



Proprietário:	Banco Santander S.A			Dossiê	02.24263
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial em condomínio		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Guarujá, 70 - Apto.32 - Edifício São Carlos - Jardim Paulista - Ribeirão Preto / SP				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	30	

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	0,00
	IPTU/ITR:	0,00
	Levantamento Planialtimétrico:	0,00
	Empregada na avaliação:	0,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	77,16
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	0,00
	Contrato:	0,00
Área Privativa empregada na avaliação:		77,16



Observações impactantes na avaliação	
A vistoria foi realizada por aspecto externo; Segundo informações da portaria o imóvel estava ocupado; Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel.	

Indício de contaminação ambiental	
Não foram encontrados indícios de contaminação ambiental	

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 275.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 207.000,00	% Desc: -24,73%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC	R\$ 1,00			

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 275.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 207.000,00	% Desc: -24,73%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 Meses			
Validade do Laudo	1 ANO			

Data do laudo:	26/12/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	16/12/2025		
Nome Avaliador:	Fábio Betinassi Parro	CREA Resp.:	5060339216 ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 275.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

%

IPTU

R\$ 0,00

0,00% ao mês

Taxa da aplicação financeira

15,00% Taxa Selic

Manutenção/Administração

0,10% ao mês

Inflação média ao ano

4,46% IPCA 12 Meses

Comissão de venda

0,50% ao mês

Custo financeiro

10,09% ao ano

Total 1

0,60% ao mês

Total 2

0,84% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

1,44%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

12

Meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

75%

R\$ 207.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

Em conversa com as principais imobiliárias da cidade, chegou-se ao consenso de que o imóvel possui boa comercialização.
A comercialização pra imóveis com as mesmas características do avaliando deve girar entre 12 á 24 meses.

SUMÁRIO

1-	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	Pág. 3
2-	CONTRATANTE DO SERVIÇO	Pág. 3
3-	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Pág. 3
4-	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	Pág. 4
5-	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Pág. 5
6-	FOTOS DO IMÓVEL	Pág. 6
7-	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.....	Pág. 7
8-	AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO.....	Pág. 7
9-	AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	Pág. 7
10-	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	Pág. 7
11-	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	Pág. 8
12-	CONSIDERAÇÕES FINAIS	Pág. 8

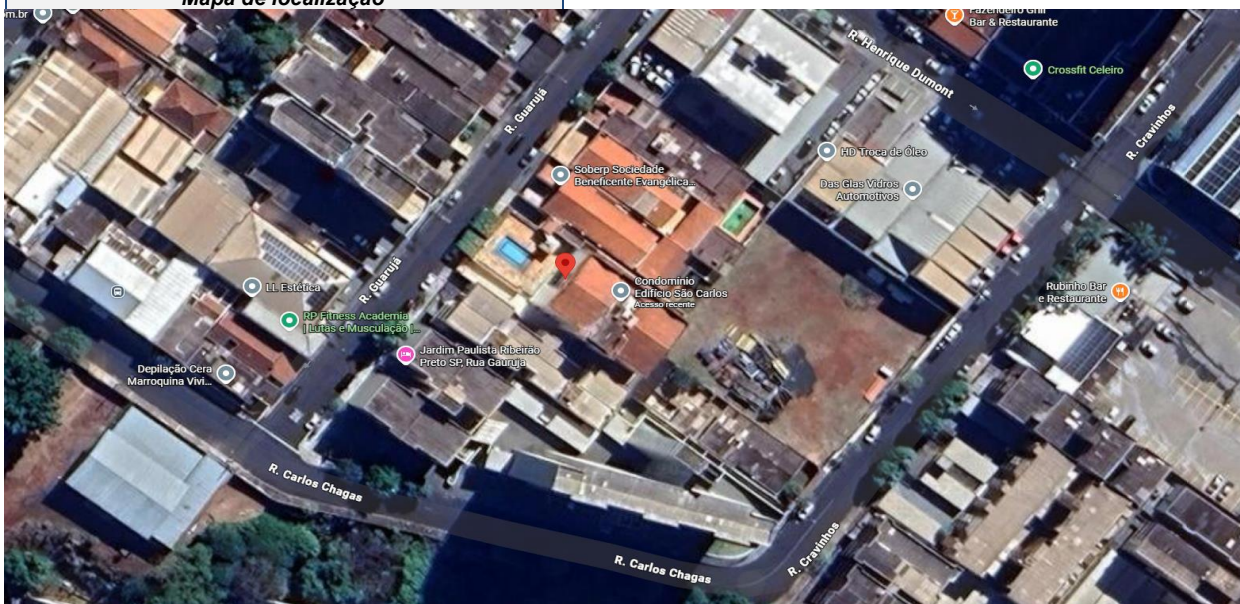
ANEXO I - MÉMORIA DE CÁLCULO

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Mapa de localização



Fotos do Entorno



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento n°32 está localizado no 3º andar do Edifício São Carlos o qual é composto por 1 torre com 4 pavimentos tipo, com 4 apartamentos por andar, totalizando 16 apartamentos.

O condomínio não possui itens de lazer.

Área da unidade:

	Útil (m²)	Comum (m²)	Total (m²)	Fração ideal (%)
Apartamento	77,16	26,16	103,32	4,834500
Garagem	0,00	0,00	0,00	
TOTAL			103,32m²	

Vagas de garagem: Matrícula apresentada menciona 1 vaga de garagem indeterminada

Padrão construtivo: médio

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: regular

Documentação apresentada: Matrícula.

Acabamentos do imóvel

Avaliação elaborada pelo aspecto externo.

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Fotos do imóvel



Fachada do empreendimento



Entrada do estacionamento



Identificação do condomínio



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO DO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização deste método: Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Valor de mercado da unidade: embasado na pesquisa de mercado e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de mercado do imóvel resultou em

R\$ 275.000,00	Duzentos E Setenta E Cinco Mil Reais
-----------------------	---

9 - AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Embasado nas premissas estabelecidas e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de liquidação forçada resultou em

R\$ 207.000,00	Duzentos E Sete Mil Reais
-----------------------	----------------------------------

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2;2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação: II e no Grau de Precisão: III.

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para imóveis com as características semelhantes ao avaliado, a liquidez é entre normal e regular, com prazo para venda girando em torno de 12 meses.

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Ressaltamos que não foram efetuadas medições de campo e as áreas do móvel foram obtidas na documentação apresentada.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

A PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil, declara para todos os fins, que não possui qualquer interesse, direta ou indiretamente, no resultado deste trabalho, desenvolvido com base em pesquisa de mercado e aplicação dos critérios preconizados em normas de avaliação.

Este laudo é composto de 8 páginas, além dos anexos, contendo a memória de cálculo, croqui dos elementos comparativos, cópia dos documentos utilizados.

Ribeirão Preto/SP 26/12/2025



PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil

Eng. Fabio Betinassi Parro – CREA 5060339216

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - Considerações

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado da unidade avaliada (vub).

1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90.

1.2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

1.3 - Fator padrão construtivo

Conforme os coeficientes do “Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP em nov./06, já vinculados ao custo padrão construtivo R 8 N do Sinduscon-SP.

1.4 - Fator obsolescência

Seguindo o critério de Ross Heidecke, na equação: $Foc = R + K \times (1 + R)$, onde:
Foc = Fator de depreciação;

1.5 - Fator andar

De acordo com o critério estabelecido no estudo divulgado pelo Engº Luiz. A. Braia.

1.6 - Fator vaga de garagem

Conforme percentuais praticados pelo mercado.

1- Pesquisa de Mercado



Amostra n.º 1										Data	19/12/25		
Empreendimento:													
Endereço:		Rua Guarujá, 52								I. local		100	
Bairro:		Jardim Paulista				Cidade:		Ribeirão Preto				UF:	SP
Imóvel		Apartamento		Andar				Padrão de construção:		1,746		médio	
Área privativa (m²)				72,00				Idade Aparente (anos):		35			
Área total (m²)				-				Estado de conservação:		d		entre regular a reparos simpl	
N.º WC				3				N.º vagas		1			
Valor total (R\$)				265.000,00				Valor unitário (R\$/m²)				3.680,56	
Fonte/ telefone:		Lago Imobiliária (16) 3211-8330								Evento		oferta	
Descrição		2 quartos, 3 banheiros, 1 vaga											



Amostra n.º 2						Data		19/12/25			
Empreendimento:											
Endereço:		Rua Guarujá, 70					I. local		100		
Bairro:		Jardim Paulista			Cidade:		Ribeirão Preto			UF: SP	
Imóvel		Apartamento		Andar		Padrão de construção:		1,746		médio	
Área privativa (m²)				77,00		Idade Aparente (anos):		30			
Área total (m²)				-		Estado de conservação:		c		regular	
N.º WC				2		N.º vagas		2			
Valor total (R\$)				265.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				3.441,56	
Fonte/ telefone:		Canah imóveis (16) 3237-8100					Evento		oferta		
Descrição		2 quartos, 2 banheiros, 2 vagas									



Amostra n.º 3										Data		19/12/25	
Empreendimento:													
Endereço:		Rua Guarujá								I. local		100	
Bairro:		Jardim Paulista				Cidade:		Ribeirão Preto				UF:	SP
Imóvel		Apartamento		Andar				Padrão de construção:		1,746		médio	
Área privativa (m²)				72,00				Idade Aparente (anos):		30			
Área total (m²)				-				Estado de conservação:		d		entre regular a reparos simpl	
N.º WC				2				N.º vagas		1			
Valor total (R\$)				310.000,00				Valor unitário (R\$/m²)				4.305,56	
Fonte/ telefone:		Lago Imobiliária (16) 3211-8330								Evento		oferta	
Descrição		2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga											



Amostra n.º 4						Data	19/12/25		
Empreendimento:									
Endereço:		Rua Guarujá, 131				I. local	100		
Bairro:		Jardim Paulista		Cidade:		Ribeirão Preto		UF:	SP
Imóvel		Apartamento		Andar		Padrão de construção:		1,746	médio
Área privativa (m²)		79,00		Idade Aparente (anos):		35			
Área total (m²)		-		Estado de conservação:		d		entre regular a reparos simpl	
N.º WC		2		N.º vagas		1			
Valor total (R\$)		250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				3.164,56	
Fonte/ telefone:		Andrade e Menezes Imóveis (16) 3635-6858				Evento		oferta	
Descrição		2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga							



Amostra n.º 5				Data		19/12/25	
Empreendimento:							
Endereço:		Rua Guarujá, 70				I. local	
Bairro:		Jardim Paulista		Cidade:		Ribeirão Preto	
UF:		SP					
Imóvel		Apartamento		Andar			
Padrão de construção:		1,746		médio			
Área privativa (m²)		77,00		Idade Aparente (anos):		30	
Área total (m²)		-		Estado de conservação:		c	
regular							
N.º WC		2		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		270.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.506,49	
Fonte/ telefone:		Roca Imóveis (16) 3797-6555				Evento	
oferta							
Descrição		2 quartos, 2 banheiros, 1 vaga					



Amostra n.º 6				Data		19/12/25	
Empreendimento:							
Endereço:		Rua Guarujá, 856				l. local	
Bairro:		Jardim Paulista		Cidade:		Ribeirão Preto	
UF:		SP					
Imóvel		Apartamento		Andar			
Padrão de construção:		1,746		médio			
Área privativa (m²)		93,00		Idade Aparente (anos):		35	
Área total (m²)		-		Estado de conservação:		d	
N.º WC		1		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		360.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.870,97	
Fonte/ telefone:		Andrade e Menezes Imóveis (16) 3635-6858				Evento	
Descrição		3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga					

3 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de mercado

Dados do avaliando

Área de privativa 77,16 m²
 Índice Local: 100 Paradigma
 Padrão construtivo: 1,746 médio
 Idade estimada 30 anos
 Est. Conservação c 0,687
 Andar da unidade 1 101,00
 Nº de vagas 1 1,00

Compart.	Vr. unitário	F.fonte	F.local	F. padrão	F. Obsol	F. Vaga	F. andar	Vr. Homogeneiz.	Vr. Saneada
1	3.680,56	0,90	1,00	1,00	1,148	1,00	1,00	3.804,06	3.804,06
2	3.441,56	0,90	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	3.097,40	3.097,40
3	4.305,56	0,90	1,00	1,00	1,042	1,00	1,00	4.039,59	4.039,59
4	3.164,56	0,90	1,00	1,00	1,148	1,00	1,00	3.270,75	3.270,75
5	3.506,49	0,90	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	3.155,84	3.155,84
6	3.870,97	0,90	1,00	1,00	1,148	1,00	1,00	4.000,86	4.000,86

Fator Fonte 0,90 Média aritmética 3.561,42 3.561,42

Limite Inferior 0,7*média 2.492,99

Limite Superior 1,3*média 4.629,84

0

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e Valor unitário básico de mercado e o valor de mercado.....Vub = R\$/m² 3.561,42

Desvio Padrão	434,72	
Coefficiente de Variação	12,21%	
t de Student	1,48	n-1 elementos
Limite Superior 7,36%	3.823,37	
Limite Inferior -7,36%	3.299,46	
Intervalo de Confiabilidade	14,71%	

4 - Avaliação de Mercado

Fator de Comercialização: 1,00

Valor de Mercado da Unidade: valor unitário de pesquisa x área privativa x fator comercialização R\$275.000,00

8. Enquadramento e grau de precisão

Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT					9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT			

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau			
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≥ 50%	
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT				III

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Localização dos Comparativos

The map shows a dense urban area with several streets labeled: R. Guarujá, R. Henrique Dumont, R. Carlos Chagas, and R. Cravinhos. Various points of interest are marked with icons and labels, including:

- SRA BOLHA
- Casa de Bolos - Jardim Paulista, Ribeirão Preto
- Fabíola Bitencourt Moda Intima e Jeans
- Edifício G
- Dom Grill Espetini
- Fazendeiro Grill Bar & Restaurante
- Crossfit Celso
- Let
- HD Troca de Óleo
- Das Glas Vidros Automotivos
- Genour
- Condomínio Edifício São Carlos
- Jardim Paulista, Ribeirão Preto SP, Rua Gaurujá
- RP Fitness Academia Lutas e Musculação I...
- Depilação Cera Marroquina Vivi...
- In perfeita
- R. Igape



ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA



cartório de registro de imóveis
ribeirão preto
"cartório naccarato"

MATRÍCULA

40062

FICHA

1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um apartamento sob nº 32 do 3º andar, do Edifício São Carlos, situado nesta cidade, à Rua Guarujá, nº 70, com a área total de 103,3187 ms². Sendo 77,1587ms² de área útil e 26,1600ms² de área comum, com a respectiva fração ideal de 4,8345% no terreno e nas coisas comuns confrontando pela frente com o hall de circulação, de um lado com o apartamento nº 31, de outro lado com áreas comuns do condomínio e nos fundos com a área de recreação do condomínio, ----- e uma vaga individual e determinada na garagem coletiva do edifício, situada no subsolo, subordinada ao nº 02 com a área útil e total de 30,2500ms², e a respectiva fração ideal de 1,4154% no terreno e nas coisas comuns.

PROPRIETÁRIO: Luiz Roberto de Macedo Tahan, bancário, casado no regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77 com Terezinha Nori Tahan, professora, CPF.072.820.798/20, residentes em Batatais, deste Estado; Ana Vera Velludo de Souza Meirelles, professora, CPF.071.368.728/20, casada no regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com Salvador Valter Pimenta, proprietário, CPF.551.025.658/34; Joana D'Arc Figueiredo Pereira de Castro, professora, CPF.046.749.088/09, casada no regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77 com Gastão Eduardo Pereira de Castro, eletrotécnico, CPF.069.809.292/87; Adimilson Thomazi-
nho, professor, separado judicialmente, CPF.911.350.608/00; Rubens Bruno Festoso, cirurgião dentista aposentado, casado no regime da comunhão

Certidão emitida pelo SREI