

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010445697	Data Solicitação 02/06/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente LUCIANE ALVES MIRON	CPF/CNPJ 159.840.458-00	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Constantino	Número 950	Complemento Apto 303 Bloco 12 (Condomínio Residencial Spazio F		
Bairro Jardim Maria Rosa	Município Franca	UF SP	CEP 14405435	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 70.588	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI de Franca/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

42,93m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 3.749,47/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 161.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 121.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 13
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 1	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) 42,93
19 - Área Comum (em m²) 40,35	20 - Área Total (em m²) 83,28
21 - Área Averbada (em m²) 42,93	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-baixo	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

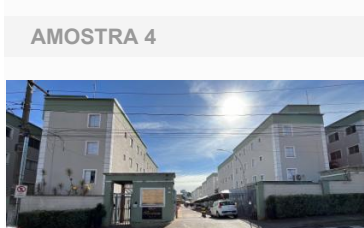
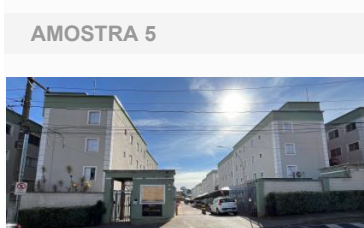
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Outros - Mista	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária 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 %) 0,34	

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 externa. No momento da vistoria ou imóvel estava ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Antônio Constantino, 950/Condominio Residencial Spazio Florian , Jardim Maria Rosa	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 42,93	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 10	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 170.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.959,93
Padrão de acabamento Baixo		Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.artefattoimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-em-franca-jardim-maria-rosa-com-2-quartos-49m/GC0035-18594		
AMOSTRA 2		R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Antônio Constantino, 950/Condominio Residencial Spazio Florian , Jardim Maria Rosa	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 42,93	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 10	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.192,87
Padrão de acabamento Baixo		Estado de conservação Nova Regular
URL https://menezesimobl.com.br/comprar/sp/franca/jardim-maria-rosa/apartamento/78408076		
AMOSTRA 3		R\$ 195.000,00
	Endereço Rua Antônio Constantino, 950/Condominio Residencial Spazio Florian , Jardim Maria Rosa	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 42,93	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 10	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 195.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.542,28
Padrão de acabamento Baixo		Estado de conservação Nova Regular
URL https://www.transacaoimobiliaria.com.br/1781/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-franca-sp		
AMOSTRA 4		R\$ 170.000,00
	Endereço Rua Antônio Constantino, 950/Condominio Residencial Spazio Florian , Jardim Maria Rosa	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 42,93	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 10	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 170.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.959,93
Padrão de acabamento Baixo		Estado de conservação Nova Regular
URL https://zagoimoveisfranca.com.br/comprar/sp/franca/jardim-maria-rosa/apartamento/78260222		
AMOSTRA 5		R\$ 215.000,00
	Endereço Rua Antônio Constantino, 950/Condominio Residencial Spazio Florian , Jardim Maria Rosa	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 42,93	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 13	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 215.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.008,15
Padrão de acabamento Baixo		Estado de conservação Nova Regular
URL https://jardiniimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-jardim-maria-rosa/22559		

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

1	42,93	R\$ 3.959,93	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.385,74
2	42,93	R\$ 4.192,87	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.584,90
3	42,93	R\$ 4.542,28	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.883,65
4	42,93	R\$ 3.959,93	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.385,74
5	42,93	R\$ 5.008,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 4.507,34
R\$ 4.332,63														R\$ 3.749,47
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\$ 3.749,47	R\$ 2.624,63	R\$ 4.874,32

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.749,47	R\$ 3.427,80	R\$ 4.071,15
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
470.1181	12.5382	1.53	0.1716

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
42,93	R\$ 3.749,47	R\$ 160.964,91

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 160.964,91
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 121.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 161.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 11 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.

09/06/2026 09:37

20°31'8"S / 47°24'56"W



Vista da rua de acesso ao condomínio

09/06/2026 09:37

20°31'8"S / 47°24'57"W



Vista da rua de acesso ao condomínio

09/06/2026 09:37

20°31'8"S / 47°24'57"W



Fachada do condomínio

09/06/2026 09:37

20°31'8"S / 47°24'57"W



Identificação do condomínio

09/06/2026 09:38

20°31'8"S / 47°24'57"W



Fachada do condomínio

09/06/2026 09:38

20°31'8"S / 47°24'57"W



Fachada do condomínio