

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010396123	Data Solicitação 18/06/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente RAUNNY FERNANDO BONK	CPF/CNPJ 366.827.478-96	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Antônio Egídio Padilha	Número 1-89	Complemento Lote 01/ da Quadra 02	
Bairro Vila Santa Filomena	Município Bauru	UF SP	CEP 17065013
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 97.328	Núm. Registro de Imóveis 2º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
137,87m²	90,82m²
R\$ 401,51/m²	R\$ 2.366,01/m²
R\$ 55.355,85	R\$ 214.881,31
VALOR DE MERCADO	
R\$ 270.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 189.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
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 3	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 90,82
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 90,82
21 - Área Averbada (em m²) 90,82	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

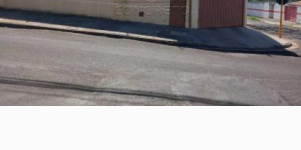
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro 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

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 137,87	04 - Testada/Frente (em metros) 2,50
05 - Fundos (em metros) 11,50	06 - Lado Direito (em metros) 18,63
07 - Lado Esquerdo (em metros) 13,50	08 - Fração ideal (em %) 10,00

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? Não	04 - Observações A área construída averbada (90,82 m²) diverge da informada no IPTU (119,72 m²). Para os cálculos consideramos a área averbada (90,82 m²)
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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 dívida ou ônus sobre este imóvel. A área construída averbada (90,82 m²) diverge da informada no IPTU (119,72 m²). Para os cálculos consideramos a área averbada (90,82 m²) Se considerarmos a área construída informada no IPTU, o valor do imóvel será R\$ 340.000,00 e R\$ 240.000,00 de liquidez.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 380.000,00
	Endereço Rua Halim Aïdar, 2-08 , Vila Pacífico Tipo de Imóvel Casa Área privativa 136,76 Idade aparente 25 Área do terreno 162,00 URL https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Residencia/Vila-Pacifico/78814	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 380.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 2 Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		
	Endereço Rua Osilio Rocha, 1-06 , Vila Pacífico Tipo de Imóvel Casa Área privativa 126,00 Idade aparente 0 Área do terreno 162,32 URL https://imobiliariabolsa.com.br/imovei/RKCA0223/casa-para-venda-com-162-m2-e-3-quartos-em-vila-pacifico-bauru-sp	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 470.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 2 Estado de conservação Nova(até 5 anos) Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		
	Endereço Rua Luiz Beviláqua, 1-69 , Vila Pacífico Tipo de Imóvel Casa Área privativa 130,00 Idade aparente 10 Área do terreno 126,00 URL https://portaoimoveis.com.br/imovei/6480/casa-em-vila-pacifico-bauru-sp	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 450.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 1 Estado de conservação Nova Regular Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		
	Endereço Rua Torquato Gonçalves Andrade, 8-47 , Jardim Prudência Tipo de Imóvel Casa Área privativa 70,00 Idade aparente 25 Área do terreno 210,00 URL https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Jardim-Prudencia/9998	Qtd. Quartos 2 Valor R\$ 220.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 2 Estado de conservação Reparos simples Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		
	Endereço Rua Heitor de Andrada Campos, 0 , Jardim Prudência Tipo de Imóvel Casa Área privativa 124,00 Idade aparente 20 Área do terreno 253,00 URL https://mansanoimobiliaria.com.br/imovei/CA0656/casa-para-venda-com-124-m2-e-3-quartos-em-jardim-prudencia-bauru-sp	Qtd. Quartos 3 Valor R\$ 370.000,00 Padrão de acabamento Médio Padrão terreno Médio Qtd. Banheiros 1 Estado de conservação Regular Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia		Grau de precisão				Grau de fundamentação										
Método Evolutivo		I				I										
CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	5	Regular	70	7,14	0,025	20	0,050									
1	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209									
2		Nova(até 5 anos)	70			20										
3	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068									
4	25	Reparos simples	70	35,71	0,181	20	0,303									
5	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164									
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	90,82	R\$ 2.500,00	1,00	0,050	R\$ 2.366,01	R\$ 214.881,31										
1	136,76	R\$ 2.500,00	1,13	0,209	R\$ 2.228,64	R\$ 304.789,15										
2	126,00	R\$ 2.500,00	1,11		R\$ 2.785,00	R\$ 350.910,00										
3	130,00	R\$ 2.500,00	1,12	0,068	R\$ 2.600,28	R\$ 338.036,40										
4	70,00	R\$ 2.500,00	1,13	0,303	R\$ 1.962,05	R\$ 137.343,85										
5	124,00	R\$ 2.500,00	1,12	0,164	R\$ 2.334,53	R\$ 289.481,72										
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	162,00	R\$ 75.210,85	R\$ 464,26	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 417,84
2	162,32	R\$ 119.090,00	R\$ 733,67	0,65	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 429,20
3	126,00	R\$ 111.963,60	R\$ 888,60	0,65	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 519,83
4	210,00	R\$ 82.656,15	R\$ 393,60	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 354,24
5	253,00	R\$ 80.518,28	R\$ 318,25	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 286,43
F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 401,51		R\$ 281,06				R\$ 521,96									
SANEAMENTO																
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)									
5	R\$ 401,51		R\$ 341,75				R\$ 461,27									
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade									
87.3374	21.7524		1.53				0.2977									
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área do terreno (m²)		Valor unitário(R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											
137,87		R\$ 401,51			R\$ 55.355,85											
Área construída averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)			Valor parcial (R\$)											
90,82		R\$ 2.366,01			R\$ 214.881,31											
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação			R\$ 270.237,16													
Fator de ajuste do mercado			1.0													
Valor de avaliação ajustado			R\$ 270.000,00													
Fator de liquidez			0,7000													
Valor de venda forçada			R\$ 189.000,00													
AVALIAÇÃO FINAL																
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 270.000,00													

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 25 de Junho 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.

23/06/2026 09:52

22°19'14"S / 49°6'24"W



Fachada do imóvel

23/06/2026 09:53

22°19'14"S / 49°6'24"W



Vista lateral do imóvel

23/06/2026 09:55

22°19'11"S / 49°6'21"W



Identificação da rua

23/06/2026 09:52

22°19'14"S / 49°6'24"W



Vista da rua à direita

23/06/2026 09:58

22°19'14"S / 49°6'24"W



Vista da rua à esquerda

23/06/2026 09:52

22°19'13"S / 49°6'24"W



Vizinho à esquerda

23/06/2026 09:52

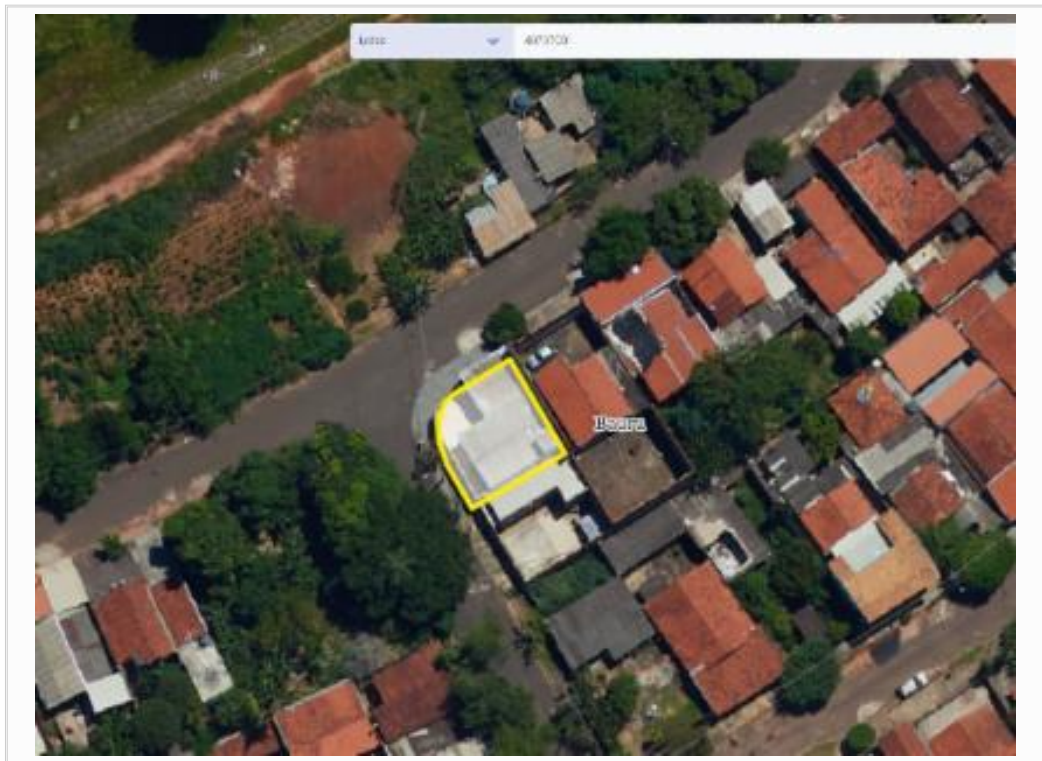
22°19'13"S / 49°6'24"W



Identificação vizinho à esquerda



Mapa das amostras



Mapa de localização do imóvel