605**	**1.53**	**0.1404**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
176,00	**R$ 724,73**	**R$ 127.552,39**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
175,50	**R$ 2.846,97**	**R$ 499.625,02**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 627.177,41**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 627.000,00**
Fator de liquidez	**0.6750**
Valor de venda forçada	**R$ 423.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 627.000,00**

COMENTÁRIOS

Dados do Vistoriador: Nome: Michele Aparecida Dias ; CAU/CREA: A1941968;Data da Vistoria: 27/01/2026. O imóvel é composto por: 1 Vagas. No ato da vistoria foi identificado que o logradouro não possui identificação, entretanto, é possível realizar a vinculação utilizando a ferramenta de pesquisa via satélite (Google Maps e/ou Bing Maps). Dados da Documentação: Nº da Matrícula = 13.055; Nº de Inscrição/Contribuinte: 5637. Coordenadas geográficas do imóvel: -22.827278, -51.970556. A presente avaliação trata-se de uma casa residencial situada na Rua Aracaju Nº138 - LT 1-A QD 23 , no bairro Jardim Cairi da cidade de Colorado/PR. O imóvel objeto desta avaliação dispõe de um terreno com área total de 176m², medindo 16metros de frente e possui área construída de 175,50m².

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 28 de Janeiro 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 avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação avaliando



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Vizinho à direita



Mapa do avaliando



Mapa Amostral