LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS9532
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010525541**	**25/06/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	**Fábio Betinassi Parro**	**5060339216**
Proponente		CPF/CNPJ
Hilza Flavia Cosenzo		**205.462.858-13**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Avenida Vinte e Cinco de Janeiro	**1290**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Vila Anchieta	**São José do Rio Preto**	**SP**	**15050130**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**87768**	**01º CRI SÃO JOSÉ DO RIO**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
175,00m²	112,78m²
R$ 645,03/m²	R$ 1.482,42/m²
R$ 112.880,04	R$ 167.187,09

VALOR DE MERCADO

R$ 280.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 196.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS9532
RENEGOCIAÇÃO CI

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicie 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
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - Nº Pavimentos da Unidade
1

11 - Nº de Banheiros
4

12 - Nº de Dormitórios
4

13 - Nº de Vagas Cobertas
1

14 - Nº de Vagas Descobertas
0

15 - Nº de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
112,78

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
112,78

21 - Área Averbada (em m²)
112,78

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
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Isométrico)

03 - Área (em m²)
175,00

04 - Testada/Frente (em metros)
9,50

05 - Fundos (em metros)
9,50

06 - Lado Direito (em metros)
18,50

07 - Lado Esquerdo (em metros)
18,50

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 matrícula apresentada possui construção averbada mas não informa sua área. Para os cálculos consideramos a área construída informada no IPTU (112,78 m²).

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
A matrícula apresentada possui construção averbada mas não informa sua área. Para os cálculos consideramos a área construída informada no IPTU (112,78 m²).
A vistoria foi realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado.
Avaliação considerando não haver qualquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 330.000,00



Endereço
Rua Tenerife, 640/em frente , Vila Anchieta

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	2	4

Área privativa	Valor
140,00	R$ 330.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Baixo	Reparos simples/Reparos importantes

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.imobiliariaprateroriopreto.com.br/imovel/casa-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-140-m/CA2102-PRBX

AMOSTRA 2 — R$ 420.000,00



Endereço
Rua Companhia de Jesus, 617 , Vila Anchieta

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

Área privativa	Valor
124,00	R$ 420.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Baixo	Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
363,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.imobiliariaprateroriopreto.com.br/imovel/casa-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-124-m/CA2106-PRBX

AMOSTRA 3 — R$ 370.000,00



Endereço
Rua Mestre Primeiro, 635 , Vila Anchieta

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

Área privativa	Valor
137,00	R$ 370.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	Médio	Regular/Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
220,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.imobiliariaprateroriopreto.com.br/imovel/casa-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-137-m/CA1806-PRBX

AMOSTRA 4 — R$ 260.000,00



Endereço
Rua Mestre Primeiro, 210 , Vila Anchieta

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

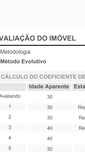
Área privativa	Valor
100,00	R$ 260.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	Baixo	Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
242,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.imobiliariaprateroriopreto.com.br/imovel/casa-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-100-m/CA2068-PRBX

AMOSTRA 5 — R$ 370.000,00



Endereço
Rua Capitão José de Castro, 331 , Vila Anchieta

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2

Área privativa	Valor
146,00	R$ 370.000,00

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Reparos simples

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
192,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.xavierimoveisrp.com.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-vila-anchieta-em-sao-jose-do-rio-preto/254

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	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
1	30	Reparos simples/Reparos	70	42,86	0,332	20	0,429
2	30	Regular/Reparos simples	70	42,86	0,081	20	0,290
3	40	Regular/Reparos simples	70	57,14	0,081	20	0,395
4	40	Reparos simples	70	57,14	0,181	20	0,439
5	30	Reparos simples	70	42,86	0,181	20	0,345

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R$/m²)	Valor Final
Avaliando	112,78	R$ 2.000,00	1,00	0,259	R$ 1.482,42	R$ 167.187,09
1	140,00	R$ 1.800,00	1,12	0,429	R$ 1.151,14	R$ 161.159,04
2	124,00	R$ 1.800,00	0,88	0,290	R$ 1.122,08	R$ 139.138,42
3	137,00	R$ 2.000,00	1,13	0,395	R$ 1.364,88	R$ 186.988,56
4	100,00	R$ 1.800,00	1,13	0,439	R$ 1.139,05	R$ 113.905,44
5	146,00	R$ 2.000,00	1,12	0,345	R$ 1.467,20	R$ 214.211,20

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	300,00	R$ 168.840,96	R$ 562,80	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000 S	R$ 506,52
2	363,00	R$ 280.861,58	R$ 773,72	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000 S	R$ 696,35
3	220,00	R$ 183.011,44	R$ 831,87	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000 S	R$ 748,68
4	242,00	R$ 146.094,56	R$ 603,70	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000 S	R$ 543,33
5	192,00	R$ 155.788,80	R$ 811,40	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000 S	R$ 730,26

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$ 645,03**	**R$ 451,52**	**R$ 838,54**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 645,03**	**R$ 568,40**	**R$ 721,66**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
111.993	**17.3625**	**1.53**	**0.2376**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
175,00	**R$ 645,03**	**R$ 112.880,04**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
112,78	**R$ 1.482,42**	**R$ 167.187,09**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 280.067,13**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 280.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 196.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 280.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Terça-feira, 30 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.

29/06/2026 09:08 20°47'22"S / 49°22'15"W



Fachada do imóvel

29/06/2026 09:11 20°47'22"S / 49°22'15"W



Fachada do imóvel

29/06/2026 09:05 20°47'21"S / 49°22'16"W



Placa de identificação da rua

29/06/2026 09:09 20°47'22"S / 49°22'15"W



Vista da rua de acesso ao imóvel

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

29/06/2026 09:09 20°47'22"S / 49°22'15"W



Vista da rua de acesso ao imóvel

29/06/2026 09:05 20°47'22"S / 49°22'15"W



Fachada do vizinho direito

29/06/2026 09:05 20°47'22"S / 49°22'15"W



Identificação numérica do vizinho direito

29/06/2026 09:08 20°47'21"S / 49°22'15"W



Fachada do vizinho esquerdo

29/06/2026 09:08 20°47'21"S / 49°22'15"W



Identificação numérica do vizinho esquerdo



Mapa da região



Mapa de localização das amostras



Mapa de localização do avaliando