LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT0430
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010478913**	**29/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	**Fábio Betinassi Parro**	**5060339216**
Proponente		CPF/CNPJ
Isaias Jesus De Sa		**043.594.327-80**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Cláudio Manuel da Costa	**130**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Solo Sagrado I	**São José do Rio Preto**	**SP**	**15044543**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**81.615**	**1 CRI DE SÃO JOSÉ DO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	**75,00m²**
R$ 529,99/m²	**R$ 1.028,45/m²**
R$ 105.997,05	**R$ 77.134,08**

VALOR DE MERCADO
R$ 183.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R$ 128.000,00

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)
25

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 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
3

12 - Nº de Dormitórios
4

13 - Nº de Vagas Cobertas
2

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
75,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
75,00

21 - Área Averbada (em m²)
75,00

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
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
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
Plano/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
A área construída averbada (75,00 m²) diverge da utilizada no laudo anterior (150,00 m²). Para os cálculos consideramos a área construída averbada conforme orientações do Banco.

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

06 - Observações
A área construída informada no IPTU (75,00 m²) diverge da utilizada no laudo anterior (150,00 m²). Para os cálculos consideramos a área construída averbada conforme orientações do Banco.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

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

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

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

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

13 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

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

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

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

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

18 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Outros - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Vistoria externa

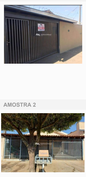
03 - Contato Telefônico Acompanhante
Vistoria externa

04 - Observações Finais
A área construída documentada (75,00 m²) diverge da utilizada no laudo anterior (150,00 m²). Para os cálculos consideramos a área construída averbada conforme orientações do Banco.
A vistoria foi realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado.
Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.
Se considerarmos a área construída informada no laudo anterior o valor do imóvel será R$ 260.000,00 e R$ 180.000,00 de liquidez.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 260.000,00



Endereço
Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, 220 , Solo Sagrado I

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

Área privativa	Valor
140,00	**R$ 260.000,00**

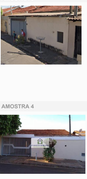
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.marciocardosoimoveis.com.br/imovel/casa-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-140-m/CA3869-MBJK

AMOSTRA 2

R$ 350.000,00



Endereço
Rua Helena Giusti Tavanti, 55 , Solo Sagrado

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

Área privativa	Valor
170,00	**R$ 350.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	**Médio**	**Novo/Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.marciocardosoimoveis.com.br/imovel/casa-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-170-m/CA6870-MBJK

AMOSTRA 3

R$ 210.000,00



Endereço
Rua Maria da Encarnação Ferreira, 0 , Solo Sagrado I

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

Área privativa	Valor
104,40	**R$ 210.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular/Reparos simples**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/casa-solo-sagrado-zona-norte-sao-jose-do-rio-preto-1505842930?lis=listing_1001

AMOSTRA 4

R$ 160.000,00



Endereço
Rua Cláudio Manuel da Costa, 180/ao lado 180 , Solo Sagrado I

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
120,00	**R$ 160.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
35	**Baixo**	**Regular/Reparos importantes**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.fitnegocioseimobiliarios.com.br/imovel/casa-sao-jose-do-rio-preto-2-quartos-120-m/CA2805-JIVA

AMOSTRA 5

R$ 300.000,00



Endereço
Rua Eça de Queiroz, 350 , Solo Sagrado I

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

Área privativa	Valor
171,06	**R$ 300.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular/Reparos simples**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.beatrizpenhaimoveis.com.br/imovel/casa-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-171-m/CA4558-COT8

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	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
2	15	Novo/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
3	20	Regular/Reparos simples	70	28,57	0,081	20	0,200
4	35	Reparos simples/Reparos	70	50,00	0,332	20	0,466
5	20	Regular/Reparos simples	70	28,57	0,081	20	0,200

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	75,00	R$ 1.300,00	1,00	0,209	R$ 1.028,45	R$ 77.134,08
1	140,00	R$ 1.100,00	1,13	0,209	R$ 979,73	R$ 137.162,56
2	170,00	R$ 1.300,00	1,12	0,106	R$ 1.302,83	R$ 221.482,45
3	104,40	R$ 1.000,00	1,12	0,200	R$ 893,60	R$ 93.291,84
4	120,00	R$ 1.000,00	1,11	0,466	R$ 593,81	R$ 71.256,96
5	171,00	R$ 1.100,00	1,12	0,200	R$ 982,08	R$ 167.935,68

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$ 122.837,44	R$ 614,19	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 552,77
2	200,00	R$ 128.519,55	R$ 642,60	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 578,34
3	200,00	R$ 116.768,16	R$ 583,84	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 525,19
4	200,00	R$ 86.743,04	R$ 443,72	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 399,34
5	200,00	R$ 182.064,32	R$ 660,32	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 594,29

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$ 529,99**	**R$ 370,99**	**R$ 688,98**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 529,99**	**R$ 476,99**	**R$ 583,00**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
77,9924	**14,6405**	**1,53**	**0,2004**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,00	**R$ 529,99**	**R$ 105.997,05**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
75,00	**R$ 1.028,45**	**R$ 77.134,08**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 183.131,13**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 183.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 128.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 183.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Segunda-feira, 6 de Julho 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.

01/07/2026 10:16 20°46'47"S / 49°25'14"W



Fachada do imóvel

01/07/2026 10:16 20°46'47"S / 49°25'14"W



Fachada do imóvel

01/07/2026 10:17 20°46'47"S / 49°25'14"W



Identificação numérica do imóvel

01/07/2026 10:15 20°46'47"S / 49°25'15"W



Fachada do vizinho esquerdo

01/07/2026 10:16 20°46'47"S / 49°25'15"W



Identificação numérica do vizinho esquerdo

01/07/2026 10:17 20°46'47"S / 49°25'14"W



Fachada do vizinho direito

01/07/2026 10:17 20°46'47"S / 49°25'14"W



Identificação numérica do vizinho direito

01/07/2026 10:18 20°46'47"S / 49°25'14"W



Vista da rua de acesso ao imóvel

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

01/07/2026 10:18 20°46'47"S / 49°25'14"W



Vista da rua de acesso ao imóvel



Mapa da região



Mapa das amostras



Mapa do avaliando



Medidas estimadas