

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010390768	Data Solicitação 26/08/2025
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente ELISÂNGELA APARECIDA ALVES	CPF/CNPJ 318.909.048-30	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antonio Mazzer	Número 93	Complemento		
Bairro Jardim Veneza	Município Pitangueiras	UF SP	CEP 14755544	
Tipo do imóvel Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	Matrícula 9.254	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI PITANGUEIRAS/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
160,00m²	147,65m²
R\$ 455,90/m²	R\$ 1.930,28/m²
R\$ 72.944,03	R\$ 285.005,12
VALOR DE MERCADO	
R\$ 358.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 251.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Outro - Misto	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 17
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 2
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 Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 147,65
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 147,65
21 - Área Averbada (em m²) 147,65	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

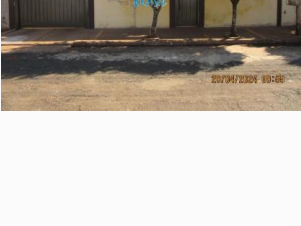
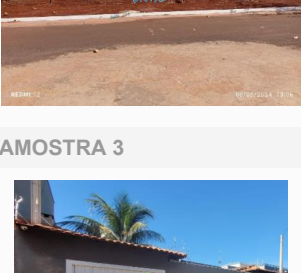
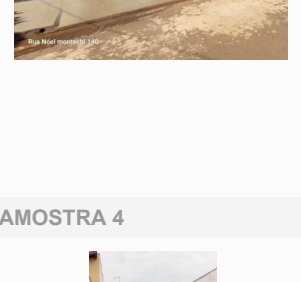
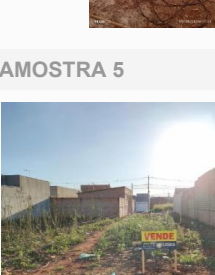
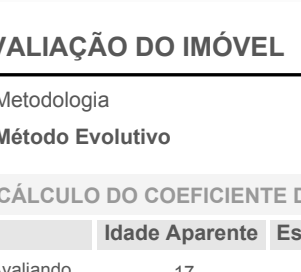
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Decrescente	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) 160,00	04 - Testada/Frente (em metros) 8,00
05 - Fundos (em metros) 8,00	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)? Não
13 - Observações O imóvel possui utilização mista, sendo composto por uma casa e clínica de estética.	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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 O imóvel possui utilização mista, sendo composto por uma casa e clínica de estética. 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\$ 400.000,00
	Endereço Rua Lauro Teixeira, 75 , Jardim Sumaré	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 229,00	Valor R\$ 400.000,00
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio
	URL https://imobiliariabrasil.net/imovel/3667799/casa-venda-pitangueiras-sp-centro	Qtd. Banheiros 2
		Qtd. Vagas 2
		Estado de conservação Regular Reparos simples
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 75.000,00
	Endereço Rua Geraldo Branco Costa, 0 , Jardim Santa Fé	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 75.000,00
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio
	URL https://imobiliariabrasil.net/imovel/2262804/lote-venda-pitangueiras-sp-jardim-santa-fe	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 550.000,00
	Endereço Rua Noel Montechi, 140 , Jardim Sumaré	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 119,00	Valor R\$ 550.000,00
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 247,00	Padrão terreno Médio
	URL https://imobiliariabrasil.net/imovel/3638932/casa-venda-pitangueiras-sp-centro	Qtd. Banheiros 2
		Qtd. Vagas 2
		Estado de conservação Nova Regular
		Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 80.000,00
	Endereço Avenida Acre, 0 , Jardim Sumaré	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 80.000,00
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.imobiliariabrasil.net/imovel/2058684/lote-venda-pitangueiras-sp-jardim-sumare	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 65.000,00
	Endereço Rua Ternício Bezerra, 0 , Jardim Bonsucesso II	
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 65.000,00
	Área do terreno 160,00	Padrão terreno Médio
	URL https://www.liderpitangueiras.com.br/imovel/2925866/terreno-venda-pitangueiras-sp-jardim-bom-sucesso	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	17	Regular	70	24,29	0,025	20	0,138									
1	30	Regular Reparos simples	70	42,86	0,081	20	0,290									
2																
3	5	Nova Regular	70	7,14	0,003	20	0,033									
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	147,65	R\$ 2.100,45	1,07	0,138	R\$ 1.930,28	R\$ 285.005,12										
1	229,00	R\$ 2.100,45	0,68	0,290	R\$ 1.006,64	R\$ 230.520,71										
2																
3	119,00	R\$ 2.100,45	1,31	0,033	R\$ 2.656,72	R\$ 316.150,25										
4																
5																
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	300,00	R\$ 169.479,29	R\$ 564,93	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 508,44
2	200,00	R\$ 75.000,00	R\$ 375,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 337,50
3	247,00	R\$ 233.849,75	R\$ 946,76	0,69	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,690	S	R\$ 587,94
4	150,00	R\$ 80.000,00	R\$ 533,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 480,00
5	160,00	R\$ 65.000,00	R\$ 406,25	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 365,63
F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
Nº elementos		Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)								

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 455,90	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 319,13	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 592,67

SANEAMENTO			
N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 455,90	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 385,00	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 526,80
Desvio padrão 103.6137	Coef. Variação 22.7273	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.311

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²) 160,00	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 455,90	Valor parcial (R\$) R\$ 72.944,03
Área construída averbada (m²) 147,65	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.930,28	Valor parcial (R\$) R\$ 285.005,12

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 357.949,15
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 358.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 251.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 358.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 28 de Agosto de 2025



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.

27/08/2025 08:44

21°1'1"S / 48°13'55"W



Fachada

27/08/2025 08:44

21°1'1"S / 48°13'55"W



Numero

27/08/2025 08:46

21°1'1"S / 48°13'55"W



Vista rua

27/08/2025 08:46

21°1'1"S / 48°13'55"W



Vista rua

27/08/2025 08:43

21°1'1"S / 48°13'55"W



Numero vizinho direita

27/08/2025 08:43

21°1'1"S / 48°13'55"W



Vizinho direita

27/08/2025 08:45

21°11'S / 48°13'55"W



Vizinho esquerda

27/08/2025 08:45

21°11'S / 48°13'55"W



Numero vizinho esquerda

27/08/2025 08:48

21°11'S / 48°13'55"W



Placa rua