

DADOS DO PEDIDO

|                                                          |                                                |                                |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                 | Nº da Proposta<br>0010496466                   | Data Solicitação<br>22/05/2026 |
| Empresa responsável<br>PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA | Avaliador responsável<br>Fábio Betinassi Parro | CREA<br>5060339216             |
| Proponente<br>SUELLEN MONIQUE RODRIGUES PRIETO           | CPF/CNPJ<br>372.736.798-95                     |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                                    |                             |                                                |                 |  |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|-----------------|--|
| Endereço<br>Rua João Mattaraia                     | Número<br>239               | Complemento                                    |                 |  |
| Bairro<br>Jardim Joaquim Procópio de Araújo Ferraz | Município<br>Ribeirão Preto | UF<br>SP                                       | CEP<br>14065420 |  |
| Tipo do imóvel<br>Casa                             | Matrícula<br>193.492        | Núm. Registro de Imóveis<br>1º CRI DE RIBEIRAO |                 |  |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA CONSTRUÍDA

288,30m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 2.440,97/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 704.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 493.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Sobrado

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Indício 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 - N° Pavimentos da Unidade

2

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)

288,30

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

288,30

21 - Área Averbada (em m²)

288,30

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

Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

222,62

04 - Testada/Frente (em metros)

17,14

05 - Fundos (em metros)

12,00

06 - Lado Direito (em metros)

11,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20,00

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 ocupado.  
Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 430.000,00



Endereço

Rua Guerino Massari, 0/em frente ao nº 91 , Jardim Joaquim Procópio de Araújo Ferraz

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

236,00

Valor

R\$ 430.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casa/Padrao/Jardim-Joaquim-Procopio-de-Araujo-Ferraz/163346

AMOSTRA 2

R\$ 530.000,00



Endereço

Rua Anna Fachin Vieira, 228 , Jardim Joaquim Procópio de Araújo Ferraz

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

2

Área privativa

306,00

Valor

R\$ 530.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

222,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.soniaeramalhaimoveis.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casas-Residenciais/Padrao/Jardim-Joaquim-Procopio-de-Araujo-Ferraz/14009

AMOSTRA 3

R\$ 576.000,00



Endereço

Rua Oswaldo Borelli, 103 , Parque das Figueiras

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

3

Área privativa

223,00

Valor

R\$ 576.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

250,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

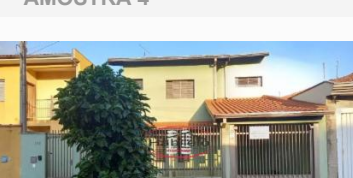
Terreno Plano

URL

https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/casa-de-223m-com-03-quartos-sendo-01-suite-para-locacao-e-venda-parque-das-figueiras-1484409658?lis=listing\_1001

AMOSTRA 4

R\$ 550.000,00



Endereço

Rua Neveton Freitas de Souza, 288 , Parque das Figueiras

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

216,00

Valor

R\$ 550.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

250,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.habitetoimoveis.com.br/imovel/casa-ribeirao-preto-4-quartos-216-m/CA1383-HAE

AMOSTRA 5

R\$ 520.000,00



Endereço

Rua Professora Maria Jorge da Silva, 114 , Parque das Andorinhas

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

5

Qtd. Vagas

2

Área privativa

226,10

Valor

R\$ 520.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Reparos simples

Área do terreno

250,50

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://fcmobiliaria.com.br/imoveis/casa-a-venda-no-bairro-parque-das-andorinhas-em-ribeirao-preto-8869/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Comparativo direto de mercado

Grau de precisão

I

Grau de fundamentação

I

CÁLCULOS AVALIATIVÓRIOS

|              | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1   | F2   | F3   | F4   | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |
|--------------|-----------|----------------------|------|------|------|------|----|----|----|----|----|-------|-----|-----------------------|
| 1            | 236,00    | R\$ 1.822,03         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,27 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,270 | S   | R\$ 2.082,58          |
| 2            | 306,00    | R\$ 1.732,03         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,27 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,270 | S   | R\$ 1.979,71          |
| 3            | 223,00    | R\$ 2.582,96         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,27 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,270 | S   | R\$ 2.952,32          |
| 4            | 216,00    | R\$ 2.546,30         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,19 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,190 | S   | R\$ 2.727,08          |
| 5            | 226,10    | R\$ 2.299,87         | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,19 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,190 | S   | R\$ 2.463,16          |
| R\$ 2.196,64 |           |                      |      |      |      |      |    |    |    |    |    |       |     | R\$ 2.440,97          |

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

|              |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5            | R\$ 2.440,97         | R\$ 1.708,68                  | R\$ 3.173,26                  |

SANEAMENTO

|              |                      |                               |                               |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) | Limite superior +30% (R\$/m²) |
| 5            | R\$ 2.440,97         | R\$ 2.157,81                  | R\$ 2.724,13                  |

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

413.8356

16.9537

1.53

0.232

DETALHAMENTO DOS VALORES

|                    |                         |                     |
|--------------------|-------------------------|---------------------|
| Área averbada (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | Valor parcial (R\$) |
| 288,30             | R\$ 2.440,97            | R\$ 703.731,92      |

QUADRO DE RESUMO

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação     | R\$ 703.731,92 |
| Fator de liquidez      | 0,7000         |
| Valor de venda forçada | R\$ 493.000,00 |

AVALIAÇÃO FINAL

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 704.000,00 |
|--------------------------------------------|----------------|

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Sexta-feira, 29 de Maio 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.

1.0.0

powered by  
inspectos.com

1 | 1

28/05/2026 12:52

21°8'5"S / 47°50'3"W



Fachada do imóvel

28/05/2026 12:52

21°8'5"S / 47°50'3"W



Fachada do imóvel



28/05/2026 12:52

21°8'5"S / 47°50'3"W



Fachada do Imóvel

28/05/2026 12:52

21°8'5"S / 47°50'3"W



Fachada do imóvel

28/05/2026 12:53

21°8'5"S / 47°50'4"W



Fachada do imóvel

28/05/2026 12:52

21°8'5"S / 47°50'3"W



Identificação numérica do imóvel

28/05/2026 12:54

21°8'1"S / 47°49'59"W



Placa de identificação da rua

28/05/2026 12:52

21°8'5"S / 47°50'3"W



Vista da rua de acesso ao imóvel

28/05/2026 12:52

21°8'5"S / 47°50'3"W



Vista da rua de acesso ao imóvel