LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAL9210
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010077447**	**04/07/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	**Fábio Betinassi Parro**	**5060339216**
Proponente		CPF/CNPJ
FABIO BATISTA DE SOUZA		**279.000.228-21**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Ernesto Meloni	**420**	**Apto. n°17, Torre 05E, Residencial Santa Marta**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Jardim Santa Lucia	**Sertãozinho**	**SP**	**14165516**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**74.048**	**01º CRI SERTÃOZINHO -**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

43,84m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.021,09/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 132.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 99.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
15

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
43,84

19 - Área Comum (em m²)
42,35

20 - Área Total (em m²)
86,19

21 - Área Averbada (em m²)
43,84

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

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - Nº Total de Unidades

04 - Nº de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal-baixo

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone
Jardins
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

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
Comercial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0,18

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 habitalidade?
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.
Segundo informações da portaria o imóvel atualmente está ocupado.
Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 139.400,00



Endereço
Avenida Aparecido Savegnago, 655 , Jardim Campo Alegre

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
42,00	**R$ 139.400,00**	**R$ 3.319,05**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Baixo**	**Regular**

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-em-condominio-vitta-santa-elisa-1352686516?lis=listing_1001

AMOSTRA 2

R$ 145.000,00



Endereço
Avenida Aparecido Savegnago, 655/Vitta Santa Elisa , Jardim Campo Alegre

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

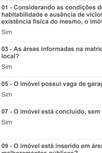
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
43,00	**R$ 145.000,00**	**R$ 3.372,09**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Baixo**	**Regular**

URL
https://mactemimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/sertaozinho/jardim-campo-alegre-condominio-vitta-santa-elisa/9883

AMOSTRA 3

R$ 155.000,00



Endereço
Rua Ernesto Moloni, 420 , Jardim Santa Marta

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
43,40	**R$ 155.000,00**	**R$ 3.571,43**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-marta-bairros-sertaozinho-com-garagem-40m2-venda-RS155000-id-2818726926/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R$ 145.000,00



Endereço
Avenida Aparecido Savegnago, 655/Vitta Santa Elisa , Jardim Campo Alegre

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

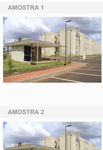
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
44,00	**R$ 145.000,00**	**R$ 3.295,45**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Baixo**	**Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-marta-bairros-sertaozinho-com-garagem-40m2-venda-RS145000-id-2818726926/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 140.000,00



Endereço
Rua Ernesto Moloni, 420/Residencial Santa Marta , Jardim Santa Marta

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
43,40	**R$ 140.000,00**	**R$ 3.225,81**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Baixo**	**Regular**

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/excelente-apartamento-no-vitta-santa-elisa-sertaozinho-1210627323?lis=listing_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**I**	**I**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	42,00	R$ 3.319,05	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 2.987,15
2	43,00	R$ 3.372,09	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 3.034,88
3	43,40	R$ 3.571,43	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 3.214,29
4	44,00	R$ 3.295,45	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 2.965,90
5	43,40	R$ 3.225,81	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 2.903,23
		R$ 3.356,77												**R$ 3.021,09**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.021,09**	**R$ 2.114,76**	**R$ 3.927,42**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.021,09**	**R$ 2.940,42**	**R$ 3.101,76**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
117.9026	**3.9027**	**1.53**	**0.0534**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
43,84	**R$ 3.021,09**	**R$ 132.444,56**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 132.444,56**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 99.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 132.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quarta-feira, 9 de Julho 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". Caso ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.

07/07/2025 17:52 21°6'44"S / 47°59'18"W



Fachada do condomínio

07/07/2025 17:52 21°6'44"S / 47°59'18"W



Fachada do condomínio

07/07/2025 17:52 21°6'44"S / 47°59'18"W



Identificação do condomínioaa

07/07/2025 17:52 21°6'43"S / 47°59'18"W



Placa da rua

07/07/2025 17:53 21°6'44"S / 47°59'18"W



Vista da rua