

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010543840	Data Solicitação 11/05/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente IARA BARROSO SOTTO MAIOR	CPF/CNPJ 059.950.366-10	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Veneza	Número 0	Complemento Lote 16 Quadra F	
Bairro Jardim Residencial Monte Belluna	Município Tambaú	UF SP	CEP 13712422
Tipo do imóvel Terreno - Lote	Matrícula 12.114	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI DE TAMBAÚ/SP	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	I
	GRAU DE PRECISÃO
	I
	ÁREA TERRENO
360,00m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 348,00/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 125.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 88.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Outro - Terreno

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Índice de Ocupação do Imóvel

Desabitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

0

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

Outro - Terreno

10 - N° Pavimentos da Unidade

0

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

Outro - Terreno

17 - Esquadrias

Outro - Terreno

18 - Área Privativa (em m²)

0,00

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

0,00

21 - Área Averbada (em m²)

0,00

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
Terreno	1	Terreno	Terreno	Terreno

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
Coleta de Lixo
Escola

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

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

360,00

04 - Testada/Frente (em metros)

12,00

05 - Fundos (em metros)

12,00

06 - Lado Direito (em metros)

30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

30,00

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

O terreno está localizado dentro de um loteamento fechado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 120.000,00



Endereço

Rua Vicente Verre, 677 , Residencial Montebelluna

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 120.000,00

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.facebook.com/100001780588255/posts/8853200758082522/?_rd=

AMOSTRA 2

R\$ 144.000,00



Endereço

Rua Vicente Verre, 677 , Residencial Montebelluna

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 144.000,00

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

Contato

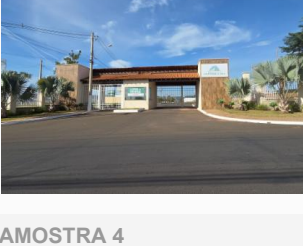
Rubem Corretor

Telefone Contato

(19) 9882518

AMOSTRA 3

R\$ 144.000,00



Endereço

Rua Vicente Verre, 677 , Residencial Montebelluna

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 144.000,00

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

Contato

Rubem Corretor

Telefone Contato

(19) 9882518

AMOSTRA 4

R\$ 144.000,00



Endereço

Rua Vicente Verre, 677 , Residencial Montebelluna

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 144.000,00

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

Contato

Rubem Corretor

Telefone Contato

(19) 9882518

AMOSTRA 5

R\$ 144.000,00



Endereço

Rua Vicente Verre, 677 , Residencial Montebelluna

Tipo de Imóvel

Terreno - Lote

Valor

R\$ 144.000,00

Área do terreno

360,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

Contato

Rubem Corretor

Telefone Contato

(19) 9882518

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		R\$ 333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 300,00	
2		R\$ 400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 360,00	
3		R\$ 400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 360,00	
4		R\$ 400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 360,00	
5		R\$ 400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 360,00	
		R\$ 386,67													R\$ 348,00
F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Testada), F4 (Vegetação)															

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 348,00	R\$ 243,60	R\$ 452,40

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 348,00	R\$ 329,64	R\$ 366,36
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
26.8342	7.711	1.53	0.1055

DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	
360,00	R\$ 348,00	R\$ 125.279,78	

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação

R\$ 125.279,78

Fator de liquidez

0,7000

Valor de venda forçada

R\$ 88.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia

R\$ 125.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Segunda-feira, 18 de Maio 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 analisado, 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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1

14/05/2026 08:58

21°42'34"S / 47°17'4"W



Portaria do loteamento fechado

14/05/2026 08:59

21°42'34"S / 47°17'4"W



Identificação do loteamento fechado

14/05/2026 08:59

21°42'34"S / 47°17'4"W



Placa da rua de acesso ao loteamento fechado

14/05/2026 08:59

21°42'34"S / 47°17'4"W



Vista da rua de acesso ao loteamento fechado

14/05/2026 09:00

21°42'34"S / 47°17'4"W



Vista da rua de acesso ao loteamento fechado