LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU3068
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010552945**	**25/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
M2G2 PATRIMONIAL	**Franz Omar Gomez Flores**	**5069767167**
Proponente		CPF/CNPJ
GUILHERME ANDRIAO DA SILVA		**439.865.968-44**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Francisco Aziani	**135**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Adelino Simioni	**Ribeirão Preto**	**SP**	**14071390**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**70.676**	**1º Registro de imóveis de**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	**99,82m²**
R$ 636,53/m²	**R$ 1.299,97/m²**
R$ 127.305,55	**R$ 129.763,44**

VALOR DE MERCADO
R$ 257.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 180.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
30

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
-

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
-

15 - N° de Vagas Privativas
-

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
99,82

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
99,82

21 - Área Averbada (em m²)
0,00

22 - Área não Averbada (em m²)
99,82

23 - Face do Imóvel
Oeste

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
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Adelino Simioni é um bairro de classe média, localizado na cidade de Ribeirão Preto/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Eduardo Andréia Matarazzo (1,0 km aproximadamente) e Av. Mal. Costa e Silva (2,2 km aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 7,2 km do Aeroporto de Ribeirão Preto Dr Leite Lopes.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

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?

Não

04 - Observações

O IPTU indicam área construída de 99,82 m², já matrícula do imóvel, embora mencione a existência de um Prédio no local, não apresenta a discriminação ou quantificação das respectivas áreas construídas.

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Sim

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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

Por se tratar de uma vistoria externa, não obtemos informações referentes a descrição do imóvel, bem como informações pertinentes a vistoria interna do mesmo. Para fins de cálculo foi adotado uma situação paradigma. O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas. Para fins de cálculos utilizamos as áreas documentadas.
O IPTU informa área construída de 99,82 m². A matrícula do imóvel, embora mencione a existência de um prédio no local, não apresenta a discriminação ou a quantificação das respectivas áreas construídas. Considerando que a vistoria foi realizada externamente, não foi possível aferir as áreas construídas in loco.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 200.000,00



Endereço
Rua Aurélio Pezzutto, s/n , Parque Industrial Tanquinho

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 200.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-tanquinho-bairros-ribeirao-preto-250m2-venda-RS200000-id-2739976015/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 336.000,00



Endereço
Rua Fausto de Mello, 120 , Adelino Simioni

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
157,00	**R$ 336.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-adelino-simioni-de-157.00m-com-3-3044036586.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pg=1&n_pos=14&n_search_id=d4d1cf03-d7bc-430d-8ff0-71603809c7f5

AMOSTRA 3 — R$ 299.000,00



Endereço
Rua Doutor Wilson José de Mello, 72 , Planalto Verde

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
167,86	**R$ 299.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-planalto-verde-167m2-RS299000/id-43798009/

AMOSTRA 4 — R$ 297.000,00



Endereço
Rua Ignês Mantovani Giachetto, 391 , Quintino Facci II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**1**
Área privativa	Valor		
96,10	**R$ 297.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-quintino-facci-ii-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-96m2-venda-RS297000-id-2904739499/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 155.000,00



Endereço
Rua Itapetininga, s/n , Sumarezinho

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	**R$ 155.000,00**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
179,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-179m2-venda-RS155000-id-2805289444/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	**III**	**II**

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1							
2	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
3	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
4	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
5							

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	99,82	R$ 2.231,37	0,79	0,259	R$ 1.299,97	R$ 129.763,44
1						
2	157,00	R$ 2.231,37	0,90	0,313	R$ 1.379,66	R$ 216.606,00
3	167,86	R$ 2.231,37	0,79	0,259	R$ 1.299,61	R$ 218.152,18
4	96,10	R$ 2.231,37	0,90	0,259	R$ 1.488,10	R$ 143.006,47
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	250,00	R$ 200.000,00	R$ 800,00	1,00	0,90	1,06	0,95	1,00	-	-	-	-	-	1,010	S	R$ 727,20
2	200,00	R$ 119.394,00	R$ 596,97	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 537,27
3	125,00	R$ 80.847,82	R$ 646,78	1,00	0,90	0,94	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,940	S	R$ 547,18
4	200,00	R$ 153.993,53	R$ 769,97	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 692,97
5	179,00	R$ 155.000,00	R$ 865,92	1,00	0,90	0,97	0,90	1,00	-	-	-	-	-	0,870	S	R$ 678,02

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Fator Extra I), F4 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 636,53**	**R$ 445,57**	**R$ 827,49**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 636,53**	**R$ 576,33**	**R$ 696,73**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
87.9822	**13.8222**	**1.53**	**0.1892**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,00	**R$ 636,53**	**R$ 127.305,55**
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
99,82	**R$ 1.299,97**	**R$ 129.763,44**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 257.068,99**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 257.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 180.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

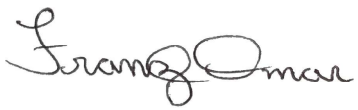
Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 257.000,00**

COMENTÁRIOS

Fator Extra I = Fator local

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 24 de Setembro de 2026



Franz Omar Gomez Flores
5069767167

- 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.



Fachada/ data e hora



Fachada



Fachada



Fachada



ID avaliando



ID Logradouro



Rua



Rua



Mapa elementos