

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 070288230011251	Data Solicitação 07/10/2025
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente JOSE MARCIO VASCONCELOS	CPF/CNPJ 108.964.798-03	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua C	Número 1051	Complemento CASA, 1061 E 1069		
Bairro Recreio Internacional	Município Ribeirão Preto	UF SP	CEP 14094580	
Tipo do imóvel Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	Matrícula 51.583	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI RIBEIRÃO PRETO		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
5000,00m²	1863,77m²
R\$ 114,82/m²	R\$ 818,55/m²
R\$ 574.078,37	R\$ 1.525.581,49
VALOR DE MERCADO	
R\$ 2.100.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.470.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado	02 - Tipo de Implantação			
Outro - Misto (Residencial e Comercial)	Isolado			
03 - Indício de Ocupação do Imóvel	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)			
Habitado	35			
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel			
	Regular			
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel	08 - Uso do Imóvel			
Normal	Misto			
09 - Fechamento das Paredes	10 - N° Pavimentos da Unidade			
Alvenaria	1			
11 - N° de Banheiros	12 - N° de Dormitórios			
0	0			
13 - N° de Vagas Cobertas	14 - N° de Vagas Descobertas			
0	0			
15 - N° de Vagas Privativas	16 - Fachada Principal			
0	Pintura			
17 - Esquadrias	18 - Área Privativa (em m²)			
Ferro	1.863,77			
19 - Área Comum (em m²)	20 - Área Total (em m²)			
0,00	1.863,77			
21 - Área Averbada (em m²)	22 - Área não Averbada (em m²)			
1.863,77	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

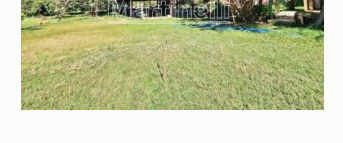
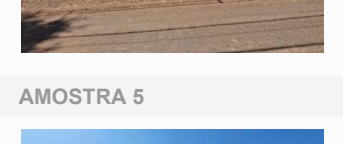
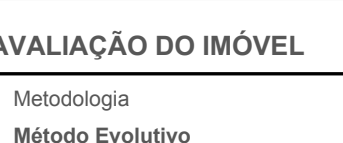
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
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
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
5.000,00	50,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
50,00	100,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
100,00	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 mesmo, 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?
Área de terreno informada na matrícula 5.000,00 m², área de terreno informada no IPTU 5.352,91 m². Para os cálculos consideramos a área de terreno informada na matrícula	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 inserido 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 uni-familiares?
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
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Vistoria externa	A vistoria foi realizada por aspecto externo. Como verificado no local o imóvel apresenta indícios de estar abandonado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 3.180.000,00
	Endereço	Rua C, 0 , Recreio Internacional
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	0
	Qtd. Banheiros	0
	Qtd. Vagas	0
	Área privativa	2500,00
	Valor	R\$ 3.180.000,00
	Idade aparente	30
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Reparos simplesReparos importantes
	Área do terreno	5000,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.imobiliariatrade.com.br/imovel/chacara-ribeirao-preto-4-quartos-5-000-m/CH0011-MCS
AMOSTRA 2		R\$ 1.800.000,00
	Endereço	Rua B, 0 , Recreio Internacional
	Tipo de Imóvel	Casa
	Qtd. Quartos	0
	Qtd. Banheiros	0
	Qtd. Vagas	0
	Área privativa	1485,00
	Valor	R\$ 1.800.000,00
	Idade aparente	40
	Padrão de acabamento	Médio
	Estado de conservação	Reparos simplesReparos importantes
	Área do terreno	5353,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://www.imoveismartinelli.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Chacara/Condominio/Cond-Recreio-Internacional/41320
AMOSTRA 3		R\$ 1.180.000,00
	Endereço	Rua D, 0 , Recreio Internacional
	Tipo de Imóvel	Terreno - Lote
	Valor	R\$ 655.000,00
	Área do terreno	5000,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/lote-terreno-para-venda-tem-5000-metros-quadrados-1437276020?lis=listing_1000
AMOSTRA 4		R\$ 655.000,00
	Endereço	Rua D, 0 , Recreio Internacional
	Tipo de Imóvel	Terreno - Lote
	Valor	R\$ 695.000,00
	Área do terreno	5352,00
	Padrão terreno	Médio
	Topografia	Terreno Plano
	URL	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-misto-a-venda-no-condominio-recreio-internacional-proximo-ao-novo-shopping-ribe-1430378483?lis=listing_1100
AMOSTRA 5		R\$ 695.000,00

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	35	Reparos simples Reparos	70	50,00	0,332	20	0,466	
1	30	Reparos simples Reparos	70	42,86	0,332	20	0,429	
2	40	Reparos simples Reparos	70	57,14	0,332	20	0,506	
3	40	Reparos simples Reparos	70	57,14	0,332	20	0,506	
4								
5								

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	1863,77	R\$ 2.108,47	0,73	0,466	R\$ 818,55	R\$ 1.525.581,49	
1	2500,00	R\$ 2.108,47	0,87	0,429	R\$ 1.041,40	R\$ 2.603.512,40	
2	1485,00	R\$ 2.108,47	0,69	0,506	R\$ 722,86	R\$ 1.073.446,24	
3	700,00	R\$ 2.108,47	0,69	0,506	R\$ 722,86	R\$ 506.001,59	
4							
5							

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	5000,00	R\$ 576.487,60	R\$ 115,30	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 103,77
2	5353,00	R\$ 726.553,76	R\$ 135,73	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 122,16
3	5350,00	R\$ 673.998,41	R\$ 125,98	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 113,38
4	5000,00	R\$ 655.000,00	R\$ 131,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 117,90
5	5352,00	R\$ 695.000,00	R\$ 129,86	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 116,87

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\$ 114,82	R\$ 80,37	R\$ 149,26

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 114,82	R\$ 110,08	R\$ 119,55

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
6.9232	6.0299	1.53	0.0825

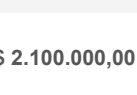
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
5000,00	R\$ 114,82	R\$ 574.078,37
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
1863,77	R\$ 818,55	R\$ 1.525.581,49

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 2.099.659,86
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 2.100.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.470.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 2.100.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Domingo, 25 de Janeiro 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.

12/10/2025 16:59

21°11'6"S / 47°42'57"W



Fachada do imóvel

12/10/2025 16:59

21°11'6"S / 47°42'57"W



Fachada do imóvel

12/10/2025 17:00

21°11'6"S / 47°42'56"W



Fachada do imóvel

12/10/2025 17:00

21°11'6"S / 47°42'56"W



Fachada do imóvel

12/10/2025 17:02

21°11'6"S / 47°42'55"W



Fachada do imóvel

12/10/2025 17:00

21°11'6"S / 47°42'55"W



Número do imóvel

12/10/2025 16:57

21°11'5"S / 47°43'13"W



Placa da rua

12/10/2025 16:59

21°11'6"S / 47°42'57"W



Vista da rua

12/10/2025 16:59

21°11'6"S / 47°42'57"W



Vista da rua