

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta	Data Solicitação <b>09/03/2026</b>
Empresa responsável <b>PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Fábio Betinassi Parro</b>	CREA <b>5060339216</b>
Proponente <b>Jefferson Tadeu Malta</b>		CPF/CNPJ <b>216.372.418-28</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Vítor Meirelles Lima</b>	Número <b>470</b>	Complemento	
Bairro <b>Vila Santa Terezinha</b>	Município <b>Franca</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>14409295</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>30.447</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>2 CRI DE FRANCA</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****250,00m<sup>2</sup>****R\$ 760,53/m<sup>2</sup>****R\$ 190.132,48****ÁREA CONSTRUÍDA****198,01m<sup>2</sup>****R\$ 1.563,64/m<sup>2</sup>****R\$ 309.615,71****VALOR DE MERCADO****R\$ 500.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 350.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 198,01
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 198,01
21 - Área Averbada (em m²) 198,01	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	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 (Geométrico)
03 - Área (em m²) 250,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,00
05 - Fundos (em metros) 10,00	06 - Lado Direito (em metros) 25,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	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? 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 habitabilidade? 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. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado; Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 425.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Doutor João Messias, 629 , Jardim Redentor	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 220,70	Valor R\$ 425.000,00			
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://aacosta.com.br/imovel.jsp?codimovel=26755">https://aacosta.com.br/imovel.jsp?codimovel=26755</a>				

AMOSTRA 2	R\$ 450.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua João Francisco Murzi, 5430 , Vila Santa Terezinha	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 1	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 190,73	Valor R\$ 450.000,00			
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://www.calixtoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-1-quarto-1-vaga-vila-santa-terezinha-franca-sp/3661">https://www.calixtoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-1-quarto-1-vaga-vila-santa-terezinha-franca-sp/3661</a>				

AMOSTRA 3	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Miragaia MMDC, 409 , Vila Santa Terezinha	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 70,00	Valor R\$ 350.000,00			
	Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://vtimoveis.com.br/imovel/casa-santa-terezinha-9270/">https://vtimoveis.com.br/imovel/casa-santa-terezinha-9270/</a>				

AMOSTRA 4	R\$ 550.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Vitor Meirelles Lima, 340 , Vila Santa Terezinha	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 170,00	Valor R\$ 550.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://olaf Franca.com.br/comprar/sp/franca/vila-santa-terezinha/casa/76928725">https://olaf Franca.com.br/comprar/sp/franca/vila-santa-terezinha/casa/76928725</a>				

AMOSTRA 5	R\$ 430.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Barão Santo Ângelo, 866 , Vila Santa Terezinha	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 144,00	Valor R\$ 430.000,00			
	Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 262,50	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL <a href="https://zagoimoveisfranca.com.br/comprar/sp/franca/vila-santa-terezinha/casa/76248428">https://zagoimoveisfranca.com.br/comprar/sp/franca/vila-santa-terezinha/casa/76248428</a>				

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>I</b>	Grau de fundamentação <b>I</b>
--	------------------------------	-----------------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
1	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
2	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
3	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
4	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
5	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
Avaliando	198,01	R\$ 139.267,38	R\$ 557,07	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 557,07
1	220,70	R\$ 185.165,48	R\$ 740,66	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 666,60
2	190,73	R\$ 252.802,83	R\$ 1.011,21	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 910,09
3	70,00	R\$ 251.295,60	R\$ 1.005,18	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 904,66
4	250,00	R\$ 222.900,42	R\$ 849,14	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 764,23

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 760,53</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 532,37</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 988,69</b>
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

N° elementos <b>5</b>	Valor unitário médio <b>R\$ 760,53</b>	Limite inferior -30% (R\$/m²) <b>R\$ 655,99</b>	Limite superior +30% (R\$/m²) <b>R\$ 865,07</b>
Desvio padrão <b>152.7878</b>	Coef. Variação <b>20.0896</b>	T de Student <b>1.53</b>	Intervalo Confiabilidade <b>0.2749</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²) <b>250,00</b>	Valor unitário(R\$/m²) <b>R\$ 760,53</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 190.132,48</b>
Área construída averbada (m²) <b>198,01</b>	Valor unitário (R\$/m²) <b>R\$ 1.563,64</b>	Valor parcial (R\$) <b>R\$ 309.615,71</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 499.748,19</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 500.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 350.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 500.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Ribeirão Preto, Sexta-feira, 13 de Março 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.

10/03/2026 08:36

20°30'2"S / 47°24'5"W



Fachada do imóvel

10/03/2026 08:36

20°30'2"S / 47°24'5"W



Identificação numérica do imóvel

10/03/2026 08:36

20°30'2"S / 47°24'6"W



Fachada do vizinho esquerda

10/03/2026 08:36

20°30'2"S / 47°24'6"W



Identificação numérica do vizinho esquerda

10/03/2026 08:37

20°30'2"S / 47°24'5"W



Fachada do vizinho direito

10/03/2026 08:37

20°30'2"S / 47°24'5"W



Identificação numérica do vizinho direito

10/03/2026 08:37

20°30'2"S / 47°24'5"W



Vista da rua de acesso ao imóvel

10/03/2026 08:37

20°30'2"S / 47°24'5"W



Vista da rua de acesso ao imóvel