

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 04/03/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente Luciana Cirillo	CPF/CNPJ 180.913.708-06	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Ana Rosa Zucker D'Annunziata	Número 2-32	Complemento Apto 2505 Bloco 2 (Castelbello Residencial)		
Bairro Jardim Cruzeiro do Sul	Município Bauru	UF SP	CEP 17030310	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 123.254	Núm. Registro de Imóveis 2 OFICIAL R.I. BAURU		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	I
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA PRIVATIVA
	55,00m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 6.108,80/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 336.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 252.000,00	

QUESTIONÁRIO

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)

10

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

1

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

0

16 - Fachada Principal

Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

55,00

19 - Área Comum (em m²)

44,28

20 - Área Total (em m²)

99,28

21 - Área Averbada (em m²)

55,00

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	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria extern	Vistoria externa

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° 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

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Interfone
Jardins

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 - Fração ideal (em %)

0,50

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. Segundo informações da portaria o apartamento atualmente está ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 397.000,00



Endereço

Rua Ana Rosa Zuicker D'Annunziata, 2-32/Castelbello Residencial , Jardim Cruzeiro do Sul

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
56,00	R\$ 397.000,00	R\$ 7.089,29	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Novo Regular	
URL	https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Jardim-Cruzeiro-do-Sul/7450		

AMOSTRA 2

R\$ 380.000,00



Endereço

Rua Ana Rosa Zuicker D'Annunziata, 2-32/Castelbello Residencial , Jardim Cruzeiro do Sul

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,00	R\$ 380.000,00	R\$ 6.666,67	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Novo Regular	
URL	https://www.moraesimobiliaria.com.br/movel/apartamento-bauru-2-quartos-57-m/AP4143-MPI		

AMOSTRA 3

R\$ 350.000,00



Endereço

Rua Ana Rosa Zuicker D'Annunziata, 2-32/Castelbello Residencial , Jardim Cruzeiro do Sul

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
55,00	R\$ 350.000,00	R\$ 6.363,64	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Novo Regular	
URL	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Jardim-Cruzeiro-do-Sul/111481		

AMOSTRA 4

R\$ 399.000,00



Endereço

Rua Ana Rosa Zuicker D'Annunziata, 2-32/Castelbello Residencial , Jardim Cruzeiro do Sul

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,00	R\$ 399.000,00	R\$ 7.000,00	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Novo Regular	
URL	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Jardim-Cruzeiro-do-Sul/109614		

AMOSTRA 5

R\$ 375.000,00



Endereço

Rua Ana Rosa Zuicker D'Annunziata, 2-32/Castelbello Residencial , Jardim Cruzeiro do Sul

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
55,00	R\$ 375.000,00	R\$ 6.818,18	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Novo Regular	
URL	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Jardim-Cruzeiro-do-Sul/105158		

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	56,00	R\$ 7.089,29	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.380,36
2	57,00	R\$ 6.666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.000,00
3	55,00	R\$ 6.363,64	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 5.727,28
4	57,00	R\$ 7.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.300,00
5	55,00	R\$ 6.818,18	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 6.136,36
		R\$ 6.787,56												R\$ 6.108,80

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 6.108,80

R\$ 4.276,16

R\$ 7.941,44

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 6.108,80

R\$ 5.931,54

R\$ 6.286,06

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

259.0655

4.2409

1.53

0.058

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

Valor unitário (R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

55,00

R\$ 6.108,80

R\$ 335.984,02

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 335.984,02

Fator de liquidez

0,7500

Valor de venda forçada

R\$ 252.000,00

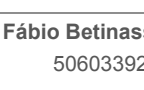
AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 336.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Sexta-feira, 6 de Março 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.

04/03/2026 19:02

22°19'12"S / 49°2'34"W



Fachada do empreendimento

04/03/2026 19:02

22°19'12"S / 49°2'35"W



Vista da rua à direita

04/03/2026 19:02

22°19'12"S / 49°2'34"W



Vista da rua à esquerda

04/03/2026 19:03

22°19'12"S / 49°2'34"W



Identificação do condomínio

04/03/2026 19:03

22°19'12"S / 49°2'34"W



Identificação numérica do empreendimento

04/03/2026 19:26

22°19'12"S / 49°2'33"W



Identificação da rua

04/03/2026 19:27

22°19'12"S / 49°2'34"W



Vista da rua à esquerda

04/03/2026 19:28

22°19'12"S / 49°2'35"W



Vista da rua à direita