

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010466713	Data Solicitação 09/04/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente MATEUS LUIZ GONCALVES	CPF/CNPJ 411.358.028-66	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 18B	Número 1649	Complemento Lote 35, Quadra E	
Bairro Jardim Lígia	Município Guaira	UF SP	CEP 14793418
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 14.408	Núm. Registro de Imóveis CRI DE GUAÍRA/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	121,00m²
R\$ 476,53/m²	R\$ 1.199,31/m²
R\$ 95.305,09	R\$ 145.117,07
VALOR DE MERCADO	
R\$ 240.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 168.000,00	

QUESTIONÁRIO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
0		0		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura Texturizada/Pátina/Stucco		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Ferro		121,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		121,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
121,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		1	Vistoria externa	Vistoria externa
				Acabamento forro/teto
				Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
200,00	10,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
10,00	20,00
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
20,00	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
Vistoria externa	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

					R\$ 350.000,00		
Endereço							
Idade aparente 20					Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 200,00					Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
Contato Wesley					Telefone Contato (17) 99791236		
AMOSTRA 2						R\$ 170.000,00	
		Endereço					
		Avenida 13, 0/ao lado direito nº 023 , Centro					
Tipo de Imóvel Terreno - Lote		Valor R\$ 170.000,00					
Área do terreno 300,00		Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano			
Contato Diego		Telefone Contato (17) 81727244					
AMOSTRA 3						R\$ 100.000,00	
		Endereço					
		Rua 02, 0/ao lado direito nº 655 , Centro					
Tipo de Imóvel Terreno - Lote		Valor R\$ 100.000,00					
Área do terreno 200,00		Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano			
Contato Ulisses		Telefone Contato (17) 99797008					
AMOSTRA 4						R\$ 330.000,00	
		Endereço					
		Avenida 23, 0/esquina com Rua 18 , Centro					
Tipo de Imóvel Casa		Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2		Qtd. Vagas 2		
Área privativa 150,00		Valor R\$ 330.000,00					
Idade aparente 40		Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Reparos simples			
Área do terreno 275,00		Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano			
Contato Carlos		Telefone Contato (17) 91460096					
AMOSTRA 5						R\$ 485.000,00	
		Endereço					
		Avenida 15, 0/do lado direito número 565 , Centro					
Tipo de Imóvel Terreno - Lote		Valor R\$ 485.000,00					
Área do terreno 500,00		Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano			
URL		https://www.neandernogueira.com.br/imovel/2510570/terreno-venda-guaira-sp-centro					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO		
	Idade Aparente	Estado de Conservação
Avaliando	20	Regular
1	20	Regular
2		
3		
4	40	Reparos simples
5		

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	121,00	R\$ 2.133,91	0,67	0,164	R\$ 1.199,31	R\$ 145.117,07	
1	180,00	R\$ 2.133,91	0,79	0,164	R\$ 1.416,46	R\$ 254.961,96	
2							
3							
4	150,00	R\$ 2.133,91	1,14	0,439	R\$ 1.364,72	R\$ 204.708,12	
5							

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	200,00	R\$ 95.038,04	R\$ 475,19	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 427,67	
2	300,00	R\$ 170.000,00	R\$ 566,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 510,07	
3	200,00	R\$ 100.000,00	R\$ 500,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 450,00	
4	275,00	R\$ 125.291,88	R\$ 455,61	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 410,05	
5	500,00	R\$ 485.000,00	R\$ 970,00	0,67	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,670	S	R\$ 584,91	

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\$ 476,53	R\$ 333,57	R\$ 619,48

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 476,53	R\$ 427,69	R\$ 525,36
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
71.375	14.9782	1.53	0.205

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
200,00	R\$ 476,53	R\$ 95.305,09
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
121,00	R\$ 1.199,31	R\$ 145.117,07

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 240.422,17
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 240.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 168.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 240.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quarta-feira, 22 de Abril 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.

16/04/2026 15:51

20°18'20"S / 48°19'14"W



Fachada do imóvel

16/04/2026 16:09

20°18'20"S / 48°19'14"W



Fachada do imóvel

16/04/2026 16:09

20°18'20"S / 48°19'14"W



Fachada do imóvel

16/04/2026 15:51

20°18'20"S / 48°19'14"W



Fachada do imóvel

16/04/2026 16:09

20°18'20"S / 48°19'14"W



Vista da rua de acesso ao imóvel

16/04/2026 16:14

20°18'20"S / 48°19'14"W



Vista da rua de acesso ao imóvel

16/04/2026 15:48

20°18'20"S / 48°19'14"W



Fachada do vizinho direito

16/04/2026 15:48

20°18'20"S / 48°19'14"W



Identificação numérica do vizinho direito

16/04/2026 16:09

20°18'20"S / 48°19'14"W



Fachada do vizinho esquerdo

16/04/2026 16:09

20°18'20"S / 48°19'14"W



Identificação numérica do vizinho esquerdo