

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 18/07/2025
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente LM INVESTMENT E BUSINESS LTDA ME		CPF/CNPJ 46.996.529/0001-08

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Lourival Honório de Oliveira	Número 233	Complemento	
Bairro Jardim das Araucárias	Município Sertãozinho	UF SP	CEP 14168402
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 72413	Núm. Registro de Imóveis 1º RGI SERTÃOZINHO/SP	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Método Evolutivo
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
I
GRAU DE PRECISÃO
I
TERRENO
295,12m²
R\$ 409,63/m²
R\$ 120.891,46
ÁREA CONSTRUÍDA
222,02m²
R\$ 2.699,22/m²
R\$ 599.280,67
VALOR DE MERCADO
R\$ 720.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 504.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - Nº Pavimentos da Unidade 1
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) 222,02
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 222,02
21 - Área Averbada (em m²) 222,02	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

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 Ônibus Coleta de Lixo	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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 295,12	04 - Testada/Frente (em metros) 3,95
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	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	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 dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 110.000,00
	Endereço Rua José Catanante Sobrinho, 0 , Jardim das Araucárias Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 110.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://habsert.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-250m2-jardim-das-arauarias-sertaozinho-sp-id-494
AMOSTRA 2	R\$ 120.000,00
	Endereço Rua Anna Ferrante Ramos, 0 , Jardim das Araucárias Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-arauarias-bairros-sertaozinho-250m2-venda-RS120000-id-2778518334/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 3	R\$ 105.000,00
	Endereço Rua José Catanante Sobrinho, 0 , Jardim das Araucárias Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 105.000,00 Área do terreno 250,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-parque-das-arauarias-1371156826?lis=listing_1000
AMOSTRA 4	R\$ 620.000,00
	Endereço Rua Adão Francisco Novais - Adão Fotógrafo, 89 , Cidade Jardim Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 4 Área privativa 204,67 Valor R\$ 620.000,00 Idade aparente 15 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 264,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-jardim-bairros-sertaozinho-com-garagem-205m2-venda-RS620000-id-2769920313/?source=ranking%2Crp
AMOSTRA 5	R\$ 1.080.000,00
	Endereço Rua Antonio Fiumare, 58 , Cidade Jardim Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 4 Qtd. Vagas 3 Área privativa 260,11 Valor R\$ 1.080.000,00 Idade aparente 0 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova(até 5 anos) Área do terreno 264,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-cidade-jardim-bairros-sertaozinho-com-garagem-260m2-venda-RS1080000-id-2793723522/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando		Nova(até 5 anos)	70	0,00	0,000	20	0,000
1							
2							
3							
4	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,121
5		Nova(até 5 anos)	70			20	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	222,02	R\$ 2.085,95	1,29	0,000	R\$ 2.699,22	R\$ 599.280,67
1						
2						
3						
4	204,67	R\$ 2.085,95	1,33	0,121	R\$ 2.438,62	R\$ 499.112,68
5	260,11	R\$ 2.085,95	1,76		R\$ 3.667,10	R\$ 953.849,41

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	250,00	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 396,00
2	250,00	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 432,00
3	250,00	R\$ 105.000,00	R\$ 420,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 378,00
4	264,00	R\$ 120.887,32	R\$ 457,91	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 412,12
5	264,00	R\$ 126.150,59	R\$ 477,84	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 430,06

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\$ 409,63	R\$ 286,74	R\$ 532,53

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 409,63	R\$ 393,92	R\$ 425,35
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
22.9683	5.607	1.53	0.0767

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
295,12	R\$ 409,63	R\$ 120.891,46
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
222,02	R\$ 2.699,22	R\$ 599.280,67

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 720.172,13
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 720.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 504.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 720.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Terça-feira, 22 de Julho 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 limitações operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.

21/07/2025 07:18

21°9'31"S / 47°57'52"W



Fachada

21/07/2025 07:19

21°9'32"S / 47°57'52"W



Fachada

21/07/2025 07:18

21°9'31"S / 47°57'52"W



Numero

21/07/2025 07:23

21°9'33"S / 47°57'54"W



Placa rua

21/07/2025 07:16

21°9'25"S / 47°57'56"W



Placa rua

21/07/2025 07:19

21°9'32"S / 47°57'52"W



Placa rua cruzamento

21/07/2025 07:23

21°9'33"S / 47°57'54"W



Vista rua

21/07/2025 07:23

21°9'33"S / 47°57'54"W



Vista rua