



Proprietário:	Banco Santander S.A			Dossiê	02.26932
Tipo de Imóvel:	Apartamento		Uso do imóvel:	Residencial em condomínio	
Status de ocupação:	Ocupado		Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua Felisbino de Lima, 1389 - Apartamento 2604 - Cidade Nova - Franca / São Paulo				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	5

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	0,00
	IPTU/ITR:	0,00
	Levantamento Planialtimétrico:	0,00
	Empregada na avaliação:	0,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	285,46
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	0,00
	Contrato:	0,00
Área Privativa empregada na avaliação:		285,46



Observações impactantes na avaliação

A vistoria foi realizada por aspecto externo;
Segundo informações da portaria o imóvel estava ocupado;
Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.

Indício de contaminação ambiental

Não foram encontrados indícios de contaminação ambiental

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 2.106.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.474.000,00	% Desc: -30,01%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC	R\$ 0,99			

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 2.106.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.474.000,00	% Desc: -30,01%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 Meses			
Validade do Laudo	1 ANO			

Data do laudo:	25/05/2026	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	19/05/2026		
Nome Avaliador:	Fábio Betinassi Parro	CREA Resp.:	5060339216 ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 2.106.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

	%		%	
IPTU	R\$ 0,00	0,00% ao mês	Taxa da aplicação financeira	14,50% Taxa Selic
Manutenção/Administração	1,03% ao mês	Inflação média ao ano	4,39% IPCA 12 Meses	
Comissão de venda	0,50% ao mês	Custo financeiro	9,68% ao ano	
Total 1	1,53% ao mês	Total 2	0,81% ao mês	

Despesas totais(Total 1+Total2) =

2,34%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

12

Meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

70%

R\$ 1.474.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

Em conversa com as principais imobiliárias da cidade, chegou-se ao consenso de que o imóvel possui boa comercialização.
A comercialização pra imóveis com as mesmas características do avaliando deve girar entre 12 á 24 meses.

SUMÁRIO

1-	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	Pág. 3
2-	CONTRATANTE DO SERVIÇO	Pág. 3
3-	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Pág. 3
4-	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	Pág. 4
5-	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Pág. 5
6-	FOTOS DO IMÓVEL	Pág. 6
7-	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.....	Pág. 7
8-	AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO.....	Pág. 7
9-	AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	Pág. 7
10-	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	Pág. 7
11-	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	Pág. 8
12-	CONSIDERAÇÕES FINAIS	Pág. 8

ANEXO I - MÉMORIA DE CÁLCULO

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em conformidade com as normas de avaliação de bens publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e critérios estabelecidos pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), a PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil, através de seu responsável técnico, Engenheiro Civil Fabio Betinassi Parro, emite o presente Laudo de Avaliação.

2 - CONTRATANTE DO SERVIÇO

Banco Santander S.A

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

De acordo com o contratante do serviço, este laudo deve explicitar os valores de mercado e de liquidação forçada do imóvel solicitado.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Características gerais

A cidade de Franca / SP, onde localiza-se o imóvel avaliando, dista 400km da capital e possui aproximadamente 364.000 habitantes. O logradouro do imóvel, a Rua Felisbino de Lima, localiza-se no bairro Cidade Nova.

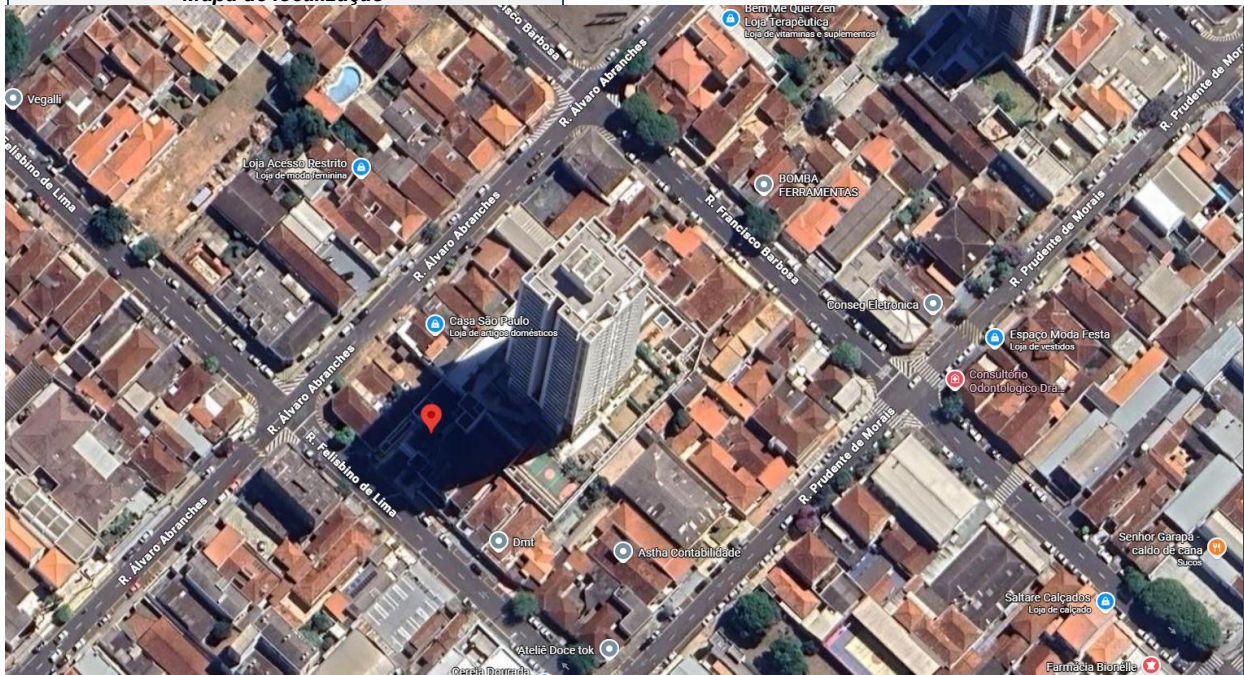
Trata-se de um bairro misto, com vários comércios nas avenidas principais, casas de médio padrão nas vias secundárias e alguns edifícios. O bairro está implantado dentro da área urbana, é dotado de todos melhoramentos usuais de infraestrutura (pavimentação asfáltica, água e esgotos canalizados, energia elétrica, iluminação pública e telefonia), é servido por comércio e serviços (coleta de lixo, escolas públicas, comércio local, unidade de saúde, praças, etc) e não foi observado nenhum tipo de fatores desvalorizantes no entorno, como alagamentos, deslizamentos ou como favelas, presídios, indústrias poluentes, etc.

Vista aérea da região



4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Mapa de localização



Fotos do Entorno



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento nº2604 está localizado no 26º andar do Terraço D'Itália o qual é composto por 1 torre com 26 pavimentos tipo, com 4 apartamentos por andar, totalizando 104 apartamentos.

O condomínio possui lazer completo: portaria 24 horas, piscina adulto e infantil, salão de jogos, espaço pub, salão de festas com churrasqueira quadra poliesportiva, espaço kids e academia.

Área da unidade:

	Util (m²)	Comum (m²)	Total (m²)	Fração ideal (%)
Apartamento	285,46	202,78	488,24	1,489466
Garagem	0,00	0,00	0,00	
TOTAL			488,24m²	

Vagas de garagem: Matrícula apresentada menciona 4 vagas de garagem VM84, VM85, VM86 e VM87 todas no 2ºsubsolo.

Padrão construtivo: alto
Idade aparente: 5 anos
Estado de conservação: regular

Documentação apresentada: Matrícula.

Acabamentos do imóvel

Avaliação elaborada pelo aspecto externo.

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Fotos do imóvel



Fachada do empreendimento



Fachada do empreendimento



Identificação do empreendimento



Placa de identificação da rua



Vista da rua de acesso ao condomínio



Vista da rua de acesso ao condomínio

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO DO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização deste método: Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Valor de mercado da unidade: embasado na pesquisa de mercado e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de mercado do imóvel resultou em

R\$ 2.106.000,00	Dois Milhões, Cento E Seis Mil Reais
-------------------------	---

9 - AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Embasado nas premissas estabelecidas e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de liquidação forçada resultou em

R\$ 1.474.000,00	Um Milhão, Quatrocentos E Setenta E Quatro Mil Reais
-------------------------	---

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2;2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação: II e no Grau de Precisão: III.

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para imóveis com as características semelhantes ao avaliado, a liquidez é entre normal e regular, com prazo para venda girando em torno de 12 meses.

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Ressaltamos que não foram efetuadas medições de campo e as áreas do móvel foram obtidas na documentação apresentada.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

A PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil, declara para todos os fins, que não possui qualquer interesse, direta ou indiretamente, no resultado deste trabalho, desenvolvido com base em pesquisa de mercado e aplicação dos critérios preconizados em normas de avaliação.

Este laudo é composto de 8 páginas, além dos anexos, contendo a memória de cálculo, croqui dos elementos comparativos, cópia dos documentos utilizados.

Ribeirão Preto/SP 25/05/2026



PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil
Eng. Fabio Betinassi Parro – CREA 5060339216

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - Considerações

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado da unidade avaliada (vub).

1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90.

1.2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

1.3 - Fator padrão construtivo

Conforme os coeficientes do “Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP em nov./06, já vinculados ao custo padrão construtivo R 8 N do Sinduscon-SP.

1.4 - Fator obsolescência

Seguindo o critério de Ross Heidecke, na equação: $Foc = R + K \times (1 + R)$, onde:
Foc = Fator de depreciação;

1.5 - Fator andar

De acordo com o critério estabelecido no estudo divulgado pelo Engº Luiz. A. Braia.

1.6 - Fator vaga de garagem

Conforme percentuais praticados pelo mercado.

1- Pesquisa de Mercado



Amostra n.º 1					Data		18/05/26			
Empreendimento: Residencial Terraço D'Itália										
Endereço:		Rua Felisbino de Lima, 1389					I. local	100		
Bairro:		Cidade Nova			Cidade:		Fraca		UF:	SP
Imóvel		Apartamento	Andar		Padrão de construção:		2,406	Alto		
Área privativa (m²)			285,00		Idade Aparente (anos):		0			
Área total (m²)			-		Estado de conservação:		a	novo		
N.º WC			6		N.º vagas		4			
Valor total (R\$)			2.300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)			8.070,18		
Fonte/ telefone:		Matriz Imobiliária (16) 99152-0013					Evento	oferta		
Descrição		4 suítes, 6 banheiros, 4 vagas								



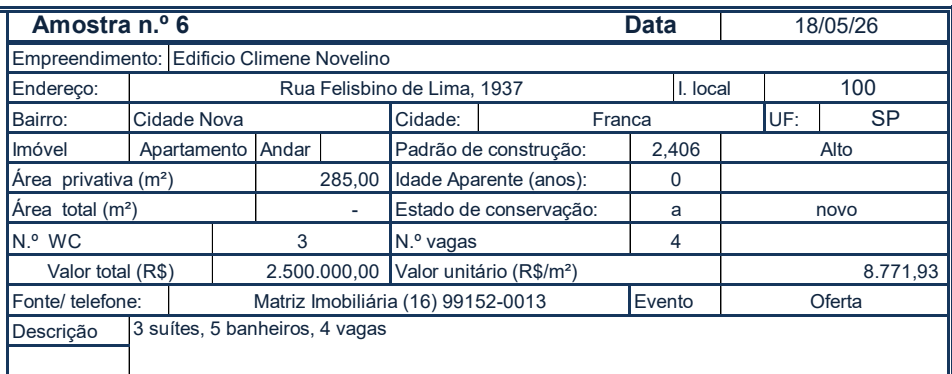
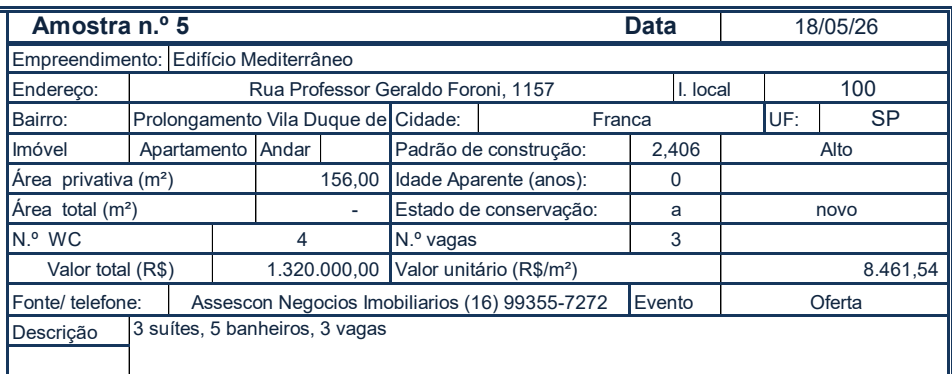
Amostra n.º 2						Data		18/05/26			
Empreendimento: Residencial Terraço D'Itália											
Endereço:		Rua Felisbino de Lima, 1389					I. local		100		
Bairro:		Cidade Nova			Cidade:		Fraca			UF: SP	
Imóvel		Apartamento		Andar		Padrão de construção:		2,406		Alto	
Área privativa (m²)				161,00		Idade Aparente (anos):		0			
Área total (m²)				-		Estado de conservação:		a		novo	
N.º WC			5			N.º vagas		3			
Valor total (R\$)			1.500.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			9.316,77		
Fonte/ telefone:		Matriz Imobiliária (16) 99152-0013					Evento		oferta		
Descrição		3 suítes, 5 banheiros, 3 vagas									



Amostra n.º 3							Data	18/05/26			
Empreendimento:		Edifício Climene Novelino									
Endereço:		Rua Felisbino de Lima, 1937					I. local		100		
Bairro:		Cidade Nova			Cidade:		Franca			UF: SP	
Imóvel		Apartamento		Andar		Padrão de construção:		2,406		Alto	
Área privativa (m²)				285,00		Idade Aparente (anos):		0			
Área total (m²)				-		Estado de conservação:		a		novo	
N.º WC				5		N.º vagas		3			
Valor total (R\$)				2.300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				8.070,18	
Fonte/ telefone:		Imobiliária MPB (16) 99206-0858					Evento		oferta		
Descrição		3 suítes, 5 banheiros, 3 vagas									



Amostra n.º 4						Data		18/05/26			
Empreendimento: Residencial Terraço D'Itália											
Endereço:		Rua Felisbino de Lima, 1389					I. local		100		
Bairro:		Cidade Nova			Cidade:		Fracá			UF: SP	
Imóvel		Apartamento		Andar		Padrão de construção:		2,406		Alto	
Área privativa (m²)				161,00		Idade Aparente (anos):		0			
Área total (m²)				-		Estado de conservação:		a		novo	
N.º WC				5		N.º vagas		3			
Valor total (R\$)				1.580.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				9.813,66	
Fonte/ telefone:		Aacosta Imóveis (16) 3713-6300						Evento		Oferta	
Descrição		3 suítes, 5 banheiros, 3 vagas									



3 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de mercado

Dados do avaliando

Área de privativa 285,46 m²
 Índice Local: 100 Paradigma
 Padrão construtivo: 2,406 alto
 Idade estimada 5 anos
 Est. Conservação c 0,946
 Andar da unidade 1 101,00
 Nº de vagas 1 1,00

Compart.	Vr. unitário	F.fonte	F.local	F. padrão	F. Obsol	F. Vaga	F. andar	Vr. Homogeneiz.	Vr. Saneada
1	8.070,18	0,90	1,00	1,00	0,946	1,00	1,00	6.873,85	6.873,85
2	9.316,77	0,90	1,00	1,00	0,946	1,00	1,00	7.935,65	7.935,65
3	8.070,18	0,90	1,00	1,00	0,946	1,00	1,00	6.873,85	6.873,85
4	9.813,66	0,90	1,00	1,00	0,946	1,00	1,00	8.358,89	8.358,89
5	8.461,54	0,90	1,00	1,00	0,946	1,00	1,00	7.207,20	7.207,20
6	8.771,93	0,90	1,00	1,00	0,946	1,00	1,00	7.471,58	7.471,58

Fator Fonte	0,90	Média aritmética	7.453,50	7.453,50
		Limite Inferior	0,7*média	5.217,45
		Limite Superior	1,3*média	9.689,56

0
 Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e Valor unitário básico de mercado e o valor de mercado.....Vub = R\$/m² 7.453,50

Desvio Padrão	597,52	
Coefficiente de Variação	8,02%	
t de Student	1,48	n-1 elementos
Limite Superior	4,83%	7.813,56
Limite Inferior	-4,83%	7.093,45
Intervalo de Confiabilidade		9,66%

4 - Avaliação de Mercado

Fator de Comercialização: 0,99 Esta redução é estimada com base nas últimas negociações imobiliárias, levando-se consideração a atual situação macroeconômica do país.

Valor de Mercado da Unidade: valor unitário de pesquisa x área privativa x fator comercialização R\$2.106.000,00

8. Enquadramento e grau de precisão

Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

11

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

II

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≥ 50%

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

III

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Localização dos Comparativos



ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

Matrícula
118.786

Ficha
01

CNS 11.101-3

FRANCA, 01 de março de 20 21

IMÓVEL:- UM APARTAMENTO(DUPLEX) sob nº 2604, localizado no 26º/27º Andar ou 30º/31º Pavimento do Condomínio RESIDENCIAL "TERRACO D'ITALIA", situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, com frente para a Rua Felisbino de Lima, nº 1.389, contendo a área privativa de 285,460 ms2; área comum total de 202,780 ms2, área total da unidade de 488,240 ms2, fração ideal no solo de 0,014894661. Cabendo ao apartamento 04 (quatro) vagas de garagem determinadas sob nºs VM84, VM85, VM86 e VM87 localizadas no 2º Subsolo do edifício.

CONTRIBUINTE:- 1.11.12.015.38.52.

PROPRIETÁRIA:- PERPLAN TERRACO D'ITALIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede na cidade de Ribeirão Preto-SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1465, 1º andar, sala 101 I, Jardim Botânico, inscrita no CNPJ sob nº. 23.212.945/0001-72.

REGISTRO ANTERIOR:- R.13 da Matrícula nº 100.525, feito em 11 de julho de 2017. CONDOMÍNIO LEI Nº 4.591/64

O OFICIAL:


KLEBER GERON
Substituto do Oficial

AV 01/118.786

g

Documento gerado oficialmente pelo