

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010446640	Data Solicitação 15/12/2025
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente ALCINDO BRAVI JÚNIOR	CPF/CNPJ 145.662.848-83	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Albertino Arrielo	Número 179	Complemento		
Bairro Jardim Cila de Lúcio Bauab	Município Jaú	UF SP	CEP 17209302	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 54.904	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI JAÚ - SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
140,00m²	67,00m²
R\$ 610,36/m²	R\$ 2.676,40/m²
R\$ 85.450,30	R\$ 179.318,47
VALOR DE MERCADO	
R\$ 265.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 185.000,00	

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) 5			
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 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) 67,00			
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 67,00			
21 - Área Averbada (em m²) 67,00		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

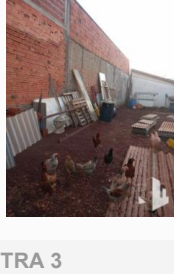
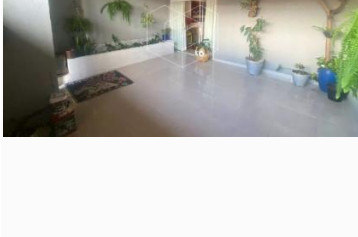
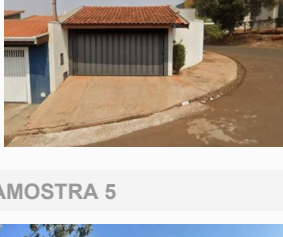
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro 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) 140,00	04 - Testada/Frente (em metros) 7,00
05 - Fundos (em metros) 7,00	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)? 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 dívidas ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 340.000,00
	Endereço Rua Décio Serra, 0 , Loteamento Residencial Maria Isabel	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 116,00	Valor R\$ 340.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.mottimoveis.com.br/imovel/casa-jau-4-quartos-116-m/CA1470-PAOS				
AMOSTRA 2					R\$ 90.000,00
	Endereço Rua Leonardo Cardoso, 0 , Jardim Cila de Lúcio Bauab	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 90.000,00		
	Área do terreno 140,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-a-venda-140-m-por-r-90-000-00-jardim-cila-de-lucio-bauab-jau-sp-1329173789?lis=listing_1100				
AMOSTRA 3					R\$ 355.000,00
	Endereço Rua Lucy Pacheco de Almeida Prado, 0 , Jardim Doutor Roberto Pacheco	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 145,00	Valor R\$ 355.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 170,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.mottimoveis.com.br/imovel/casa-jau-3-quartos-145-m/CA0636-PAOS				
AMOSTRA 4					R\$ 165.000,00
	Endereço Rua Lucy Pacheco de Almeida Prado, 0 , Jardim Doutor Roberto Pacheco	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 165.000,00		
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-a-venda-250-m-por-r-165-000-00-jardim-doutor-roberto-pacheco-jau-sp-1416513788?lis=listing_1100				
AMOSTRA 5					R\$ 360.000,00
	Endereço Rua Antonio Redi, 0 , Residencial Marcio Soufen Redi	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 135,00	Valor R\$ 360.000,00			
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.mottimoveis.com.br/imovel/casa-jau-3-quartos-135-m/CA2086-PAOS				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia		Grau de precisão		Grau de fundamentação												
Método Evolutivo		I		I												
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	5	Novo Regular	70	7,14	0,003	20	0,033									
1	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
2																
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209									
4																
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	67,00	R\$ 2.117,32	1,31	0,033	R\$ 2.676,40	R\$ 179.318,47										
1	116,00	R\$ 2.117,32	1,12	0,164	R\$ 1.973,64	R\$ 228.942,09										
2																
3	145,00	R\$ 2.117,32	1,08	0,209	R\$ 1.808,78	R\$ 262.273,70										
4																
5	135,00	R\$ 2.117,32	1,12	0,164	R\$ 1.973,64	R\$ 266.441,22										
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	150,00	R\$ 111.057,91	R\$ 740,39	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 703,37
2	140,00	R\$ 90.000,00	R\$ 642,86	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 610,71
3	170,00	R\$ 92.726,30	R\$ 545,45	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 518,18
4	250,00	R\$ 165.000,00	R\$ 660,00	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 627,00
5	150,00	R\$ 93.558,78	R\$ 623,73	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 592,54

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\$ 610,36	R\$ 427,25	R\$ 793,47

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 610,36	R\$ 564,79	R\$ 655,93
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
66.6008	10.9117	1.53	0.1493

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
140,00	R\$ 610,36	R\$ 85.450,30
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
67,00	R\$ 2.676,40	R\$ 179.318,47

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 264.768,77
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 265.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 185.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 265.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Terça-feira, 23 de Dezembro 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.

23/12/2025 11:53

22°15'59"S / 48°32'16"W



Fachada do imóvel

23/12/2025 11:53

22°15'59"S / 48°32'16"W



Fachada do imóvel

23/12/2025 11:53

22°15'59"S / 48°32'16"W



Número do imóvel

23/12/2025 11:53

22°15'59"S / 48°32'16"W



Fachada do vizinho direito

23/12/2025 11:53

22°16'0"S / 48°32'16"W



Fachada do vizinho esquerdo

23/12/2025 11:52

22°16'0"S / 48°32'16"W



Vista da rua

23/12/2025 11:53

22°15'54"S / 48°32'17"W



Placa da rua

23/12/2025 11:54

22°16'0"S / 48°32'16"W



Vista da rua