LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR9056
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante **Santander**	N° da Proposta **0010267263**	Data Solicitação **07/05/2026**
Empresa responsável **PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA**	Avaliador responsável **Fábio Betinassi Parro**	CREA **5060339216**
Proponente **SILVIA RENATA LOPES PIRES MARUYAMA**		CPF/CNPJ **293.741.888-05**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço **Rua Família Perusso**	Número **658**	Complemento LT 11, QD N	
Bairro **Residencial Santa Rosa**	Municipio **Itápolis**	UF **SP**	CEP **14902068**
Tipo do imóvel **Casa**	Matrícula **33.957**	Núm. Registro de Imóveis **1º CRI DE ITÁPOLIS**	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I

GRAU DE PRECISÃO
I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
300,00m²	**156,81m²**
R$ 221,59/m²	**R$ 2.387,39/m²**
R$ 66.475,98	**R$ 374.367,06**

VALOR DE MERCADO
R$ 441.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 309.000,00

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)
5

05 - Ano Construção
2021

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
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
156,81

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
156,81

21 - Área Averbada (em m²)
156,81

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
Coleta de Lixo
Escola

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
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
300,00

04 - Testada/Frente (em metros)
12,00

05 - Fundos (em metros)
12,00

06 - Lado Direito (em metros)
25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
25,00

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-familares?
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 habitalidade?
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

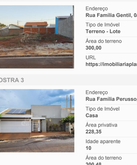
AMOSTRA 1 — R$ 85.000,00

Endereço
Rua Familia Gentil, 0/Ao lado direito n° 627 , Residencial Santa Rosa

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 85.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
307,62	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://imobiliarialapanaltocentral.com.br/comprar/sp/itapolis/santa-rosa/terreno/77806284

AMOSTRA 2 — R$ 75.000,00

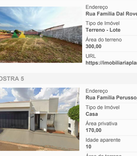


Endereço
Rua Familia Gentil, 0/Ao lado direito n° 337 , Residencial Santa Rosa

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 75.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://imobiliarialapanaltocentral.com.br/comprar/sp/itapolis/jardim-santa-rosa/terreno/78164812

AMOSTRA 3 — R$ 780.000,00



Endereço
Rua Familia Peruso, 0/em frente ao n° 296 , Residencial Santa Rosa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor	
228,35	**R$ 780.000,00**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Alto**	**Nova/Regular**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,48	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://imobiliarialapanaltocentral.com.br/comprar/sp/itapolis/jardim-santa-rosa/casa/75823202

AMOSTRA 4 — R$ 78.000,00

Endereço
Rua Familia Dal Rovere, 0/Ao lado direito n° 325 , Residencial Santa Rosa

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 78.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://imobiliarialapanaltomatriz.com.br/imoveis/venda/terreno/itapolis/jd-santa-rosa/7851

AMOSTRA 5 — R$ 505.000,00

Endereço
Rua Familia Peruso, 356 , Residencial Santa Rosa

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**2**

Área privativa	Valor	
170,00	**R$ 505.000,00**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova/Regular**
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://www.silvioduenoimoveis.com.br/imoveis/venda/casas/itapolis/jardim-santa-rosa/725

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. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	5	Regular	70	7,14	0,025	20	0,050
1							
2							
3	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4							
5	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	156,81	R$ 2.500,00	1,01	0,050	R$ 2.387,39	R$ 374.367,06
1						
2						
3	228,35	R$ 3.000,00	1,11	0,068	R$ 3.111,95	R$ 710.613,33
4						
5	170,00	R$ 2.500,00	1,11	0,068	R$ 2.593,29	R$ 440.859,30

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	307,62	R$ 85.000,00	R$ 276,31	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 248,68
2	300,00	R$ 75.000,00	R$ 250,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 225,00
3	300,48	R$ 69.366,67	R$ 230,92	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 207,83
4	300,00	R$ 78.000,00	R$ 260,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 234,00
5	300,00	R$ 64.140,70	R$ 213,80	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 192,42

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$ 221,59**	**R$ 155,11**	**R$ 288,06**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 221,59**	**R$ 206,52**	**R$ 236,65**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
22.0219	**9.9383**	**1.53**	**0.136**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
300,00	**R$ 221,59**	**R$ 66.475,98**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
156,81	**R$ 2.387,39**	**R$ 374.367,06**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 440.843,04**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 441.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 309.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 441.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Segunda-feira, 18 de Maio de 2026

Fábio Botinassi 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.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

13/05/2026 10:51 21°36'26"S / 48°49'23"W

Fachada do imóvel

13/05/2026 10:51 21°36'26"S / 48°49'23"W

Identificação numérica do imóvel

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

13/05/2026 10:52 21°36'27"S / 48°49'21"W

Placa de identificação da rua

13/05/2026 10:52 21°36'26"S / 48°49'23"W

Vista da rua de acesso ao imóvel

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

13/05/2026 10:52 21°36'26"S / 48°49'23"W

Vista da rua de acesso ao imóvel

13/05/2026 10:51 21°36'26"S / 48°49'23"W

Fachada do vizinho esquerdo

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

13/05/2026 10:51 21°36'26"S / 48°49'23"W

Identificação numérica do vizinho esquerdo

13/05/2026 10:51 21°36'26"S / 48°49'23"W

Fachada do vizinho direito

13/05/2026 10:51 21°36'26"S / 48°49'23"W

Identificação numérica do vizinho direito