# LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR5827
# RENEGOCIAÇÃO CI

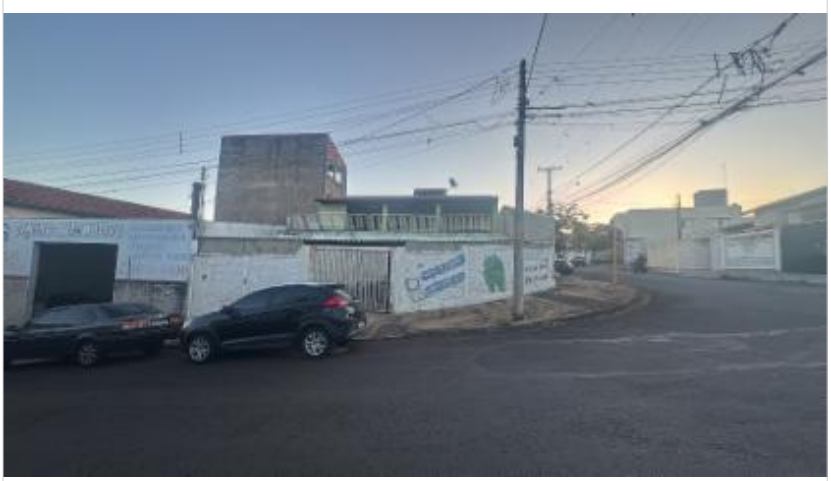
## DADOS DO PEDIDO

| Solicitante | N° da Proposta | Data Solicitação |
|---|---|---|
| **Santander** | | **20/04/2026** |
| Empresa responsável | Avaliador responsável | CREA |
| **PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA** | **Fábio Betinassi Parro** | **5060339216** |
| Proponente | | CPF/CNPJ |
| **MAIKE MESQUITA PORTO** | | **305.401.318-90** |

## DADOS DO IMÓVEL

| Endereço | Número | Complemento | |
|---|---|---|---|
| **Alameda Amor Perfeito** | **1-81** | | |
| Bairro | Municipio | UF | CEP |
| **Madureira** | **Bauru** | **SP** | **17020480** |
| Tipo do imóvel | Matrícula | Núm. Registro de Imóveis | |
| **Imóvel Misto (Comercial e Residencial)** | **19.145** | **2 CRI DE BAURU** | |

## RESUMO



**METODOLOGIA APLICADA**

**Método Evolutivo**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**I**

**GRAU DE PRECISÃO**

**I**

| TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA |
|---|---|
| **146,39m²** | **119,89m²** |
| **R$ 537,14/m²** | **R$ 1.519,36/m²** |
| **R$ 78.632,38** | **R$ 182.155,89** |

**VALOR DE MERCADO**

**R$ 261.000,00**

**VALOR DE VENDA FORÇADA**

**R$ 183.000,00**

## QUESTIONÁRIO

### IMÓVEL AVALIADO

**01 - Tipo do Imóvel Avaliado**
Outro - Misto (Residencial e Comercial)

**02 - Tipo de Implantação**
Isolado

**03 - Indicie de Ocupação do Imóvel**
Habitado

**04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)**
25

**05 - Ano Construção**

**06 - Estado de Conservação do Imóvel**
Bom

**07 - Padrão de Acabamento do Imóvel**
Normal

**08 - Uso do Imóvel**
Misto

**09 - Fechamento das Paredes**
Alvenaria

**10 - Nº Pavimentos da Unidade**
2

**11 - Nº de Banheiros**
3

**12 - Nº de Dormitórios**
0

**13 - Nº de Vagas Cobertas**
0

**14 - Nº de Vagas Descobertas**
0

**15 - Nº de Vagas Privativas**
0

**16 - Fachada Principal**
Pintura

**17 - Esquadrias**
Ferro

**18 - Área Privativa (em m²)**
119,89

**19 - Área Comum (em m²)**
0,00

**20 - Área Total (em m²)**
119,89

**21 - Area Averbada (em m²)**
119,89

**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 Publica
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**
Irregular

**03 - Área (em m²)**
146,39

**04 - Testada/Frente (em metros)**
14,68

**05 - Fundos (em metros)**

**06 - Lado Direito (em metros)**

**07 - Lado Esquerdo (em metros)**

**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 matricula 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)?**
Não

**13 - Observações**
Sobre o terreno existem duas edificações, uma casa de moradia e uma loja, caracterizando assim uso misto.

**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

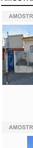
**03 - Contato Telefônico Acompanhante**
Vistoria externa

**04 - Observações Finais**
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$ 260.000,00



Endereço
**Alameda dos Heliotropos, 2-47 , Madureira**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| Casa | 3 | 2 | 1 |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| 129,52 | R$ 260.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| 40 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Topografia |
|---|---|
| 176,00 | Terreno Plano |

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/casa-para-venda-com-4-quartos-em-madureira-bauru-sp-1496110328?hs=listing_1001

### AMOSTRA 2

R$ 399.000,00



Endereço
**Alameda dos Ciclames, 2-35 , Madureira**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| Casa | 3 | 2 | 3 |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| 115,94 | R$ 399.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| 30 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Topografia |
|---|---|
| 385,00 | Terreno Plano |

URL
https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Residencia/Madureira/97431

### AMOSTRA 3

R$ 270.000,00



Endereço
**Alameda dos Ciclames, Grao tadio direito n° 2-35 , Madureira**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| Casa | 3 | 1 | 1 |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| 100,00 | R$ 270.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| 25 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Topografia |
|---|---|
| 120,00 | Terreno Plano |

URL
https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Residencia/Madureira/97445

### AMOSTRA 4

R$ 320.000,00



Endereço
**Alameda Amor Perfeito, 6'22''18''14.8''S 49°03'45.3''W , Madureira**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| Casa | 3 | 2 | 3 |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| 79,84 | R$ 320.000,00 |

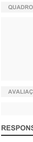
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| 30 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Topografia |
|---|---|
| 227,93 | Terreno Plano |

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/residencia-com-03-dormitorios-vista-alegre-1482143024?hs=listing_1001

### AMOSTRA 5

R$ 320.000,00



Endereço
**Rua Eugênio Paulucci, 2-14 , Parque Alto Sumaré**

| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos | Qtd. Banheiros | Qtd. Vagas |
|---|---|---|---|
| Casa | 3 | 2 | 2 |

| Área privativa | Valor |
|---|---|
| 110,00 | R$ 320.000,00 |

| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação |
|---|---|---|
| 30 | Médio | Regular |

| Área do terreno | Topografia |
|---|---|
| 168,00 | Terreno Plano |

URL
https://manasanoimobiliaria.com.br/imovel/CA231101casa-para-venda-com-300-m2-e-3-quartos-em-parque-alto-sumare-bauru-sp

## 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 | 40 | Regular | 70 | 57,14 | 0.025 | 20 | 0,370 |
| 2 | 30 | Regular | 70 | 42,86 | 0.025 | 20 | 0,259 |
| 3 | 25 | Regular | 70 | 35,71 | 0.025 | 20 | 0,209 |
| 4 | 30 | Regular | 70 | 42,86 | 0.025 | 20 | 0,259 |
| 5 | 30 | Regular | 70 | 42,86 | 0.025 | 20 | 0,259 |

### CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

| | Área (m²) | CUB (R$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R$/m²) | Valor Final |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaliando | 119,89 | R$ 2.133,91 | 0,90 | 0,209 | R$ 1.519,36 | R$ 182.155,89 |
| 1 | 129,52 | R$ 2.133,91 | 0,95 | 0,370 | R$ 1.275,80 | R$ 165.241,72 |
| 2 | 115,94 | R$ 2.133,91 | 1,01 | 0,259 | R$ 1.589,13 | R$ 184.244,13 |
| 3 | 100,00 | R$ 2.133,91 | 1,04 | 0,209 | R$ 1.753,75 | R$ 175.375,18 |
| 4 | 79,84 | R$ 2.133,91 | 1,00 | 0,259 | R$ 1.585,97 | R$ 126.623,92 |
| 5 | 110,00 | R$ 2.133,91 | 1,01 | 0,259 | R$ 1.592,30 | R$ 175.152,55 |

### CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

| | Área (m²) | Valor Terreno | Valor Unit. | I. Fiscal | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT | SAM | Valor Unit. Final |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 176,00 | R$ 94.758,28 | R$ 538,40 | 0,83 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,830 | S | R$ 402,18 |
| 2 | 385,00 | R$ 214.755,87 | R$ 557,81 | 0,83 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,830 | S | R$ 416,68 |
| 3 | 120,00 | R$ 64.624,82 | R$ 788,54 | 0,83 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,830 | S | R$ 589,04 |
| 4 | 227,93 | R$ 130.376,08 | R$ 646,40 | 0,83 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,830 | S | R$ 633,76 |
| 5 | 168,00 | R$ 144.847,45 | R$ 862,19 | 0,83 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 0,830 | S | R$ 644,05 |

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra 1), F3 (Topografia)

### HOMOGENEIZAÇÃO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| 5 | R$ 537,14 | R$ 376,00 | R$ 698,29 |

### SANEAMENTO

| N° elementos | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R$/m²) | Limite superior +30% (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| 5 | R$ 537,14 | R$ 456,05 | R$ 618,23 |

| Desvio padrão | Coef. Variação | T de Student | Intervalo Confiabilidade |
|---|---|---|---|
| 118,5135 | 22,0637 | 1,53 | 0,3019 |

### DETALHAMENTO DOS VALORES

| Área do terreno (m²) | Valor unitário(R$/m²) | Valor parcial (R$) |
|---|---|---|
| 146,39 | R$ 537,14 | R$ 78.632,28 |
| **Área construída averbada (m²)** | **Valor unitário (R$/m²)** | **Valor parcial (R$)** |
| 119,89 | R$ 1.519,36 | R$ 182.155,89 |

### QUADRO DE RESUMO

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação | R$ 260.788,27 |
| Fator de ajuste do mercado | 1.0 |
| Valor de avaliação ajustado | R$ 261.000,00 |
| Fator de liquidez | 0.7000 |
| Valor de venda forçada | R$ 183.000,00 |

### AVALIAÇÃO FINAL

| | |
|---|---|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R$ 261.000,00 |

## RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quarta-feira, 29 de Abril 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.

Santander

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

22/04/2026 17:40 22°18'35"S / 49°3'44"W



Fachada do imóvel

22/04/2026 17:40 22°18'35"S / 49°3'44"W



Vista da rua à direita

22/04/2026 17:40 22°18'35"S / 49°3'44"W



Vista da rua à esquerda

22/04/2026 17:41 22°18'35"S / 49°3'44"W



Vista lateral do imóvel

22/04/2026 17:41 22°18'35"S / 49°3'44"W




Identificação da rua do imóvel

22/04/2026 17:41 22°18'35"S / 49°3'45"W




Vizinho de fundos

22/04/2026 17:41 22°18'35"S / 49°3'45"W




Identificação da rua lateral

22/04/2026 17:41 22°18'35"S / 49°3'45"W




Identificação numérica vizinho de fundo

22/04/2026 17:42 22°18'35"S / 49°3'44"W




Identificação numérica do imóvel

22/04/2026 22:19 22°18'35"S / 49°3'44"W



Vista da rua à esquerda