

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010164554	Data Solicitação 06/03/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente ANDERSON MARQUES DE ANDRADE	CPF/CNPJ 281.977.198-02	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Caetano Mirabelli	Número 120	Complemento	
Bairro Parque Santa Marta	Município São Carlos	UF SP	CEP 13564210
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 16.204	Núm. Registro de Imóveis CRI de São Carlos/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

360,00m²

R\$ 828,36/m²

R\$ 298.207,80

ÁREA CONSTRUÍDA

217,00m²

R\$ 1.437,91/m²

R\$ 312.025,64

VALOR DE MERCADO

R\$ 610.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 427.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação
Casa	Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
Habitado	30
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel
	Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel
Normal	Residencial
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade
Alvenaria	1
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios
2	4
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas
2	0
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal
0	Pintura
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)
Ferro	217,00
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)
0,00	217,00
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)
217,00	0,00
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala	1	Porcelanato	Massa fina e pintura	Laje com reboco e pintura
Gargem	1	Cerâmico	Massa fina e pintura	Tela cerâmica aparente
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje com reboco e pintura
Lavanderia	1	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje com reboco e pintura
Eletrodomést	1	Taco	Massa fina e pintura	Laje com reboco e pintura
Banheiro	2	Cerâmico	Azulejo até o teto	Laje com reboco e pintura
Dormitório	3	Taco	Massa fina e pintura	Laje com reboco e pintura
Suite	1	Taco	Massa fina e pintura	Laje com reboco e pintura

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Pavimentação Telefonia
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Resíduos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Luzes Centro Comercial Ônibus Casas de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Utilizada
Estável	Mais de 70%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia	02 - Formato
Planície/Sem-Chuva	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
360,00	12,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
12,00	30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
30,00	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 imóvel, o imóvel pode ser aceito como garantia?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Não
05 - Observações	06 - O imóvel possui vaga de garagem?
A área construída informada no IPTU (210,30 m²), diverge da averbada (217,00 m²). Para os cálculos consideramos a área construída averbada (217,00 m²).	Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim	Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	10 - O imóvel está inscrito em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	12 - O imóvel possui características unifamiliares?
Sim	Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim	Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim	Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Não	

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Proprietário / Corretor / Garante / Mutuário	Anderson
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
(16) 96236-7464	A área construída informada no IPTU (210,30 m²), diverge da averbada (217,00 m²). Para os cálculos consideramos a área construída averbada (217,00 m²).

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 530.000,00
	Endereço Avenida Filomena Raposo, 698 - Parque Santa Marta 01 - Tipo do Imóvel Casas 02 - Quantidade 4 03 - Banheiros 2 04 - Vagas 2 Valor R\$ 530.000,00 Idade aparente 25 Estado de conservação Regular Área do terreno 360,00 Topografia Terreno Plano URL https://www.cartafinal.com.br/comprar/Sao-Carlos/Casa/Padrao/Parque-Santa-Marta/22552
AMOSTRA 2	R\$ 680.000,00
	Endereço Avenida Américo Walter Buchsesser, 379 - Parque Santa Marta 01 - Tipo do Imóvel Casas 02 - Quantidade 2 03 - Banheiros 1 04 - Vagas 2 Valor R\$ 680.000,00 Idade aparente 25 Estado de conservação Regular Área do terreno 330,00 Topografia Terreno Plano URL https://lucac.com.br/immovendadecasa/sao-carlos/parque-santa-marta/81664
AMOSTRA 3	R\$ 430.000,00
	Endereço R. Santa Inês/Santos Sasso Garcia, N° 161 - Parque Santa Marta 01 - Tipo do Imóvel Terreno - Lote 02 - Valor R\$ 430.000,00 Área do terreno 428,68 Topografia Terreno Plano URL https://lucac.com.br/immovendadecasa/sao-carlos/parque-santa-marta/82779
AMOSTRA 4	R\$ 270.000,00
	Endereço Avenida Américo Walter Buchsesser, 0 - Parque Santa Marta 01 - Tipo do Imóvel Terreno - Lote 02 - Valor R\$ 270.000,00 Área do terreno 190,00 Topografia Terreno Plano URL https://sigelabimoveis.com.br/immovet/terreno-residencial-para-compra-em-sao-carlos-area-total-500m-td-area-+20x60x6x6-16x40x12x6x3x6x307856ae
AMOSTRA 5	R\$ 800.000,00
	Endereço Venda Doutor Renato de Toledo Porto, 3998 - Parque Santa Marta 01 - Tipo do Imóvel Casa 02 - Quantidade 3 03 - Banheiros 3 04 - Vagas 6 Valor R\$ 800.000,00 Idade aparente 00 Estado de conservação Regular Área do terreno 330,00 Topografia Terreno Plano URL https://tabasimoveis.com.br/immovet/11657/casa-3-quartos-parque-santa-marta-sao-carlos/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia		Grau de precisão				Grau de fundamentação									
Método Evolutivo		I				II									
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO															
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Valor Útil	% de VU	Coef. Renda Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação								
Avaliação:	30	Regular	70	42,05	0,025	20	0,239								
1	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313								
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209								
3															
4															
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164								
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA															
	Área (m²)	Valor Terreno	CUB (R\$/m²)	Ajusto Probabil Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final								
Avaliação:	217,00		R\$ 2.131,61	0,31	0,239	R\$ 1.437,91	R\$ 312.025,64								
1	100,00		R\$ 2.131,61	0,38	0,313	R\$ 1.438,19	R\$ 296.874,47								
2	210,00		R\$ 2.131,61	1,04	0,209	R\$ 1.757,08	R\$ 369.567,79								
3															
4															
5	227,00		R\$ 2.131,61	1,08	0,164	R\$ 1.915,86	R\$ 434.869,69								
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO															
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Útil	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	PAT	BAN	Valor Útil Final
1	34,00	R\$ 217.100,00	R\$ 790,40	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	0	R\$ 711,41
2	360,00	R\$ 311.012,21	R\$ 868,61	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	0	R\$ 769,75
3	428,68	R\$ 430.000,00	R\$ 1.003,08	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	0	R\$ 902,77
4	360,00	R\$ 290.000,00	R\$ 800,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	0	R\$ 819,00
5	398,00	R\$ 395.100,31	R\$ 1.016,63	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	0	R\$ 917,85
F1 (Oferta), F2 (Fator Extra II), F3 (Topografia)															
HOMOGENEIZAÇÃO															
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 628,36	R\$ 579,85				R\$ 1.076,96									
SANEAMENTO															
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 628,36	R\$ 770,72				R\$ 885,99									
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student				Intervalo Confiabilidade									
84,2305	10,1664	1,53				0,1392									
DETALHAMENTO DOS VALORES															
Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
360,00	R\$ 828,36		R\$ 296.207,60												
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
217,00	R\$ 1.437,91		R\$ 312.025,64												
QUADRO DE RESUMO															
Valor de avaliação		R\$ 610.233,44													
Fator de ajuste do mercado		1,0													
Valor de avaliação ajustado		R\$ 610.000,00													
Fator de liquidez		0,7000													
Valor de venda forçada		R\$ 427.000,00													
AVALIAÇÃO FINAL															
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 610.000,00													
RESPONSÁVEL PELO LAUDO															
Ribeirão Preto, Sete/fev, 24 de Abril de 2028															
															
Fábio Bettinassi Parro															
5050339216															
Dedarei 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 de avaliação emitidas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e BAPRE, e segundo as informações e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.															
LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento contém 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 alíquo enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisões e eventuais detalhes do imóvel.															

12/03/2026 09:10

21°59'53"S / 47°54'30"W



Fachada

12/03/2026 09:10

21°59'53"S / 47°54'30"W



Numero

12/03/2026 09:11

21°59'53"S / 47°54'30"W



Placa rua

12/03/2026 09:10

21°59'53"S / 47°54'30"W



Vista rua

12/03/2026 09:11

21°59'53"S / 47°54'30"W



Vista rua

04/04/2026 10:40

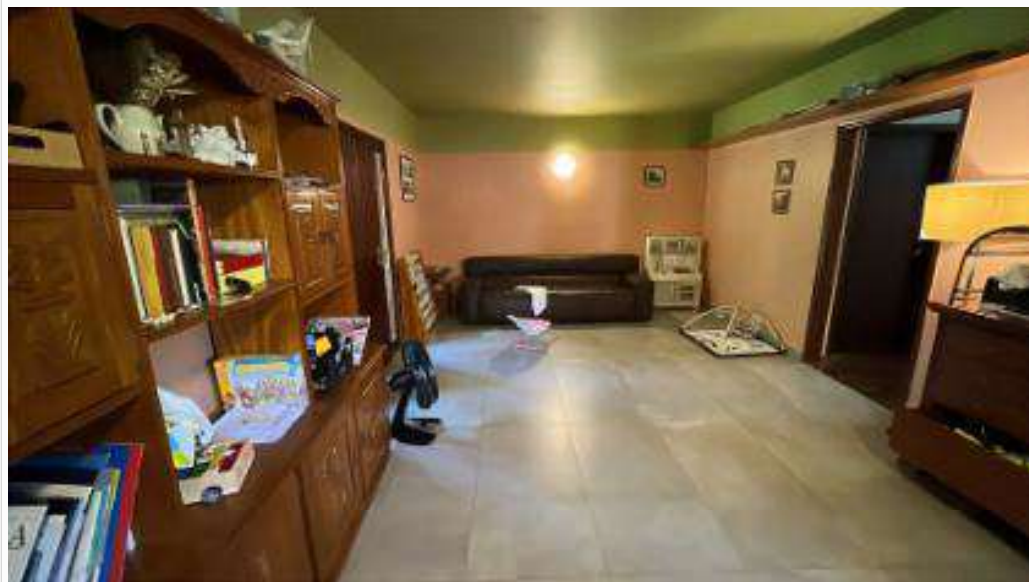
21°59'52"S / 47°54'29"W



Garagem

04/04/2026 10:32

21°59'53"S / 47°54'29"W



Sala de estar

04/04/2026 10:32

21°59'53"S / 47°54'29"W



Escritório

04/04/2026 10:34

21°59'52"S / 47°54'29"W



Cozinha

04/04/2026 10:34

21°59'53"S / 47°54'29"W



Lavanderia

04/04/2026 10:29

21°59'53"S / 47°54'29"W



Suíte

04/04/2026 10:29

21°59'52"S / 47°54'30"W



Banheiro suíte

04/04/2026 10:30

21°59'53"S / 47°54'29"W



Dormitório 1

04/04/2026 10:30

21°59'53"S / 47°54'29"W



Dormitório 2

04/04/2026 10:31

21°59'53"S / 47°54'29"W



Dormitório 3

04/04/2026 10:32

21°59'53"S / 47°54'29"W



Banheiro social

04/04/2026 10:38

21°59'53"S / 47°54'29"W



Banheiro externo