LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS0381
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010291280**	**13/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	**Fábio Betinassi Parro**	**5060339216**
Proponente		CPF/CNPJ
ANA PAULA DA SILVA PEREIRA ELEFANTE		**090.431.207-07**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Alfredo Ravaneli	**3409**	**Apto 206 Bloco 02 (Parque Romance)**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras II	**Ribeirão Preto**	**SP**	**14094120**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**153.115**	**2º CRI RIBEIRÃO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

46,95m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 2.890,74/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 136.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 95.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
13

05 - Ano Construção
2013

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
0

12 - Nº de Dormitórios
0

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
46,95

19 - Área Comum (em m²)
57,68

20 - Área Total (em m²)
104,63

21 - Área Averbada (em m²)
46,95

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

CONDOMÍNIO

01 - Nº Andares/Pavimentos
4

02 - Unidades por Andar
4

03 - Nº Total de Unidades
16

04 - Nº de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Baixo

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura
Churrasqueira
Interfone
Jardins
Playground
Quadra Esportiva
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica

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 - Fração ideal (em %)
0,63

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
A vistoria foi realizada por aspecto externo. Segundo a portaria o apartamento atualmente está ocupado.
Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 160.000,00



Endereço
Avenida Alfredo Ravanelli, 3409 , Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

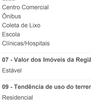
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
46,95	**R$ 160.000,00**	**R$ 3.407,88**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
13	**Baixo**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-46m2-venda-RS160000-id-2873113168/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2

R$ 139.000,00



Endereço
Avenida Alfredo Ravanelli, 3409 , Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
46,95	**R$ 139.000,00**	**R$ 2.960,60**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
13	**Baixo**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-figueira-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-46m2-venda-RS139000-id-2873634474/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R$ 140.000,00



Endereço
Avenida Alfredo Ravanelli, 3409 , Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

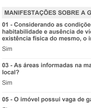
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
46,95	**R$ 140.000,00**	**R$ 2.981,90**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
13	**Baixo**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS140000-id-2873116829/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R$ 165.000,00



Endereço
Avenida Alfredo Ravanelli, 3409 , Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

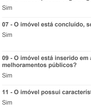
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
46,95	**R$ 165.000,00**	**R$ 3.514,38**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
13	**Baixo**	**Nova|Regular**

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-conjunto-habitacional-jardim-das-palmeiras-46m2-RS165000/id-36350375/

AMOSTRA 5

R$ 150.000,00



Endereço
Avenida Alfredo Ravanelli, 3409 , Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras II

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**2**	**1**	**1**

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
46,95	**R$ 150.000,00**	**R$ 3.194,89**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
13	**Baixo**	**Nova|Regular**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-46m2-venda-RS150000-id-2711072110/?source=ranking%2Crp

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	46,95	R$ 3.407,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 3.067,09
2	46,95	R$ 2.960,60	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 2.664,54
3	46,95	R$ 2.981,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 2.683,71
4	46,95	R$ 3.514,38	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 3.162,94
5	46,95	R$ 3.194,89	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 2.875,40
		R$ 3.211,93												**R$ 2.890,74**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Padrão de Acabamento), F5 (Estado de Conservação), F6 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.890,74**	**R$ 2.023,52**	**R$ 3.757,96**

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.890,74**	**R$ 2.737,94**	**R$ 3.043,53**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
223.3031	**7.7245**	**1.53**	**0.1057**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
46,95	**R$ 2.890,74**	**R$ 135.720,10**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 135.720,10**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 95.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 136.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

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

Fábio Betinassi Parro
50603392I6

- 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.

15/05/2026 11:29 21°10'59"S / 47°44'10"W



Portaria do condomínio

15/05/2026 11:28 21°10'59"S / 47°44'10"W



Portaria do condomínio

15/05/2026 11:29 21°10'59"S / 47°44'10"W



Portaria do condomínio

15/05/2026 11:28 21°10'59"S / 47°44'10"W



Identificação do condomínio

15/05/2026 11:28 21°10'59"S / 47°44'10"W



Vista da rua de acesso ao condomínio

15/05/2026 11:29 21°10'59"S / 47°44'10"W



Vista da rua de acesso ao condomínio