

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010077651	Data Solicitação 26/08/2025
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente KLEBER DECIO	CPF/CNPJ 162.242.018-70	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Júlio de Mesquita	Número 880	Complemento		
Bairro Vila Virgínia	Município Ribeirão Preto	UF SP	CEP 14030450	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 46.481	Núm. Registro de Imóveis 1 CRI RIBEIRÃO PRETO/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
450,00m²	262,21m²
R\$ 604,05/m²	R\$ 1.251,82/m²
R\$ 271.820,70	R\$ 328.239,03
VALOR DE MERCADO	
R\$ 600.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 420.000,00	

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) 35		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular		
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) 262,21		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 262,21		
21 - Área Averbada (em m²) 262,21		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
vistoria externa		1	vistoria externa	vistoria externa
				Acabamento forro/teto
				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) 450,00	
04 - Testada/Frente (em metros) 10,00	
05 - Fundos (em metros) 10,00	
06 - Lado Direito (em metros) 45,00	
07 - Lado Esquerdo (em metros) 45,00	
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 desocupado. Segundo informações dos vizinhos este imóvel já está desocupado há cerca de seis meses. Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 220.000,00	
	Endereço Rua Graça Aranha, 0 , Jardim Piratininga		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 220.000,00	
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-300m2-venda-RS225000-id-2829007902/?source=ranking%2Crp		
AMOSTRA 2		R\$ 300.000,00	
	Endereço Rua Euclides da Cunha, 0 , Vila Virgínia		
	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 300.000,00	
	Área do terreno 450,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-450m2-venda-RS300000-id-2713500498/?source=ranking%2Crp		
AMOSTRA 3		R\$ 400.000,00	
	Endereço Rua Barão de Mauá, 0 , Vila Virgínia		
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
	Área privativa 133,98	Valor R\$ 400.000,00	Qtd. Vagas 2
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 300,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casa/Padrao/Jardim-Piratininga/135677		
AMOSTRA 4		R\$ 600.000,00	
	Endereço Avenida Monteiro Lobato, 0 , Vila Virgínia		
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 3
	Área privativa 200,00	Valor R\$ 600.000,00	Qtd. Vagas 3
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 400,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.canahimoveis.com.br/imovel/casa-padrao-4-quartos-vila-virginia-ribeirao-preto-3-vagas-200m2-code-16000		
AMOSTRA 5		R\$ 550.000,00	
	Endereço Travessa Inhomirim, 0 , Vila Virgínia		
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1
	Área privativa 200,00	Valor R\$ 550.000,00	Qtd. Vagas 2
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular
	Área do terreno 466,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.habitetoimoveis.com.br/imovel/casa-ribeirao-preto-3-quartos-200-m/CA1056-HAE		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	
1								
2								
3	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	
4	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259	
5	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final		
Avaliando	262,21	R\$ 2.100,45	0,87	0,313	R\$ 1.251,82	R\$ 328.239,03		
1								
2								
3	133,98	R\$ 2.100,45	1,00	0,313	R\$ 1.437,24	R\$ 192.561,03		
4	200,00	R\$ 2.100,45	1,03	0,259	R\$ 1.596,90	R\$ 319.380,14		
5	200,00	R\$ 2.100,45	1,00	0,313	R\$ 1.438,68	R\$ 287.736,02		

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\$ 220.000,00	R\$ 733,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 660,00
2	450,00	R\$ 300.000,00	R\$ 666,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 600,00
3	300,00	R\$ 207.438,97	R\$ 691,46	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 622,32
4	400,00	R\$ 280.619,86	R\$ 701,55	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 631,39
5	466,00	R\$ 262.263,98	R\$ 562,80	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 506,52

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\$ 604,05	R\$ 422,83	R\$ 785,26

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 604,05	R\$ 563,94	R\$ 644,15

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
58.6102	9.7029	1.53	0.1328

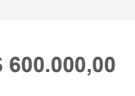
DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
450,00	R\$ 604,05	R\$ 271.820,70
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
262,21	R\$ 1.251,82	R\$ 328.239,03

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 600.059,73
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 600.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 420.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 600.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Segunda-feira, 1 de Setembro 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.
--

29/08/2025 08:49

21°11'11"S / 47°49'41"W



Fachada do imóvel

29/08/2025 08:49

21°11'11"S / 47°49'41"W



Fachada do imóvel

29/08/2025 08:50

21°11'11"S / 47°49'41"W



Fachada do imóvel

29/08/2025 08:49

21°11'11"S / 47°49'41"W



Número do imóvel

29/08/2025 08:49

21°11'11"S / 47°49'41"W



Garagem do imóvel

29/08/2025 08:49

21°11'11"S / 47°49'41"W



Vizinho direito

29/08/2025 08:49

21°11'11"S / 47°49'41"W



Vizinho esquerdo

29/08/2025 08:51

21°11'9"S / 47°49'40"W



Placa da rua

29/08/2025 08:52

21°11'11"S / 47°49'41"W



Vista da rua

29/08/2025 08:52

21°11'11"S / 47°49'41"W



Vista da rua