

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010365122	Data Solicitação 13/01/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente ADEMILSON EUGENIO		CPF/CNPJ 281.639.268-64

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Arnaldo Victaliano	Número 1550	Complemento Apto 02 Bloco B (Edifício Sumaré)	
Bairro Iguatemi	Município Ribeirão Preto	UF SP	CEP 14091530
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 67.990	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI RIBEIRÃO	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****ÁREA PRIVATIVA****65,14m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 3.888,88/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 253.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 190.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
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 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 65,14
19 - Área Comum (em m²) 28,32	20 - Área Total (em m²) 93,46
21 - Área Averbada (em m²) 65,14	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 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefonia
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 %) 1,06

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 dívidas ou ônus sobre este imóvel. Todas as amostras utilizadas no laudo, são no mesmo condomínio do imóvel vistoriado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 290.000,00
	Endereço Rua Arnaldo Victaliano, 1610/Conjunto Residencial Nova Ribeirana- Lote B , Iguatemi
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 66,00
	Valor R\$ 290.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.393,94
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-66m2-venda-RS290000-id-2855098819/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 2	R\$ 270.000,00
	Endereço Rua Arnaldo Victaliano, 1610/Conjunto Residencial Nova Ribeirana- Lote B , Iguatemi
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 65,00
	Valor R\$ 270.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.153,85
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-iguatemi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-65m2-venda-RS270000-id-2847326847/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 3	R\$ 270.000,00
	Endereço Rua Arnaldo Victaliano, 1610/Conjunto Residencial Nova Ribeirana- Lote B , Iguatemi
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 64,00
	Valor R\$ 270.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.218,75
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-64m2-venda-RS270000-id-2704942168/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 4	R\$ 285.000,00
	Endereço Rua Arnaldo Victaliano, 1610/Conjunto Residencial Nova Ribeirana- Lote B , Iguatemi
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 67,00
	Valor R\$ 285.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.253,73
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-iguatemi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-67m2-venda-RS285000-id-2837136917/?source=ranking%2Ccrp
AMOSTRA 5	R\$ 298.000,00
	Endereço Rua Arnaldo Victaliano, 1610/Conjunto Residencial Nova Ribeirana- Lote B , Iguatemi
	Tipo de Imóvel Apartamento
	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 2
	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 65,00
	Valor R\$ 298.000,00
	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.584,62
	Idade aparente 20
	Padrão de acabamento Médio
	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-presidente-medici-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-65m2-venda-RS298000-id-2824959798/?source=ranking%2Ccrp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	I	I

CÁLCULOS AVALIATIVOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	66,00	R\$ 4.393,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.954,55
2	65,00	R\$ 4.153,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.738,47
3	64,00	R\$ 4.218,75	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.796,88
4	67,00	R\$ 4.253,73	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.828,36
5	65,00	R\$ 4.584,62	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.126,16
		R\$ 4.320,98												R\$ 3.888,88

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.888,88	R\$ 2.722,22	R\$ 5.055,54

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.888,88	R\$ 3.783,23	R\$ 3.994,53

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
154.4065	3.9705	1.53	0.0543

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
65,14	R\$ 3.888,88	R\$ 253.321,66

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 253.321,66
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 190.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 253.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Sexta-feira, 16 de Janeiro 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.

15/01/2026 08:19

21°11'41"S / 47°46'55"W



Portaria do condomínio

15/01/2026 08:19

21°11'41"S / 47°46'54"W



Portaria do condomínio

15/01/2026 08:20

21°11'41"S / 47°46'54"W



Portaria do condomínio

15/01/2026 08:21

21°11'41"S / 47°46'55"W



Portaria do condomínio

15/01/2026 08:19

21°11'41"S / 47°46'54"W



Identificação do condomínio

15/01/2026 08:19

21°11'41"S / 47°46'54"W



Identificação numérica do condomínio

15/01/2026 08:19

21°11'41"S / 47°46'55"W



Placa da rua

15/01/2026 08:20

21°11'41"S / 47°46'54"W



Vista da rua

15/01/2026 08:20

21°11'41"S / 47°46'54"W



Vista da rua