

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010371886</b>	Data Solicitação <b>23/10/2025</b>
Empresa responsável <b>PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Fábio Betinassi Parro</b>	CREA <b>5060339216</b>
Proponente <b>HERMES RODRIGUES DA SILVA</b>		CPF/CNPJ <b>322.574.018-75</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Maria Biruel Grosso</b>	Número <b>11</b>	Complemento	
Bairro <b>Parque Residencial Vale do Sol</b>	Município <b>Araraquara</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>14804102</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>43.260</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE ARARAQUARA -</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

#### GRAU DE PRECISÃO

I

#### TERRENO

308,94m<sup>2</sup>

R\$ 431,75/m<sup>2</sup>

R\$ 133.384,86

#### ÁREA CONSTRUÍDA

132,60m<sup>2</sup>

R\$ 1.396,16/m<sup>2</sup>

R\$ 185.130,54

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 319.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 223.000,00

**QUESTIONÁRIO**

<b>IMÓVEL AVALIADO</b>	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 132,60
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 132,60
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 132,60	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

**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**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Irregular
<b>03 - Área (em m²)</b> 308,94	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 10,50
<b>05 - Fundos (em metros)</b>	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b>
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b>	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Não	<b>04 - Observações</b> A área construída averbada (132,60 m²), diverge do IPTU (186,91 m²). Para os cálculos consideramos a área construída averbada (132,60 m²) conforme orientações do banco.
<b>05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>06 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim
<b>07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>12 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> vistoria externa	
<b>04 - Observações Finais</b> 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. A área construída averbada (132,60 m²), diverge do IPTU (186,91 m²). Para os cálculos consideramos a área construída averbada (132,60 m²) conforme orientações do banco. Se considerarmos a área construída informada no IPTU (186,91 m²), o valor do imóvel será de R\$ 394.000,00 e R\$ 276.000,00 de liquidez.	

**AMOSTRAS**

AMOSTRA	Valor
<b>AMOSTRA 1</b>	R\$ 400.000,00
	<p>Endereço: Rua Doutora Sofia Silvestre Guaglianoni, 64 , Parque Residencial Vale do Sol</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa</p> <p>Valor: R\$ 400.000,00</p> <p>Área privativa: 184,24</p> <p>Idade aparente: 30</p> <p>Área do terreno: 268,00</p> <p>URL: <a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Casa/Padrao/Parque-Residencial-Vale-do-Sol/111531#images-1">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Casa/Padrao/Parque-Residencial-Vale-do-Sol/111531#images-1</a></p>
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$ 140.000,00
	<p>Endereço: Rua Pedro Moutinho da Silva, 0 , Parque Residencial Vale do Sol</p> <p>Tipo de Imóvel: Terreno - Lote</p> <p>Valor: R\$ 140.000,00</p> <p>Área do terreno: 368,00</p> <p>URL: <a href="https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-parque-residencial-vale-do-sol-bairros-araraquara-368m2-venda-RS140000-id-2612866602/">https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-parque-residencial-vale-do-sol-bairros-araraquara-368m2-venda-RS140000-id-2612866602/</a></p>
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$ 320.000,00
	<p>Endereço: Rua Benedito Garcia Leal, 60 , Parque Residencial Vale do Sol</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa</p> <p>Valor: R\$ 320.000,00</p> <p>Área privativa: 134,85</p> <p>Idade aparente: 25</p> <p>Área do terreno: 268,00</p> <p>URL: <a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Casa/Padrao/Parque-Residencial-Vale-do-Sol/118179">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Casa/Padrao/Parque-Residencial-Vale-do-Sol/118179</a></p>
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$ 350.000,00
	<p>Endereço: Rua João Velosa do Amaral, 50 , Parque Residencial Vale do Sol</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa</p> <p>Valor: R\$ 350.000,00</p> <p>Área privativa: 143,83</p> <p>Idade aparente: 30</p> <p>Área do terreno: 255,00</p> <p>URL: <a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Casa/Padrao/Parque-Residencial-Vale-do-Sol/120512">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Casa/Padrao/Parque-Residencial-Vale-do-Sol/120512</a></p>
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$ 375.000,00
	<p>Endereço: Rua Antonio Pinheiro, 11 , Parque Residencial Vale do Sol</p> <p>Tipo de Imóvel: Casa</p> <p>Valor: R\$ 375.000,00</p> <p>Área privativa: 151,34</p> <p>Idade aparente: 25</p> <p>Área do terreno: 308,00</p> <p>URL: <a href="https://www.twimobiliaria.com.br/Imovel/venda/casas/araraquara/vale-do-sol/38982">https://www.twimobiliaria.com.br/Imovel/venda/casas/araraquara/vale-do-sol/38982</a></p>

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**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	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
2							
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
4	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
5	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	132,60	R\$ 2.108,47	0,84	0,209	R\$ 1.396,16	R\$ 185.130,54
1	184,24	R\$ 2.108,47	0,89	0,259	R\$ 1.388,95	R\$ 255.900,61
2						
3	134,85	R\$ 2.108,47	0,92	0,209	R\$ 1.529,37	R\$ 206.235,87
4	143,83	R\$ 2.108,47	0,89	0,259	R\$ 1.388,95	R\$ 199.773,04
5	151,34	R\$ 2.108,47	0,92	0,209	R\$ 1.527,70	R\$ 231.202,81

**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	268,00	R\$ 144.099,39	R\$ 537,68	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 483,92
2	368,00	R\$ 140.000,00	R\$ 380,43	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 342,39
3	268,00	R\$ 113.764,13	R\$ 424,49	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 382,04
4	255,00	R\$ 150.226,96	R\$ 589,13	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 530,21
5	308,00	R\$ 143.797,19	R\$ 466,87	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 420,19

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

**HOMOGENEIZAÇÃO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 431,75</b>	<b>R\$ 302,23</b>	<b>R\$ 561,28</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
<b>5</b>	<b>R\$ 431,75</b>	<b>R\$ 379,86</b>	<b>R\$ 483,64</b>

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
<b>75.838</b>	<b>17.5653</b>	<b>1.53</b>	<b>0.2404</b>

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>308,94</b>	<b>R\$ 431,75</b>	<b>R\$ 133.384,86</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
<b>132,60</b>	<b>R\$ 1.396,16</b>	<b>R\$ 185.130,54</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 318.515,40</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 319.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 223.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 319.000,00</b>
--	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 30 de Outubro de 2025

**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 DESTENCIAL 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.

29/10/2025 08:08

21°46'11"S / 48°12'17"W



Fachada do imóvel

29/10/2025 08:09

21°46'11"S / 48°12'17"W



Fachada do imóvel

29/10/2025 08:09

21°46'11"S / 48°12'17"W



Fachada do imóvel

29/10/2025 08:09

21°46'11"S / 48°12'17"W



Fachada do imóvel

29/10/2025 08:09

21°46'11"S / 48°12'17"W



Número do imóvel

29/10/2025 08:08

21°46'10"S / 48°12'18"W



Vizinho direito

29/10/2025 08:08

21°46'10"S / 48°12'17"W



Vista da rua

29/10/2025 08:08

21°46'10"S / 48°12'17"W



Vista da rua