

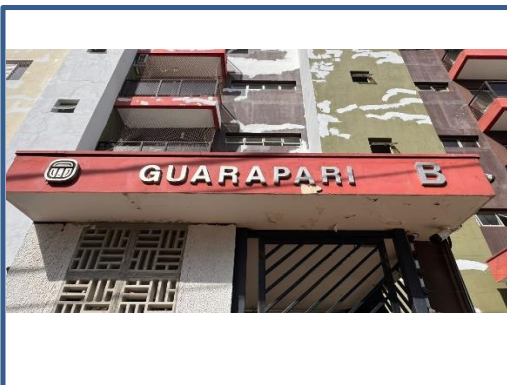
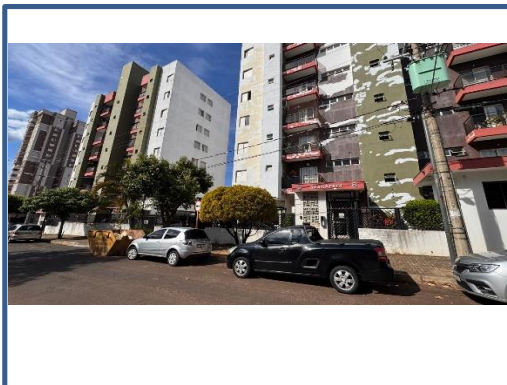


PEC

Proprietário:	Banco Santander S.A	Dossiê	02.26036
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial em condomínio
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Bel-Air, 4-91 - Apto.14 Bloco B (Residencial Guarapari) - Estoril Centreville - Bauru / SP		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20

Metragens

Área Terreno Total (m ² ou ha)	Matrícula:	0,00
	IPTU/ITR:	0,00
	Levantamento Planialtimétrico:	0,00
	Empregada na avaliação:	0,00
Área Construída Total (m ²): *Somente averbada	Matrícula:	62,48
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	0,00
	Contrato:	0,00
Área Privativa empregada na avaliação:		62,48



Observações impactantes na avaliação

A vistoria foi realizada por aspecto externo;
Segundo informações da portaria o imóvel estava ocupado;
Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.

Índice de contaminação ambiental

Não foram encontrados indícios de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado: R\$ 221.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 165.000,00	% Desc: -25,34%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)	FC R\$ 1,00		

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 221.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 165.000,00	% Desc:	-25,34%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		12 Meses			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	21/01/2026	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	11/01/2026			
Nome Avaliador:	Fábio Betinassi Parro	CREA Resp.:	5060339216	ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 221.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 0,00	0,00%	Taxa da aplicação financeira	15,00%	Taxa Selic
Manutenção/Administração		0,20%	Inflação média ao ano	4,26%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,50%	Custo financeiro	10,30%	ao ano
Total 1		0,70%	Total 2		0,86%

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,56% fixas + financeiras

Prazo de comercialização **12** Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

75% R\$ 165.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

Em conversa com as principais imobiliárias da cidade, chegou-se ao consenso de que o imóvel possui boa comercialização.
A comercialização pra imóveis com as mesmas características do avaliando deve girar entre 12 á 36 meses.

SUMÁRIO

1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	Pág. 3
2- CONTRATANTE DO SERVIÇO	Pág. 3
3- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Pág. 3
4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	Pág. 4
5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Pág. 5
6- FOTOS DO IMÓVEL	Pág. 6
7- METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.....	Pág. 7
8- AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO.....	Pág. 7
9- AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	Pág. 7
10- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	Pág. 7
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	Pág. 8
12- CONSIDERAÇÕES FINAIS	Pág. 8
ANEXO I - MÉMORIA DE CÁLCULO	
ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA	

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

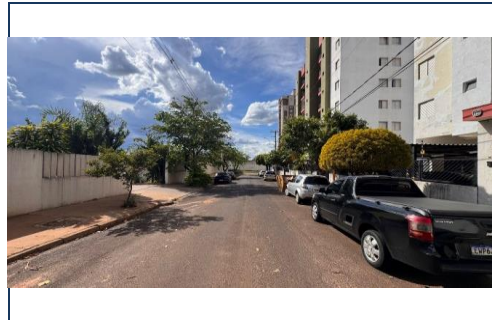
Mapa de localização



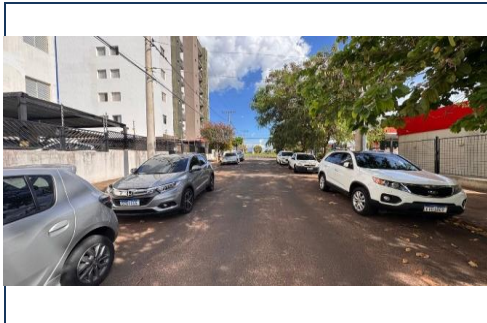
Fotos do Entorno



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento n°14 está localizado no 1º andar do bloco b do Residencial Guarapari o qual é composto por 3 torres com 8 pavimentos tipo, com 4 apartamentos por andar, totalizando 96 apartamentos.
O condomínio não possui itens de lazer.

Área da unidade:

	Útil (m²)	Comum (m²)	Total (m²)	Fração ideal (%)
Apartamento	6,48	22,03	28,51	1,103084
Garagem	0,00	0,00	0,00	
TOTAL			28,51m²	

Vagas de garagem: Matrícula apresentada menciona 1 vaga de garagem

Padrão construtivo: médio
Idade aparente: 20 anos
Estado de conservação: reparos simples

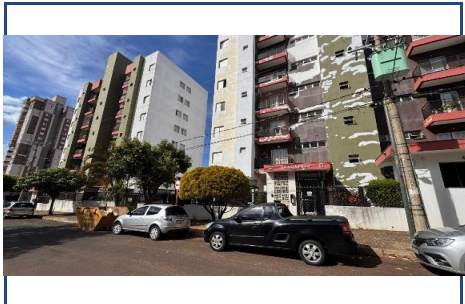
Documentação apresentada: Matrícula.

Acabamentos do imóvel

Avaliação elaborada pelo aspecto externo.

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Fotos do imóvel



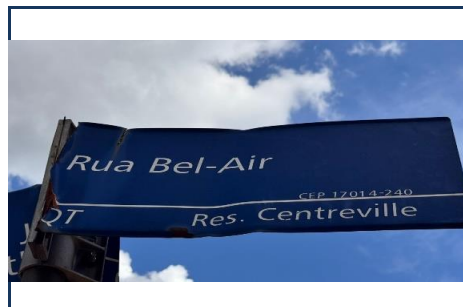
Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



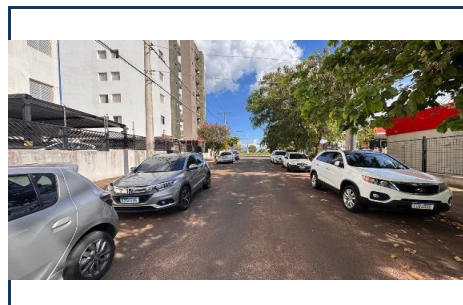
Identificação numérica do condomínio



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO DO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização deste método: Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Valor de mercado da unidade: embasado na pesquisa de mercado e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de mercado do imóvel resultou em

R\$ 221.000,00	Duzentos e Vinte e Um Mil Reais
-----------------------	--

9 - AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Embasado nas premissas estabelecidas e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de liquidação forçada resultou em

R\$ 165.000,00	Cento e Sessenta e Cinco Mil Reais
-----------------------	---

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2;2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação: II e no Grau de Precisão: III.

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para imóveis com as características semelhantes ao avaliado, a liquidez é entre normal e regular, com prazo para venda girando em torno de 12 meses.

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Ressaltamos que não foram efetuadas medições de campo e as áreas do móvel foram obtidas na documentação apresentada.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

A PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil, declara para todos os fins, que não possui qualquer interesse, direta ou indiretamente, no resultado deste trabalho, desenvolvido com em base em pesquisa de mercado e aplicação dos critérios preconizados em normas de avaliação.

Este laudo é composto de 8 páginas, além dos anexos, contendo a memória de cálculo, croqui dos elementos comparativos, cópia dos documentos utilizados.

Ribeirão Preto/SP 21/01/2026



PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil

Eng. Fabio Betinassi Parro – CREA 5060339216

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - Considerações

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado da unidade avaliada (vub).

1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90.

1.2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

1.3 - Fator padrão construtivo

Conforme os coeficientes do "Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos" publicado pelo IBAPE-SP em nov./06, já vinculados ao custo padrão construtivo R 8 N do Sinduscon-SP.

1.4 - Fator obsolescência

Seguindo o critério de Ross Heidecke, na equação: $Foc = R+K \times (1+R)$, onde:
Foc = Fator de depreciação;

1.5 - Fator andar

De acordo com o critério estabelecido no estudo divulgado pelo Engº Luiz. A. Braia.

1.6 - Fator vaga de garagem

Conforme percentuais praticados pelo mercado.

1- Pesquisa de Mercado



Amostra n.º 1		Data	
Empreendimento: Residencial Guarapari			
Endereço: Rua Bel-Air, 4-91		I. local	100
Bairro: Estoril Centreville	Cidade: Bauru		UF: SP
Imóvel	Apartamento	Andar	1
Padrão de construção:		1,926	médio
Área privativa (m²)		66,00	Idade Aparente (anos): 20
Área total (m²)		-	Estado de conservação: c regular
N.º WC		1	N.º vagas
Valor total (R\$)		350.000,00	Valor unitário (R\$/m²)
Fonte/ telefone: Lima Imóveis		Evento	Oferta
Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-estoril-centreville-bairros-bauru-com-garagem-66m2-venda-RS350000-id-			



Amostra n.º 2		Data	
Empreendimento: Residencial Guarapari			
Endereço: Rua Bel-Air, 4-91		I. local	100
Bairro: Estoril Centreville	Cidade: Bauru		UF: SP
Imóvel	Apartamento	Andar	1
Padrão de construção:		1,926	médio
Área privativa (m²)		70,00	Idade Aparente (anos): 20
Área total (m²)		-	Estado de conservação: c regular
N.º WC		1	N.º vagas
Valor total (R\$)		250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)
Fonte/ telefone: Mansano Imóveis		Evento	Oferta
Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-estoril-centreville-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS250000-id-			



Amostra n.º 3		Data	
Empreendimento: Residencial Guarapari			
Endereço: Rua Bel-Air, 4-91		I. local	100
Bairro: Estoril Centreville	Cidade: Bauru		UF: SP
Imóvel	Apartamento	Andar	1
Padrão de construção:		1,926	médio
Área privativa (m²)		68,00	Idade Aparente (anos): 20
Área total (m²)		-	Estado de conservação: c regular
N.º WC		1	N.º vagas
Valor total (R\$)		290.000,00	Valor unitário (R\$/m²)
Fonte/ telefone: K Soluções Imobiliárias		Evento	Oferta
Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-estoril-centreville-bairros-bauru-com-garagem-68m2-venda-RS290000-id-			



Amostra n.º 4		Data	
Empreendimento: Residencial Guarapari			
Endereço: Rua Bel-Air, 4-91		I. local	100
Bairro: Estoril Centreville	Cidade: Bauru		UF: SP
Imóvel	Apartamento	Andar	1
Padrão de construção:		1,926	médio
Área privativa (m²)		70,00	Idade Aparente (anos): 20
Área total (m²)		-	Estado de conservação: c regular
N.º WC		1	N.º vagas
Valor total (R\$)		300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)
Fonte/ telefone: Imobiliária Bolsa		Evento	Oferta
Descrição https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-estoril-centreville-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS300000-id-			



Amostra n.º 5				Data		20/01/26		
Empreendimento: Residencial Guarapari								
Endereço: Rua Bel-Air, 4-91				I. local		100		
Bairro: Estoril Centreville			Cidade: Bauru			UF: SP		
Imóvel		Apartamento	Andar	1	Padrão de construção:		1,926	médio
Área privativa (m²)			62,00		Idade Aparente (anos):		20	
Área total (m²)			-		Estado de conservação:		c	regular
N.º WC			1		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)			300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.838,71	
Fonte/ telefone: Imobiliária Mercúrio				Evento		Oferta		
Descrição				https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-estoril-centreville-bairros-bauru-62m2-venda-RS300000-id-				



Amostra n.º 6				Data		20/01/26		
Empreendimento: Residencial Guarapari								
Endereço: Rua Bel-Air, 4-91				I. local		100		
Bairro: Estoril Centreville			Cidade: Bauru			UF: SP		
Imóvel		Apartamento	Andar	1	Padrão de construção:		1,926	médio
Área privativa (m²)			70,00		Idade Aparente (anos):		20	
Área total (m²)			-		Estado de conservação:		c	regular
N.º WC			1		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)			300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.285,71	
Fonte/ telefone: Johny Corretor				Evento		Oferta		
Descrição				https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-estoril-centreville-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS300000-id-				

3 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de mercado

Dados do avaliando

Área de privativa 62,48 m²
 Índice Local: 100 Paradigma
 Padrão construtivo: 1,940 médio
 Idade estimada 20 anos
 Est. Conservação e 0,717
 Andar da unidade 1 101,00
 Nº de vagas 1 1,00

Compart.	Vr. unitário	F.fonte	F.local	F. padrão	F. Obsol	F. Vaga	F. andar	Vr. Homogeneiz.	Vr. Saneada
1	5.303,03	0,90	1,00	1,01	0,879	1,00	1,00	4.231,32	4.231,32
2	3.571,43	0,90	1,00	1,01	0,879	1,00	1,00	2.849,66	2.849,66
3	4.264,71	0,90	1,00	1,01	0,879	1,00	1,00	3.402,84	3.402,84
4	4.285,71	0,90	1,00	1,01	0,879	1,00	1,00	3.419,60	3.419,60
5	4.838,71	0,90	1,00	1,01	0,879	1,00	1,00	3.860,84	3.860,84
6	4.285,71	0,90	1,00	1,01	0,879	1,00	1,00	3.419,60	3.419,60

Fator Fonte 0,90 Média aritmética 3.530,64 3.530,64

Limite Inferior 0,7*média 2.471,45

Limite Superior 1,3*média 4.589,83

0

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e Valor unitário básico de mercado e o valor de mercado.....Vub = R\$/m² 3.530,64

Desvio Padrão	470,04	
Coefficiente de Variação	13,31%	
t de Student	1,48	n-1 elementos
Limite Superior 8,02%	3.813,88	
Limite Inferior -8,02%	3.247,41	
Intervalo de Confiabilidade	16,04%	

4 - Avaliação de Mercado

Fator de Comercialização: 1,00

Valor de Mercado da Unidade: *valor unitário de pesquisa x área privativa x fator comercialização* R\$221.000,00

8. Enquadramento e grau de precisão

Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais nos mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

II

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≥ 50%

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

III

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

