

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010258380	Data Solicitação 02/09/2025
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente GIOVANNA PIRES LIMA	CPF/CNPJ 435.413.838-79	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Quaggio	Número 5-50	Complemento APTO 54 B-04-COND. RESIDENCIAL JUREIA	
Bairro Residencial Francisco Lemos de Almeida	Município Bauru	UF SP	CEP 17063280
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 93.781	Núm. Registro de Imóveis 2°CRI BAURU/SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
ÁREA PRIVATIVA
63,32m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.091,22/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 196.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 147.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	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 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) 63,32
19 - Área Comum (em m²) 23,31	20 - Área Total (em m²) 86,63
21 - Área Averbada (em m²) 63,32	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	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	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 Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,99	

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. Segundo informações da portaria o imóvel está ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 225.000,00												
	<p>Endereço Rua Antônio Quaggio, 5-50/Residencial Juréia , Residencial Francisco Lemos de Almeida</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 3</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 63,00</td> <td>Valor R\$ 225.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.571,43</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 10</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Nova Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-uniao-bairros-bauru-com-garagem-63m2-venda-RS225000-id-2685425042/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 63,00	Valor R\$ 225.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.571,43		Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 63,00	Valor R\$ 225.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.571,43											
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular											
	<p>Endereço Rua Antônio Quaggio, 5-50/Residencial Juréia , Residencial Francisco Lemos de Almeida</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 3</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 58,00</td> <td>Valor R\$ 190.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.275,86</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 15</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-residencial-francisco-lemos-de-almeida-bairros-bauru-com-garagem-58m2-venda-RS190000-id-2833158820/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 58,00	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.275,86		Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 58,00	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.275,86											
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular											
	<p>Endereço Rua Antônio Quaggio, 5-50/Residencial Juréia , Residencial Francisco Lemos de Almeida</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 3</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 63,00</td> <td>Valor R\$ 230.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.650,79</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 15</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-uniao-bairros-bauru-com-garagem-63m2-venda-RS230000-id-2833106249/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 63,00	Valor R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.650,79		Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 63,00	Valor R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.650,79											
Idade aparente 15	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular											
	<p>Endereço Rua Bernardino Gobbi, 6-123/Residencial Boston , Parque União</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 46,00</td> <td>Valor R\$ 190.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.130,43</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 5</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Nova Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/moveis/apartamento-para-venda-com-46-m-e-2-quartos-no-cond-resid-boston-vila-seabra-bauru-s-1417907319?lis=listing_1001</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 46,00	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.130,43		Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 46,00	Valor R\$ 190.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 4.130,43											
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular											
	<p>Endereço Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70/Spazio Belluno , Parque União</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Apartamento</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa 47,00</td> <td>Valor R\$ 180.000,00</td> <td>Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.829,79</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente 5</td> <td>Padrão de acabamento Médio</td> <td>Estado de conservação Nova Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Parque-Uniao/561</p>	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	Área privativa 47,00	Valor R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.829,79		Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1										
Área privativa 47,00	Valor R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.829,79											
Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular											

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	63,00	R\$ 3.571,43	0,90	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	-	-	-	0,930	S	R\$ 2.989,29
2	58,00	R\$ 3.275,86	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.948,27
3	63,00	R\$ 3.650,79	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.285,71
4	46,00	R\$ 4.130,43	0,90	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	-	-	-	0,870	S	R\$ 3.234,13
5	47,00	R\$ 3.829,79	0,90	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	-	-	-	0,870	S	R\$ 2.998,73
		R\$ 3.691,66												R\$ 3.091,22

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\$ 3.091,22	R\$ 2.163,86	R\$ 4.018,59

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 3.091,22	R\$ 2.984,33	R\$ 3.198,12

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
156.2276	5.0539	1.53	0.0692

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
63,32	R\$ 3.091,22	R\$ 195.736,36

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 195.736,36
Fator de liquidez	0,7500
Valor de venda forçada	R\$ 147.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 196.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quarta-feira, 3 de Setembro 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 CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO:** este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o autorizado 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.



Fachada



Identificação do condomínio



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua