LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAO9369
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010434316**	**02/12/2025**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	**Fábio Betinassi Parro**	**5060339216**
Proponente		CPF/CNPJ
DAVID RICARDO MOREIRA COSTA		**340.679.748-25**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Marechal Caxias	**2095**	**Cond. Residencial Villaggio do Vale X, Apto 12**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Centro	**Franca**	**SP**	**14400600**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**126.909**	**01º CRI FRANCA**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

ÁREA PRIVATIVA

162,25m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.629,58/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 751.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 563.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
0

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

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
2

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Patina/Stucco

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
182,02

19 - Área Comum (em m²)
34,82

20 - Área Total (em m²)
216,84

21 - Área Averbada (em m²)
182,02

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
Interfone
Jardins

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 - Fração Ideal (em %)
30,15

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.
Para os cálculos homogeneizamos em 50% a área de terraço.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 689.900,00



Endereço
Rua General Carneiro, 0 , Centro

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	4	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
149,55	**R$ 689.900,00**	**R$ 4.613,17**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.gpsnegociosimobiliarios.com.br/imovel.php?idImovel=3157

AMOSTRA 2

R$ 450.000,00



Endereço
Rua Marechal Caxias, 0 , Centro

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
90,00	**R$ 450.000,00**	**R$ 5.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-franca-com-garagem-90m2-venda-RS450000-id-2818727833/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3

R$ 549.900,00



Endereço
Rua José Bonifácio, 0 , Centro

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	3	2

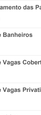
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
110,00	**R$ 549.900,00**	**R$ 4.999,09**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-franca-com-garagem-110m2-venda-RS549900-id-2852337828/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4

R$ 769.000,00



Endereço
Rua General Carneiro, 0 , Centro

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
153,00	**R$ 769.000,00**	**R$ 5.026,14**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-centro-franca-1429079189?isHotlisting_1001

AMOSTRA 5

R$ 799.000,00



Endereço
Rua General Carneiro, 0 , Centro

Tipo do Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	4	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
169,00	**R$ 799.000,00**	**R$ 4.727,81**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Alto**	**Nova(até 5 anos)**

URL
https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/vende-apartamento-residencial-istambul-1412399741?isHotlisting_1001

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R$/m²)
1	149,55	R$ 4.613,17	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 4.382,51
2	90,00	R$ 5.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 4.750,00
3	110,00	R$ 4.999,09	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 4.749,14
4	153,00	R$ 5.026,14	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 4.774,83
5	169,00	R$ 4.727,81	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,000	S	R$ 4.491,42
		R$ 4.873,24												**R$ 4.629,58**

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$ 4.629,58**	**R$ 3.240,71**	**R$ 6.018,45**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.629,58**	**R$ 4.506,22**	**R$ 4.752,94**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
150,2943	**3,8944**	**1,53**	**0,0533**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
162,25	**R$ 4.629,58**	**R$ 751.149,34**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 751.149,34**
Fator de liquidez	**0,7500**
Valor de venda forçada	**R$ 563.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 751.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 11 de Dezembro 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 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.

09/12/2025 11:59 20°32'3"S / 47°24'14"W



Fachada

09/12/2025 11:59 20°32'3"S / 47°24'14"W



Fachada

09/12/2025 11:59 20°32'3"S / 47°24'14"W



Número do condomínio

09/12/2025 12:01 20°32'3"S / 47°24'14"W



Vista da rua

09/12/2025 12:02 20°32'3"S / 47°24'14"W



Vista da rua

09/12/2025 12:00 20°32'2"S / 47°24'14"W



Placa da rua