

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010295962	Data Solicitação 26/03/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente RAIZA KAROLINE FERNANDES		CPF/CNPJ 387.221.058-08

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Altino Arantes	Número 5-17	Complemento	
Bairro Vila Souto	Município Bauru	UF SP	CEP 17050250
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 122.935	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE BAURU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

399,30m²

R\$ 449,23/m²

R\$ 179.378,08

ÁREA CONSTRUÍDA

209,11m²

R\$ 1.068,28/m²

R\$ 223.388,26

VALOR DE MERCADO

R\$ 403.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 282.000,00

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) 35
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
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 Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 209,11
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 209,11
21 - Área Averbada (em m²) 209,11	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	Vistoria externa	Vistoria externa	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 Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 399,30	04 - Testada/Frente (em metros) 11,00
05 - Fundos (em metros) 11,00	06 - Lado Direito (em metros) 36,30
07 - Lado Esquerdo (em metros) 36,30	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? 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-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 habitabilidade? 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 A vistoria foi realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS
AMOSTRA 1 R\$ 550.000,00

	Endereço Rua Mário Gonzaga Junqueira, 1-35 , Vila Souto	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 159,80	Valor R\$ 550.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 440,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/FC1880/casa-linda-com-440m2-at-na-vila-souto				

AMOSTRA 2 R\$ 480.000,00

	Endereço Rua Mário Gonzaga Junqueira, 3-64 , Vila Souto	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 4
	Área privativa 252,00	Valor R\$ 480.000,00			
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 337,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.smartinkimobiliaria.com.br/imovel/casa-bauru-5-quartos-252-m/CA0846-SMAW				

AMOSTRA 3 R\$ 550.000,00

	Endereço Rua Antônio do Espírito Santo, 4-40 , Vila Souto	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 211,00	Valor R\$ 550.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 429,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Vila-Souto/25770				

AMOSTRA 4 R\$ 480.000,00

	Endereço Rua Antônio do Espírito Santo, 7-25 , Vila Souto	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 5
	Área privativa 150,00	Valor R\$ 480.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 308,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Alto-Paraiso/96215				

AMOSTRA 5 R\$ 480.000,00

	Endereço Rua Martim Afonso, 5-58 , Vila Souto	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 148,00	Valor R\$ 480.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 484,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Vila-Souto/110097				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
4	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	209,11	R\$ 2.131,81	0,73	0,313	R\$ 1.068,28	R\$ 223.388,26
1	159,80	R\$ 2.131,81	1,04	0,209	R\$ 1.757,08	R\$ 280.782,14
2	252,00	R\$ 2.131,81	0,88	0,259	R\$ 1.388,53	R\$ 349.909,81
3	211,00	R\$ 2.131,81	1,04	0,209	R\$ 1.757,08	R\$ 370.744,87
4	150,00	R\$ 2.131,81	1,08	0,164	R\$ 1.917,64	R\$ 287.645,98
5	148,00	R\$ 2.131,81	1,04	0,209	R\$ 1.753,71	R\$ 259.549,40

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	440,00	R\$ 269.217,86	R\$ 611,86	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 550,67
2	337,00	R\$ 130.090,19	R\$ 386,02	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 223,388,26
3	429,00	R\$ 179.255,13	R\$ 417,84	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 347,06
4	308,00	R\$ 192.354,02	R\$ 624,53	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 562,07
5	484,00	R\$ 220.450,60	R\$ 455,48	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 409,93

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 449,23	R\$ 314,46	R\$ 584,00

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 449,23	R\$ 380,56	R\$ 517,90
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
100,359	22,3401	1,53	0,3057

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
399,30	R\$ 449,23	R\$ 179.378,08
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
209,11	R\$ 1.068,28	R\$ 223.388,26

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 402.766,34
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 403.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 282.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 403.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Terça-feira, 31 de Março de 2026

Fábio Betinassi Parro
5060339216

- 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.

27/03/2026 07:04

22°19'44"S / 49°5'18"W



Fachada do imóvel

27/03/2026 07:05

22°19'44"S / 49°5'19"W



Identificação numérica do imóvel

27/03/2026 07:06

22°19'46"S / 49°5'20"W



Identificação da rua

27/03/2026 07:09

22°19'44"S / 49°5'19"W



Vista da rua à direita

27/03/2026 07:04

22°19'44"S / 49°5'18"W



Vista da rua à esquerda

27/03/2026 07:05

22°19'44"S / 49°5'18"W



Vizinho à esquerda (sem identificação)

27/03/2026 07:05

22°19'44"S / 49°5'19"W



Vizinho a direita

27/03/2026 07:05

22°19'44"S / 49°5'18"W



Identificação do vizinho à direita