

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 00010053760	Data Solicitação 16/04/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente JOSÉ WAMBERTO ZANQUIM	CPF/CNPJ 550.724.708-06	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Aquidaban	Número 536	Complemento	
Bairro Centro	Município São Carlos	UF SP	CEP 13560120
Tipo do imóvel Prédio Comercial	Matrícula 15.376	Núm. Registro de Imóveis 01º CRI DE SÃO	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA CONSTRUÍDA
197,20m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.739,47/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 540.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 378.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Outro - Prédio Comercial

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

40

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel

Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel

Normal

08 - Uso do Imóvel

Comercial

09 - Fechamento das Paredes

Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade

2

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 Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias

Ferro

18 - Área Privativa (em m²)

197,20

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

197,20

21 - Área Averbada (em m²)

197,20

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Comercial

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
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

Comercial

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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

114,07

04 - Testada/Frente (em metros)

6,50

05 - Fundos (em metros)

6,50

06 - Lado Direito (em metros)

17,55

07 - Lado Esquerdo (em metros)

17,55

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

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Aquidaban, 217 , Centro

Tipo de Imóvel

Prédio Comercial

Qtd. Quartos

0

Qtd. Banheiros

0

Qtd. Vagas

0

Área privativa

200,00

Valor

R\$ 600.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

187,00

Padrão terreno

Alto

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.cardinali.com.br/comprar/Sao-Carlos/Comercial/Salao/Centro/200345

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Nove de Julho, 1060 , Centro

Tipo de Imóvel

Prédio Comercial

Qtd. Quartos

0

Qtd. Banheiros

0

Qtd. Vagas

0

Área privativa

150,00

Valor

R\$ 800.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

200,00

Padrão terreno

Alto

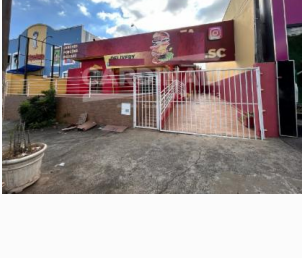
Topografia

Terreno Plano

URL

https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/comercio-e-industria/oportunidade-unica-salao-comercial-no-centro-de-sao-carlos-1439543298?lis=listing_1120

AMOSTRA 3



Endereço

Avenida São Carlos, 2846/do lado direito , Centro

Tipo de Imóvel

Prédio Comercial

Qtd. Quartos

0

Qtd. Banheiros

0

Qtd. Vagas

0

Área privativa

220,00

Valor

R\$ 1.500.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

675,00

Padrão terreno

Alto

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.cardinali.com.br/comprar/Sao-Carlos/Comercial/Salao/Centro/34564

AMOSTRA 4



Endereço

Rua São Paulo, 0 , Centro

Tipo de Imóvel

Prédio Comercial

Qtd. Quartos

0

Qtd. Banheiros

0

Qtd. Vagas

0

Área privativa

211,37

Valor

R\$ 1.100.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

145,80

Padrão terreno

Alto

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.cardinali.com.br/comprar/Sao-Carlos/Comercial/Predio/Centro/209989

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Marechal Deodoro, 2060 , Centro

Tipo de Imóvel

Prédio Comercial

Qtd. Quartos

0

Qtd. Banheiros

0

Qtd. Vagas

0

Área privativa

163,90

Valor

R\$ 600.000,00

Idade aparente

25

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular|Reparos simples

Área do terreno

105,10

Padrão terreno

Alto

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.cardinali.com.br/comprar/Sao-Carlos/Comercial/Sala/Centro/112264

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Grau de precisão

Grau de fundamentação

Comparativo direto de mercado

I

I

CÁLCULOS AMAIATÓRIOS														
	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	200,00	R\$ 3.000,00	0,90	1,00	1,00	0,80	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 2.160,00
2	150,00	R\$ 5.333,33	0,90	1,00	1,00	0,73	-	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 3.504,00
3	220,00	R\$ 6.818,18	0,90	0,63	1,00	0,73	-	-	-	-	-	0,360	S	R\$ 2.209,09
4	211,37	R\$ 5.204,14	0,90	1,00	1,00	0,73	-	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 3.419,12
5	163,90	R\$ 3.660,77	0,90	1,00	1,00	0,73	-	-	-	-	-	0,730	S	R\$ 2.405,13
R\$ 4.803,28														R\$ 2.739,47

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 2.739,47

R\$ 1.917,63

R\$ 3.561,31

SANEAMENTO

N° elementos

Valor unitário médio

Limite inferior -30% (R\$/m²)

Limite superior +30% (R\$/m²)

5

R\$ 2.739,47

R\$ 2.283,63

R\$ 3.195,31

Desvio padrão

Coef. Variação

T de Student

Intervalo Confiabilidade

666.2021

24.3187

1.53

0.3328

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)

Valor unitário (R\$/m²)

Valor parcial (R\$)

197,20

R\$ 2.739,47

R\$ 540.222,85

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 540.222,85

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 378.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 540.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 30 de Abril 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.

27/04/2026 12:14

22°1'10"S / 47°53'40"W



Fachada do imóvel

27/04/2026 12:17

22°1'10"S / 47°53'40"W



Fachada do imóvel

27/04/2026 12:17

22°1'10"S / 47°53'40"W



Fachada do imóvel

27/04/2026 12:14

22°1'10"S / 47°53'40"W



Fachada do imóvel

27/04/2026 12:16

22°1'9"S / 47°53'40"W



Fachada do imóvel

27/04/2026 12:15

22°1'9"S / 47°53'40"W



Vista da rua de acesso ao imóvel

27/04/2026 12:13

22°1'9"S / 47°53'40"W



Vista da rua de acesso ao imóvel

27/04/2026 12:13

22°1'9"S / 47°53'40"W



Fachada do vizinho esquerdo

27/04/2026 12:14

22°1'10"S / 47°53'40"W



Fachada do vizinho direito