LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS3402
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010568036**	**27/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	**Fábio Betinassi Parro**	**5060339216**
Proponente		CPF/CNPJ
ANDREIA CUSTODIO DA SILVA		**195.058.778-97**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua C-24	**330**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Cristiano de Carvalho	**Barretos**	**SP**	**14781468**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**91.721**	**01º CRI BARRETOS - SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA CONSTRUÍDA

87,00m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 2.010,70/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 175.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 122.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
30

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Baixo

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
1

12 - Nº de Dormitórios
2

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
2

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
87,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
87,00

21 - Área Averbada (em m²)
87,00

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
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo rodabanca, restante reboco com pintura latex	Forro madeira
Lavanderia	1	Cimentado	Azulejo rodabanca, restante reboco com pintura latex	Telha fibrocimento
Garagem	1	Cimentado	Reboco com pintura latex	Telha fibrocimento
Sala	1	Cerâmico	Reboco com pintura latex	Forro madeira
Dormitório	2	Cerâmico	Reboco com pintura latex	Forro madeira
Banheiro	1	Cerâmico	Azulejo ate o teto	Forro madeira

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
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
200,00

04 - Testada/Frente (em metros)
10,00

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
20,00

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 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 - Advogada

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Beatriz

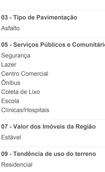
03 - Contato Telefônico Acompanhante
(17) 98113-3968

04 - Observações Finais
Não há

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 170.000,00



Endereço
Rua C-26, 0 , Cristiano de Carvalho

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **1**	Qtd. Vagas **3**
Área privativa **72,00**	Valor **R$ 170.000,00**		
Idade aparente **30**	Padrão de acabamento **Baixo**	Estado de conservação **Reparos simples/Reparos importantes**	
Área do terreno **200,00**	Padrão terreno **Popular**	Topografia **Terreno Plano**	
Contato **Imobiliária Figueira**	Telefone Contato **(17) 3225417**	Nome Corretora **Imobiliária Figueira**	

AMOSTRA 2

R$ 220.000,00



Endereço
Rua C-22, 546 , Cristiano de Carvalho

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **3**	Qtd. Banheiros **2**	Qtd. Vagas **1**
Área privativa **121,00**	Valor **R$ 220.000,00**		
Idade aparente **30**	Padrão de acabamento **Baixo**	Estado de conservação **Reparos simples/Reparos importantes**	
Área do terreno **188,00**	Padrão terreno **Popular**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.cmdimobiliario.com.br/imovel/casa-barretos-3-quartos-121-m/CA0440-CMSE

AMOSTRA 3

R$ 220.000,00



Endereço
Rua C-20, 0 , Cristiano de Carvalho

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **1**	Qtd. Vagas **1**
Área privativa **146,00**	Valor **R$ 220.000,00**		
Idade aparente **30**	Padrão de acabamento **Baixo**	Estado de conservação **Reparos simples/Reparos importantes**	
Área do terreno **200,00**	Padrão terreno **Popular**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.cazaimobiliaria.com.br/imovel/casa-barretos-2-quartos-147-m/CA0316-CBHB?from=sale

AMOSTRA 4

R$ 180.000,00



Endereço
Rua C-16, 0 , Cristiano de Carvalho

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **1**	Qtd. Banheiros **1**	Qtd. Vagas **3**
Área privativa **80,00**	Valor **R$ 180.000,00**		
Idade aparente **30**	Padrão de acabamento **Baixo**	Estado de conservação **Reparos simples**	
Área do terreno **189,00**	Padrão terreno **Popular**	Topografia **Terreno Plano**	
Contato **Imobiliária Figueira**	Telefone Contato **(17) 3225417**	Nome Corretora **Imobiliária Figueira**	

AMOSTRA 5

R$ 200.000,00



Endereço
Rua C-15, 585 , Cristiano de Carvalho

Tipo de Imóvel **Casa**	Qtd. Quartos **2**	Qtd. Banheiros **1**	Qtd. Vagas **1**
Área privativa **130,00**	Valor **R$ 200.000,00**		
Idade aparente **30**	Padrão de acabamento **Baixo**	Estado de conservação **Reparos simples**	
Área do terreno **200,00**	Padrão terreno **Popular**	Topografia **Terreno Plano**	

URL
https://www.cmdimobiliario.com.br/imovel/casa-barretos-2-quartos-130-m/CA0231-CMSE

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**I**	**I**

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT.	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	72,00	R$ 2.361,11	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	-	-	-	-	1,150	S	R$ 2.579,51
2	121,00	R$ 1.818,18	0,95	1,00	1,00	1,15	1,04	-	-	-	-	1,190	S	R$ 2.055,45
3	146,00	R$ 1.506,85	0,95	1,00	1,00	1,15	1,07	-	-	-	-	1,220	S	R$ 1.746,44
4	80,00	R$ 2.250,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 2.137,50
5	130,00	R$ 1.538,46	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	-	-	-	-	1,050	S	R$ 1.534,61
		R$ 1.894,92												**R$ 2.010,70**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.010,70**	**R$ 1.407,49**	**R$ 2.613,91**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.010,70**	**R$ 1.737,41**	**R$ 2.284,00**
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
399.4123	**19.8643**	**1.53**	**0.2718**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
87,00	**R$ 2.010,70**	**R$ 174.931,22**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 174.931,22**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 122.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 175.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Sexta-feira, 12 de Junho 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.

02/06/2026 16:03 20°32'43"S / 48°33'2"W



Fachada

02/06/2026 16:06 20°32'43"S / 48°33'2"W



Fachada

02/06/2026 15:55 20°32'44"S / 48°33'2"W



Número

02/06/2026 16:06 20°32'43"S / 48°33'2"W



Vista rua

02/06/2026 16:06 20°32'43"S / 48°33'2"W



Vista rua

02/06/2026 15:54 20°32'44"S / 48°33'2"W



Garagem

02/06/2026 15:50 20°32'44"S / 48°33'2"W



Garagem

02/06/2026 15:52 20°32'44"S / 48°33'2"W



Sala

02/06/2026 15:54 20°32'44"S / 48°33'2"W



Cozinha

02/06/2026 15:51 20°32'44"S / 48°33'2"W



Lavanderia

02/06/2026 15:53 20°32'44"S / 48°33'2"W



Dormitório

02/06/2026 15:53 20°32'44"S / 48°33'2"W



Dormitório

02/06/2026 15:52 20°32'44"S / 48°33'2"W



Banheiro

02/06/2026 15:50 20°32'44"S / 48°33'2"W



Quintal

02/06/2026 15:51 20°32'44"S / 48°33'2"W



Quintal

02/06/2026 15:51 20°32'44"S / 48°33'2"W



Quintal

02/06/2026 15:51 20°32'44"S / 48°33'2"W



Quintal

02/06/2026 15:51 20°32'44"S / 48°33'2"W



Quintal