

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010326363	Data Solicitação 02/04/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente REINALDO DE ALMEIDA	CPF/CNPJ 275.650.028-36	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Alfeu Cariola	Número 4-11	Complemento	
Bairro Jardim Solange	Município Bauru	UF SP	CEP 17054678
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 43.765	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI DE BAURU\SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
197,42m²	166,82m²
R\$ 579,05/m²	R\$ 1.718,56/m²
R\$ 114.316,70	R\$ 286.690,73
VALOR DE MERCADO	
R\$ 401.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 281.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO											
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado										
03 - Indício 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 - 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										
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 166,82										
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 166,82										
21 - Área Averbada (em m²) 166,82	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00										
23 - Face do Imóvel											
24 - Cômodos											
<table><tr><th>Tipo de cômodo</th><th>Quantidade</th><th>Acabamento piso</th><th>Acabamento parede</th><th>Acabamento forro/teto</th></tr><tr><td>Vistoria externa</td><td>1</td><td>Vistoria externa</td><td>Vistoria externa</td><td>Vistoria externa</td></tr></table>		Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto	Vistoria externa	1	Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa
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 Irregular
03 - Área (em m²) 197,42	04 - Testada/Frente (em metros) 16,30
05 - Fundos (em metros) 10,67	06 - Lado Direito (em metros) 18,20
07 - Lado Esquerdo (em metros) 7,00	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? Não
05 - Observações A área construída informada no IPTU (195,60 m²), diverge da averbada (166,82 m²). Para os cálculos consideramos a área construída informada averbada (166,82 m²).	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 habitabilidade? 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 área construída informada no IPTU (195,60 m²), diverge da averbada (166,82 m²). Para os cálculos consideramos a área construída informada averbada (166,82 m²). 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

	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	180,00	Médio	Terreno Plano	
	URL			
	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Jardim-Solange/105423			
AMOSTRA 2				R\$ 450.000,00
	Endereço			
	Rua Argentina, 19-41 , Vila Carvalho			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Casa	4	2	3
	Área privativa	Valor		
	154,00	R\$ 450.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
242,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://limaimoveis.com.br/imovel/63849146/linda-casa-no-jardim-solange-bauru-sp				
AMOSTRA 3				R\$ 600.000,00
	Endereço			
	Rua Canadá, 18-40 , Jardim Solange			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Casa	3	2	2
	Área privativa	Valor		
	175,00	R\$ 600.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
186,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://limaimoveis.com.br/imovel/63854911/excelente-casa-no-jardim-solange-bauru-sp				
AMOSTRA 4				R\$ 480.000,00
	Endereço			
	Rua Rafael Nicolau Martins Olieares, 10-06 , Vila Santista			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Casa	2	2	2
	Área privativa	Valor		
	106,90	R\$ 480.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
152,80	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Jardim-Solange/6979				
AMOSTRA 5				R\$ 390.000,00
	Endereço			
	Rua Felicíssimo Antônio Pereira, 26-26 , Jardim Eugênia			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Casa	4	2	2
	Área privativa	Valor		
	160,00	R\$ 390.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular		
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia		
189,00	Médio	Terreno Plano		
URL				
https://www.newcore.com.br/imovel/366224/casa-3-quartos--rua-felicissimo-antonio-pereira-jardim-solange--bauru-sp				
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
-------------	------------------	-----------------------

Método Evolutivo	I	I
------------------	---	---

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO								
	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	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084	
2	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209	
3	10	Regular	70	14,29	0,025	20	0,084	
4	5	Regular	70	7,14	0,025	20	0,050	
5	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	166,82	R\$ 2.133,91	1,02	0,209	R\$ 1.718,56	R\$ 286.690,73	
1	90,00	R\$ 2.133,91	1,29	0,084	R\$ 2.527,38	R\$ 227.463,97	
2	154,00	R\$ 2.133,91	1,13	0,209	R\$ 1.910,73	R\$ 294.252,21	
3	175,00	R\$ 2.133,91	1,49	0,084	R\$ 2.916,36	R\$ 510.362,13	
4	106,90	R\$ 2.133,91	1,64	0,050	R\$ 3.332,74	R\$ 356.269,97	
5	160,00	R\$ 2.133,91	1,27	0,313	R\$ 1.858,88	R\$ 297.421,30	

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	180,00	R\$ 142.536,03	R\$ 791,87	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 712,68
2	242,00	R\$ 155.747,79	R\$ 643,59	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 579,23
3	186,00	R\$ 89.637,87	R\$ 481,92	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 433,73
4	152,80	R\$ 123.730,03	R\$ 809,75	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 728,78
5	189,00	R\$ 92.578,70	R\$ 489,83	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 440,85

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\$ 579,05	R\$ 405,34	R\$ 752,77

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 579,05	R\$ 481,99	R\$ 676,12

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
---------------	----------------	--------------	--------------------------

141.8551	24.4978	1.53	0.3352
----------	---------	------	--------

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
197,42	R\$ 579,05	R\$ 114.316,70
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
166,82	R\$ 1.718,56	R\$ 286.690,73

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 401.007,43
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 401.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 281.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 401.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 9 de Abril de 2026
--

FABIO

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 analisado, 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.

06/04/2026 07:05

22°21'14"S / 49°5'44"W



Fachada do imóvel

06/04/2026 07:05

22°21'14"S / 49°5'44"W



Identificação numérica do imóvel

06/04/2026 07:05

22°21'14"S / 49°5'44"W



Identificação da rua do imóvel

06/04/2026 07:05

22°21'14"S / 49°5'44"W



Vista lateral direita do imóvel

06/04/2026 07:06

22°21'14"S / 49°5'43"W



Vista lateral esquerda do imóvel

06/04/2026 07:05

22°21'14"S / 49°5'44"W



Visita da rua a esquerda

06/04/2026 07:10

22°21'14"S / 49°5'44"W



Vista da rua à direita

06/04/2026 07:05

22°21'14"S / 49°5'44"W



Vista da rua à esquerda

06/04/2026 07:05

22°21'14"S / 49°5'44"W



Vista da rua frontal

06/04/2026 07:07

22°21'15"S / 49°5'44"W



Vizinho a direita

06/04/2026 07:07

22°21'15"S / 49°5'44"W



Identificação numérica vizinho à direita