LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS1483
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010266601**	**18/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	**Fábio Betinassi Parro**	**5060339216**
Proponente		CPF/CNPJ
ANDERSON FORTUNATO		**413.358.778-27**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Yonekazu Kinoshita	**1-73**		
Bairro	Municipio	UF	CEP
Residencial Nova Bauru	**Bauru**	**SP**	**17022154**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**67.900**	**2º BAURU\SP**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
200,00m²	101,62m²
R$ 542,16/m²	R$ 1.203,29/m²
R$ 108.431,14	R$ 122.278,49

VALOR DE MERCADO

R$ 231.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 161.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indicie de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

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
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
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
101,62

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
101,62

21 - Área Averbada (em m²)
101,62

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
Laze
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-baixo

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
200,00

04 - Testada/Frente (em metros)
10,00

05 - Fundos (em metros)
10,00

06 - Lado Direito (em metros)
20,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
20,00

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 habitalidade?
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 dívida ou ônus sobre este imóvel.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R$ 250.000,00



Endereço
Rua Ângelo Vianello, 1-189 , Residencial Nova Bauru

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 250.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Baixo**	**Reparos simples**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://www.seven7imoveis.com.br/imovel/casa-bauru-2-quartos-90-m/CA5353-SEVE

AMOSTRA 2

R$ 200.000,00



Endereço
Rua Leandro Limão, 1-97 , Residencial Nova Bauru

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**3**

Área privativa	Valor
115,00	**R$ 200.000,00**

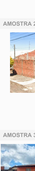
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Baixo**	**Reparo importantes**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://www.imobiliariasvissero.com.br/imovel/casa-bauru-6-quartos-115-m/CA0379-SVNI

AMOSTRA 3

R$ 325.000,00



Endereço
Rua Lucia Boni São Pedro, Grao lado 2-84 , Residencial Nova Bauru

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
150,87	**R$ 325.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
25	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Residencial-Nova-Bauru/84820

AMOSTRA 4

R$ 300.000,00



Endereço
Rua Mario Fernandes Spagnol, 6/esq, R. Orlando Faustini , Residencial Nova Bauru

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**3**

Área privativa	Valor
131,00	**R$ 300.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	**Baixo**	**Reparos simples**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Residencial-Nova-Bauru/110894

AMOSTRA 5

R$ 250.000,00



Endereço
Rua Leonido Palaro, 2-17 , Residencial Nova Bauru

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**3**	**2**

Área privativa	Valor
90,00	**R$ 250.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	**Baixo**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
200,00	**Popular**	**Terreno Plano**

URL
https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/casa-bauru-2-quartos-90-m/CA1799-MPI

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	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
1	30	Reparos simples	70	42,86	0,181	20	0,345
2	30	Reparo importantes	70	42,86	0,526	20	0,537
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
4	30	Reparos simples	70	42,86	0,181	20	0,345
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	101,62	R$ 1.500,00	1,01	0,209	R$ 1.203,29	R$ 122.278,49
1	90,00	R$ 1.500,00	1,12	0,345	R$ 1.099,42	R$ 99.947,56
2	115,00	R$ 1.500,00	1,12	0,537	R$ 777,15	R$ 89.371,73
3	150,57	R$ 1.700,00	1,13	0,209	R$ 1.515,48	R$ 228.185,36
4	131,00	R$ 1.700,00	1,12	0,345	R$ 1.246,01	R$ 163.226,85
5	90,00	R$ 1.700,00	1,12	0,164	R$ 1.587,48	R$ 142.873,24

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	200,00	R$ 151.052,43	R$ 755,26	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 679,74
2	200,00	R$ 110.628,27	R$ 553,14	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 497,83
3	200,00	R$ 96.814,64	R$ 484,07	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 435,67
4	200,00	R$ 136.773,15	R$ 683,87	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 615,48
5	200,00	R$ 107.126,76	R$ 535,63	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 482,07

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$ 542,16**	**R$ 379,51**	**R$ 704,80**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 542,16**	**R$ 472,70**	**R$ 611,62**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
101,5135	**18,7241**	**1,53**	**0,2562**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R$/m²)	Valor parcial (R$)
200,00	**R$ 542,16**	**R$ 108.431,14**

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
101,62	**R$ 1.203,29**	**R$ 122.278,49**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 230.709,63**
Fator de ajuste do mercado	**1.0**
Valor de avaliação ajustado	**R$ 231.000,00**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 161.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R$ 231.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Sábado, 23 de Maio de 2026

Fábio Betinassi Parro
5060339216

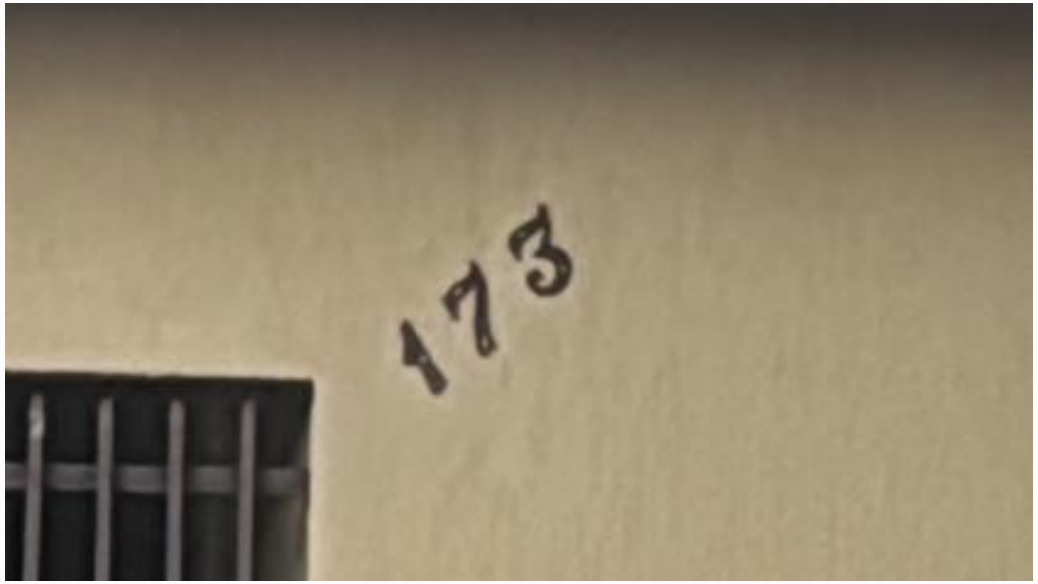
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e BAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição 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.

20/05/2026 08:18 22°16'11"S / 49°4'0"W



Fachada do imóvel

20/05/2026 08:18 22°16'11"S / 49°4'0"W



Identificação numérica do imóvel

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

20/05/2026 08:18 22°16'11"S / 49°4'0"W



Vista da rua a esquerda

20/05/2026 08:38 22°16'11"S / 49°4'0"W



Vista da rua à direita

20/05/2026 08:19 22°16'11"S / 49°4'1"W



Vizinho à esquerda

20/05/2026 08:19 22°16'11"S / 49°4'1"W



Identificação vizinho à esquerda

20/05/2026 08:19 22°16'11"S / 49°4'0"W



Vizinho à direita

20/05/2026 08:19 22°16'11"S / 49°4'0"W



Identificação vizinho à direita