

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010211689</b>	Data Solicitação <b>16/01/2026</b>
Empresa responsável <b>PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Fábio Betinassi Parro</b>	CREA <b>5060339216</b>
Proponente <b>DELBIDES VIEIRA BORGES JUNIOR</b>		CPF/CNPJ <b>276.482.528-56</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Jacomo Clementino</b>	Número <b>120</b>	Complemento	
Bairro <b>Residencial Marcia</b>	Município <b>São José do Rio Preto</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>15061823</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>60.151</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>02º CRI SÃO JOSÉ DO RIO</b>	

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

#### GRAU DE PRECISÃO

I

#### TERRENO

485,00m<sup>2</sup>

R\$ 2.050,23/m<sup>2</sup>

R\$ 994.362,79

#### ÁREA CONSTRUÍDA

356,02m<sup>2</sup>

R\$ 2.700,11/m<sup>2</sup>

R\$ 961.293,20

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 1.956.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 1.369.000,00

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - Nº Pavimentos da Unidade 2
11 - Nº de Banheiros 0	12 - Nº de Dormitórios 0
13 - Nº de Vagas Cobertas 0	14 - Nº de Vagas Descobertas 0
15 - Nº de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 372,62
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 372,62
21 - Área Averbada (em m²) 372,62	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 - Nº Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - Nº Total de Unidades	04 - Nº 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 Alto	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Churrasqueira Interfone Jardins Playground Quadra Esportiva Sala de Ginástica Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Outros	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 Alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 485,00	04 - Testada/Frente (em metros) 17,30
05 - Fundos (em metros) 15,05	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	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 espaço externo. Segundo informações da portaria o imóvel atualmente está ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel. O imóvel está localizado dentro de um loteamento fechado. A área da piscina (16,60 m²) foi desconsiderada dos cálculos.

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 2.000.000,00
Endereço Avenida Miguel Damha, 2001, Residencial Marcia	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Qtd. Banheiros 6
	Qtd. Vagas 4
Área privativa 373,00	Valor R\$ 2.000.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova/Regular
Área do terreno 405,00	Padrão terreno Alto
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.mportsimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-3-suites-4-vagas-condominio-damha-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp/387">https://www.mportsimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-3-suites-4-vagas-condominio-damha-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp/387</a>	

AMOSTRA 2	R\$ 2.250.000,00
Endereço Avenida Miguel Damha, 2001, Residencial Marcia	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 6
	Qtd. Vagas 4
Área privativa 390,00	Valor R\$ 2.250.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova/Regular
Área do terreno 405,00	Padrão terreno Alto
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-residencial-marcia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-405m2-venda-RS2250000-id-2733310150/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-residencial-marcia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-405m2-venda-RS2250000-id-2733310150/?source=ranking%2Cp</a>	

AMOSTRA 3	R\$ 2.500.000,00
Endereço Avenida Miguel Damha, 2001, Residencial Marcia	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 5
	Qtd. Banheiros 6
	Qtd. Vagas 6
Área privativa 403,00	Valor R\$ 2.500.000,00
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova/Regular
Área do terreno 482,00	Padrão terreno Alto
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.tessarimoveis.com.br/imovel/magnifica-casa-no-condominio-damha-iii-5-suites-sauna-area-gourmet-e-piscina/14149">https://www.tessarimoveis.com.br/imovel/magnifica-casa-no-condominio-damha-iii-5-suites-sauna-area-gourmet-e-piscina/14149</a>	

AMOSTRA 4	R\$ 2.500.000,00
Endereço Avenida Miguel Damha, 2001, Residencial Marcia	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 4
	Qtd. Vagas 4
Área privativa 380,00	Valor R\$ 2.500.000,00
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova/Regular
Área do terreno 480,00	Padrão terreno Alto
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.tessarimoveis.com.br/imovel/vende-casa-em-condominio-com-4-quartos-sendo-2-suites-sala-3-ambientes-escritorio-sauna/11581">https://www.tessarimoveis.com.br/imovel/vende-casa-em-condominio-com-4-quartos-sendo-2-suites-sala-3-ambientes-escritorio-sauna/11581</a>	

AMOSTRA 5	R\$ 1.900.000,00
Endereço Avenida Miguel Damha, 2001, Residencial Marcia	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Qtd. Banheiros 5
	Qtd. Vagas 4
Área privativa 370,00	Valor R\$ 1.900.000,00
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Alto
	Estado de conservação Nova/Regular
Área do terreno 405,00	Padrão terreno Alto
	Topografia Terreno Plano
URL <a href="https://www.tessarimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-damha-iii-3-regiao-da-represa-com-piscina-lazer-completo-portaria-24h-sao-jose-do-rio-preto-sp/14586">https://www.tessarimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-damha-iii-3-regiao-da-represa-com-piscina-lazer-completo-portaria-24h-sao-jose-do-rio-preto-sp/14586</a>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão I	Grau de fundamentação I
---------------------------------	-----------------------	----------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
1	15	Nova/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106
2	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
3	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
4	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
5	15	Nova/Regular	70	21,43	0,003	20	0,106

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	356,02	R\$ 2.123,87	1,36	0,068	R\$ 2.700,11	R\$ 961.293,20
1	373,00	R\$ 2.123,87	1,43	0,106	R\$ 2.707,60	R\$ 1.009.935,89
2	390,00	R\$ 2.123,87	1,72	0,068	R\$ 3.404,65	R\$ 1.327.812,94
3	403,00	R\$ 2.123,87	1,84	0,002	R\$ 3.889,51	R\$ 1.567.471,26
4	380,00	R\$ 2.123,87	1,72	0,068	R\$ 3.400,69	R\$ 1.292.262,08
5	370,00	R\$ 2.123,87	1,43	0,106	R\$ 2.707,60	R\$ 1.001.813,08

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	405,00	R\$ 990.064,11	R\$ 2.444,60	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.200,14
2	405,00	R\$ 922.187,06	R\$ 2.277,01	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.049,30
3	482,00	R\$ 932.528,74	R\$ 1.934,71	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.741,24
4	480,00	R\$ 1.207.737,92	R\$ 2.516,12	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.264,51
5	405,00	R\$ 898.186,92	R\$ 2.217,75	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.995,97

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

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.050,23	R\$ 1.435,16	R\$ 2.665,30

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.050,23	R\$ 1.910,50	R\$ 2.189,96

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
204.2126	9.9605	1.53	0.1363

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
485,00	R\$ 2.050,23	R\$ 994.362,79
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
356,02	R\$ 2.700,11	R\$ 961.293,20

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.955.655,99
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.956.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 1.369.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.956.000,00

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Ribeirão Preto, Segunda-feira, 2 de Fevereiro 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 sendo de caráter Político e 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.

19/01/2026 11:44

20°49'1"S / 49°20'17"W



Identificação do loteamento fechado

19/01/2026 11:44

20°49'1"S / 49°20'17"W



Portaria

19/01/2026 11:44

20°49'1"S / 49°20'17"W



Vista da rua externa

19/01/2026 11:44

20°49'1"S / 49°20'17"W



Vista da rua externa