

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010513742	Data Solicitação 12/02/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente Roney Marra Oliveira		CPF/CNPJ 429.210.528-65

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Paranaguá	Número 1558	Complemento casa	
Bairro Vila Albertina	Município Ribeirão Preto	UF SP	CEP 14060100
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 29.586	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI Ribeirão Preto/SP	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****125,00m²****R\$ 446,74/m²****R\$ 55.841,88****ÁREA CONSTRUÍDA****101,74m²****R\$ 1.731,43/m²****R\$ 176.155,75****VALOR DE MERCADO****R\$ 232.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 162.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
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 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 2	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 101,74
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 101,74
21 - Área Averbada (em m²) 101,74	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
Banheiro	2	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje com reboco e pintura
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje com reboco e pintura
Suíte	1	Cerâmico	Massa corrida com pintura	Laje com reboco e pintura
Lavanderia	1	Cerâmico	Azulejo e massa fina com pintura	Laje com reboco e pintura
Garagem	1	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje com reboco e pintura
Sala	1	Cerâmico	Massa corrida com pintura	Laje com reboco e pintura
Dormitório	2	Cerâmico	Massa corrida com pintura	Laje com reboco e pintura

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) 125,00	04 - Testada/Frente (em metros) 6,25
05 - Fundos (em metros) 6,25	06 - Lado Direito (em metros) 20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20,00	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? 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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Roney
03 - Contato Telefônico Acompanhante (16) 99105-9902	04 - Observações Finais Não há

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 230.000,00
	Endereço Rua Rio Içá, 166 , Vila Albertina
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 127,00
	Valor R\$ 230.000,00
	Idade aparente 35
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular Reparos simples
	Área do terreno 140,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.soniaeramalhoinoveis.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casas-Residenciais/Padrao/Vila-Albertina/28785
AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Rio Içá, 108 , Vila Albertina
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 2
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 139,00
	Valor R\$ 350.000,00
	Idade aparente 25
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 250,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://roca.com.br/imovel/venda/casas/ribeirao-preto/vila-albertina/82806
AMOSTRA 3	R\$ 275.000,00
	Endereço Rua Rio Beni, 305 , Vila Albertina
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 1
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 182,00
	Valor R\$ 275.000,00
	Idade aparente 40
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Reparos simples Reparos importantes
	Área do terreno 229,50
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.ambarimoveis.com.br/4831#ancora
AMOSTRA 4	R\$ 320.000,00
	Endereço Rua Rio Purus, 625 , Vila Albertina
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 140,00
	Valor R\$ 320.000,00
	Idade aparente 35
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular Reparos simples
	Área do terreno 300,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.soniaeramalhoinoveis.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casas-Residenciais/Padrao/Vila-Albertina/29077
AMOSTRA 5	R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Rio Purus, 504 , Vila Albertina
	Tipo de Imóvel Casa
	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 106,92
	Valor R\$ 180.000,00
	Idade aparente 40
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Reparos simples Reparos importantes
	Área do terreno 275,00
	Padrão terreno Médio
	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casa/Padrao/Vila-Albertina/127550

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	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1	35	Regular Reparos simples	70	50,00	0,081	20	0,341
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
3	40	Reparos simples Reparos	70	57,14	0,332	20	0,506
4	35	Regular Reparos simples	70	50,00	0,081	20	0,341
5	40	Reparos simples Reparos	70	57,14	0,332	20	0,506

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	101,74	R\$ 2.129,86	0,97	0,164	R\$ 1.731,43	R\$ 176.155,75	
1	127,00	R\$ 2.129,86	0,89	0,341	R\$ 1.243,57	R\$ 157.933,37	
2	139,00	R\$ 2.129,86	0,90	0,209	R\$ 1.519,62	R\$ 211.226,73	
3	182,00	R\$ 2.129,86	0,90	0,506	R\$ 946,94	R\$ 172.342,31	
4	140,00	R\$ 2.129,86	0,89	0,341	R\$ 1.243,57	R\$ 174.099,78	
5	106,92	R\$ 2.129,86	0,75	0,506	R\$ 789,11	R\$ 84.371,98	

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	140,00	R\$ 72.066,63	R\$ 514,76	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 489,02
2	250,00	R\$ 138.773,27	R\$ 555,09	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 527,34
3	229,50	R\$ 102.657,69	R\$ 447,31	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 424,94
4	300,00	R\$ 145.900,22	R\$ 486,33	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 462,02
5	275,00	R\$ 95.628,02	R\$ 347,74	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 330,35

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\$ 446,74	R\$ 312,71	R\$ 580,76

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 446,74	R\$ 395,37	R\$ 498,10
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
75.0646	16.8029	1.53	0.2299

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
125,00	R\$ 446,74	R\$ 55.841,88	
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
101,74	R\$ 1.731,43	R\$ 176.155,75	

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 231.997,63
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 232.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 162.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 232.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Segunda-feira, 23 de Fevereiro 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.

18/02/2026 14:03

21°8'33"S / 47°49'12"W



Fachada do imóvel

18/02/2026 14:03

21°8'33"S / 47°49'12"W



Número do imóvel

18/02/2026 13:58

21°8'33"S / 47°49'12"W



Garagem

18/02/2026 13:59

21°8'33"S / 47°49'12"W



Sala de tv

18/02/2026 14:00

21°8'33"S / 47°49'12"W



Cozinha

18/02/2026 14:01

21°8'32"S / 47°49'12"W



Lavanderia

18/02/2026 13:59

21°8'33"S / 47°49'12"W



Dormitório 1

18/02/2026 14:00

21°8'33"S / 47°49'12"W



Dormitório 2

18/02/2026 14:00

21°8'33"S / 47°49'12"W



Banheiro social

18/02/2026 14:01

21°8'33"S / 47°49'12"W



Suíte

18/02/2026 14:01

21°8'33"S / 47°49'12"W



Banheiro suite