LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR2981
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010402733**	Data Solicitação **08/04/2026**
Empresa responsável **PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA**	Avaliador responsável **Fábio Betinassi Parro**	CREA **5060339216**
Proponente **Leila Paula Paviatto**		CPF/CNPJ **322.091.638-46**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua José Mabtum**	Número **81**	Complemento	
Bairro **Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras**	Municipio **Ribeirão Preto**	UF **SP**	CEP **14094020**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **55014**	Núm. Registro de Imóveis **2º CRI RIBEIRÃO PRETO**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I

GRAU DE PRECISÃO
I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
162,00m²	**130,24m²**
R$ 513,70/m²	**R$ 1.665,12/m²**
R$ 83.218,72	**R$ 216.865,22**

VALOR DE MERCADO
R$ 300.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 210.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	**02 - Tipo de Implantação** Isolado
03 - Indicio de Ocupação do Imóvel Habitado	**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)** 20
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 2	**14 - Nº de Vagas Descobertas** 0
15 - Nº de Vagas Privativas 0	**16 - Fachada Principal** Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Ferro	**18 - Área Privativa (em m²)** 130,24
19 - Área Comum (em m²) 0,00	**20 - Área Total (em m²)** 130,24
21 - Área Averbada (em m²) 130,24	**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

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** Ordinário
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) 162,00	**04 - Testada/Frente (em metros)** 9,00
05 - Fundos (em metros) 9,00	**06 - Lado Direito (em metros)** 18,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 18,00	**08 - Fração ideal (em %)** 100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

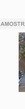
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência fisica do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	**02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?** Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Não	**04 - Observações** A matrícula apresentada possui construção averbada, mas não informa sua área. Para os cálculos consideramos a área construída informada no IPTU (130,24 m²).
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	**06 - O imóvel possui vaga de garagem?** Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	**08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?** Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	**10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?** Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	**12 - O imóvel possui características uni-familiares?** Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	**14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?** Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade? Sim	**16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?** Sim
17 - 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 ocupado. Avaliação considerando não haver qualquer dívidas ou ônus sobre este imóvel. A matrícula apresentada possui construção averbada, mas não informa sua área. Para os cálculos consideramos a área construída informada no IPTU (130,24 m²).

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 365.000,00



Endereço
Rua Alcides Cosenzo, 306 , Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **3**	Qtd. Vagas **4**
Área privativa **131,94**	Valor **R$ 365.000,00**		
Idade aparente **20**	Padrão de acabamento **Medio**	Estado de conservação **Regular**	
Área do terreno **160,00**	Padrão terreno **Medio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://mobiliariaquebec.com.br/imovel.php?a=2381

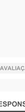
AMOSTRA 2 — R$ 330.000,00

Endereço
Rua Rafaela Gabriel Lopes, 180 , Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **2**
Área privativa **136,45**	Valor **R$ 330.000,00**		
Idade aparente **25**	Padrão de acabamento **Medio**	Estado de conservação **Regular**	
Área do terreno **185,00**	Padrão terreno **Medio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.andradeemenezes.com.br/imoveis?codigo=CA4864+

AMOSTRA 3 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua José Maburn, 167 , Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **4**	Qtd. Banheiros **4**	Qtd. Vagas **1**
Área privativa **161,00**	Valor **R$ 350.000,00**		
Idade aparente **20**	Padrão de acabamento **Medio**	Estado de conservação **Regular**	
Área do terreno **200,00**	Padrão terreno **Medio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.canalimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-ribeirao-preto-1-vaga-code-26194

AMOSTRA 4 — R$ 320.000,00

Endereço
Rua Antônio Moretti, 429 , Residencial Parque dos Servidores

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **3**
Área privativa **130,00**	Valor **R$ 320.000,00**		
Idade aparente **25**	Padrão de acabamento **Medio**	Estado de conservação **Regular**	
Área do terreno **160,00**	Padrão terreno **Medio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.andradeemenezes.com.br/imovel/casa-ribeirao-preto-2-quartos-130-m/CA7496-FC3

AMOSTRA 5 — R$ 300.000,00

Endereço
Rua Rafaela Gabriel Lopes, 40 , Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **2**
Área privativa **199,20**	Valor **R$ 300.000,00**		
Idade aparente **25**	Padrão de acabamento **Medio**	Estado de conservação **Regular**	
Área do terreno **162,00**	Padrão terreno **Medio**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casa/Padrao/Conjunto-Habitacional-Jardim-das-Palmeiras/219770

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. Roos Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
3	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
4	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	130,24	R$ 2.133,91	0,93	0,164	R$ 1.665,12	R$ 216.865,22
1	131,94	R$ 2.133,91	1,08	0,164	R$ 1.917,74	R$ 253.027,26
2	136,45	R$ 2.133,91	1,04	0,209	R$ 1.757,13	R$ 239.760,07
3	161,00	R$ 2.133,91	1,01	0,259	R$ 1.597,04	R$ 257.123,37
4	130,00	R$ 2.133,91	1,04	0,209	R$ 1.757,13	R$ 228.426,59
5	199,33	R$ 2.133,91	1,04	0,209	R$ 1.757,13	R$ 186.835,38

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	180,59	R$ 111.872,74	R$ 620,04	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 558,03
2	181,00	R$ 99.239,93	R$ 498,56	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 448,71
3	200,00	R$ 92.876,63	R$ 464,38	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 417,94
4	160,00	R$ 91.573,41	R$ 572,33	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 515,10
5	162,00	R$ 113.164,62	R$ 698,55	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 628,69

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$ 513,70**	**R$ 359,59**	**R$ 667,80**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 513,70**	**R$ 455,85**	**R$ 571,54**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
84,5339	**16,456**	**1,53**	**0,2252**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) **162,00**	Valor unitário(R$/m²) **R$ 513,70**	Valor parcial (R$) **R$ 83.218,72**	
Área construída averbada (m²) **130,24**	Valor unitário (R$/m²) **R$ 1.665,12**	Valor parcial (R$) **R$ 216.865,22**	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 300.083,94**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 300.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 210.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 300.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Terça-feira, 14 de Abril de 2026

Fábio Betinassi Parro
506033926

- 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.

13/04/2026 13:19 21°11'26"S / 47°44'30"W

Fachada do imóvel

13/04/2026 13:19 21°11'26"S / 47°44'30"W

Fachada do imóvel

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

13/04/2026 13:19 21°11'26"S / 47°44'30"W

Identificação numérica do imóvel

13/04/2026 13:20 21°11'25"S / 47°44'31"W

Placa de identificação da rua

13/04/2026 13:18 21°11'26"S / 47°44'30"W

Vista da rua de acesso ao imóvel

13/04/2026 13:19 21°11'26"S / 47°44'30"W

Vista da rua de acesso ao imóvel

13/04/2026 13:19 21°11'26"S / 47°44'30"W

Fachada do vizinho esquerdo número 71

13/04/2026 13:19 21°11'26"S / 47°44'30"W

Fachada do vizinho direito número 91