

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010533493</b>	Data Solicitação <b>21/01/2026</b>
Empresa responsável <b>PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA</b>	Avaliador responsável <b>Fábio Betinassi Parro</b>	CREA <b>5060339216</b>
Proponente <b>ADNA KELE FERNANDES GONÇALVES</b>		CPF/CNPJ <b>427.088.098-81</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua São Joaquim da Barra</b>	Número <b>645</b>	Complemento	
Bairro <b>Jardim do Bosque</b>	Município <b>Catanduva</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>15805055</b>
Tipo do imóvel <b>Casa</b>	Matrícula <b>8.923</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>02º CRI DE</b>	

**RESUMO****METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****I****GRAU DE PRECISÃO****I****TERRENO****594,75m<sup>2</sup>****R\$ 446,43/m<sup>2</sup>****R\$ 265.516,99****ÁREA CONSTRUÍDA****308,37m<sup>2</sup>****R\$ 3.131,61/m<sup>2</sup>****R\$ 965.695,34****VALOR DE MERCADO****R\$ 1.231.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 862.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO	
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Casa	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Isolado
<b>03 - Índice de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 5
<b>05 - Ano Construção</b>	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Regular
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1
<b>11 - N° de Banheiros</b> 0	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 0
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 0	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura
<b>17 - Esquadrias</b> Ferro	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 308,37
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 0,00	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 308,37
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 308,37	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00
<b>23 - Face do Imóvel</b>	

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**

<b>01 - Região</b> Residencial Unifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> Mais de 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b>	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal

**13 - Fatores Valorizantes**  
Nenhum

TERRENO	
<b>01 - Topografia</b> Plana/Semi-Plana	<b>02 - Formato</b> Regular (Geométrico)
<b>03 - Área (em m²)</b> 594,75	<b>04 - Testada/Frente (em metros)</b> 15,00
<b>05 - Fundos (em metros)</b> 15,00	<b>06 - Lado Direito (em metros)</b> 39,65
<b>07 - Lado Esquerdo (em metros)</b> 39,65	<b>08 - Fração ideal (em %)</b> 100,00

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

<b>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?</b> Sim	<b>02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?</b> Sim
<b>03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?</b> Sim	<b>04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?</b> Não
<b>05 - Observações</b> A área construída averbada (308,37 m²), diverge do IPTU (361,95 m²). Para os cálculos consideramos a área construída averbada conforme orientações do Banco.	<b>06 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim
<b>07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim
<b>11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim	<b>12 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim
<b>13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim	<b>14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim
<b>15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim	<b>16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim
<b>17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não	

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - Vistoria externa	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> Vistoria externa
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> Vistoria externa	<b>04 - Observações Finais</b> 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 (308,37 m²), diverge do IPTU (361,95 m²). Para os cálculos consideramos a área construída averbada conforme orientações do Banco.

**AMOSTRAS**

<b>AMOSTRA 1</b>					R\$ 280.000,00	
	Endereço Rua Santa Cruz das Palmeiras, 0, Jardim do Bosque	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 280.000,00	Área do terreno 600,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://joaomiguelimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-600m2-jardim-do-bosque-catanduva-sp-id-2765					
<b>AMOSTRA 2</b>					R\$ 300.000,00	
	Endereço Rua Niterói, 0, Higienópolis	Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 300.000,00	Área do terreno 600,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://joaomiguelimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-600m2-jardim-do-bosque-catanduva-sp-id-1224					
<b>AMOSTRA 3</b>					R\$ 1.500.000,00	
	Endereço Rua São Joaquim da Barra, 0, Jardim do Bosque	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 4	Qtd. Vagas 6	Área privativa 480,75
	Valor R\$ 1.500.000,00	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Regular	Área do terreno 1040,00	Padrão terreno Médio
	URL https://joaomiguelimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-jardim-caparroz-catanduva-sp-480m2-id-955	Topografia Terreno Plano				
<b>AMOSTRA 4</b>					R\$ 1.500.000,00	
	Endereço Rua São Joaquim da Barra, 636, Jardim do Bosque	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 5	Qtd. Vagas 2	Área privativa 471,49
	Valor R\$ 1.500.000,00	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Nova Regular	Área do terreno 660,00	Padrão terreno Médio
	URL https://joaomiguelimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-jardim-do-bosque-catanduva-sp-471m2-id-1360	Topografia Terreno Plano				
<b>AMOSTRA 5</b>					R\$ 2.200.000,00	
	Endereço Rua São Joaquim da Barra, 0, Jardim do Bosque	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 8	Qtd. Vagas 3	Área privativa 436,00
	Valor R\$ 2.200.000,00	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Alto	Estado de conservação Nova(até 5 anos)	Área do terreno 504,00	Padrão terreno Médio
	URL https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/jardim-do-bosque/26652	Topografia Terreno Plano				

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Grau de precisão <b>I</b>	Grau de fundamentação <b>I</b>
--	------------------------------	-----------------------------------

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO**

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
1	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
2							
3	25	Regular	70	35,71	0,025	20	0,209
4	10	Nova Regular	70	14,29	0,003	20	0,068
5		Nova(até 5 anos)	70			20	

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
1	308,37	R\$ 2.123,87	1,76	0,164	R\$ 3.131,61	R\$ 965.695,34
2						
3	480,75	R\$ 2.123,87	1,18	0,209	R\$ 1.984,06	R\$ 953.835,77
4	471,49	R\$ 2.123,87	1,28	0,068	R\$ 2.527,75	R\$ 1.191.810,55
5	436,00	R\$ 2.123,87	2,09		R\$ 4.443,14	R\$ 1.937.207,31

**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	600,00	R\$ 280.000,00	R\$ 466,67	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 420,00
2	600,00	R\$ 300.000,00	R\$ 500,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 450,00
3	1040,00	R\$ 546.164,23	R\$ 525,16	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 472,64
4	660,00	R\$ 308.189,45	R\$ 466,95	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 420,26
5	504,00	R\$ 262.792,69	R\$ 521,41	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 469,27

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	<b>R\$ 446,43</b>	<b>R\$ 312,50</b>	<b>R\$ 580,37</b>

**SANEAMENTO**

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	<b>R\$ 446,43</b>	<b>R\$ 428,97</b>	<b>R\$ 463,90</b>
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
25.5201	5.7164	1.53	0.0782

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
594,75	<b>R\$ 446,43</b>	<b>R\$ 265.516,99</b>
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
308,37	<b>R\$ 3.131,61</b>	<b>R\$ 965.695,34</b>

**QUADRO DE RESUMO**

Valor de avaliação	<b>R\$ 1.231.212,33</b>
Fator de ajuste do mercado	<b>1,0</b>
Valor de avaliação ajustado	<b>R\$ 1.231.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 862.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 1.231.000,00</b>
--	-------------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 29 de Janeiro 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.



Fachada do imóvel



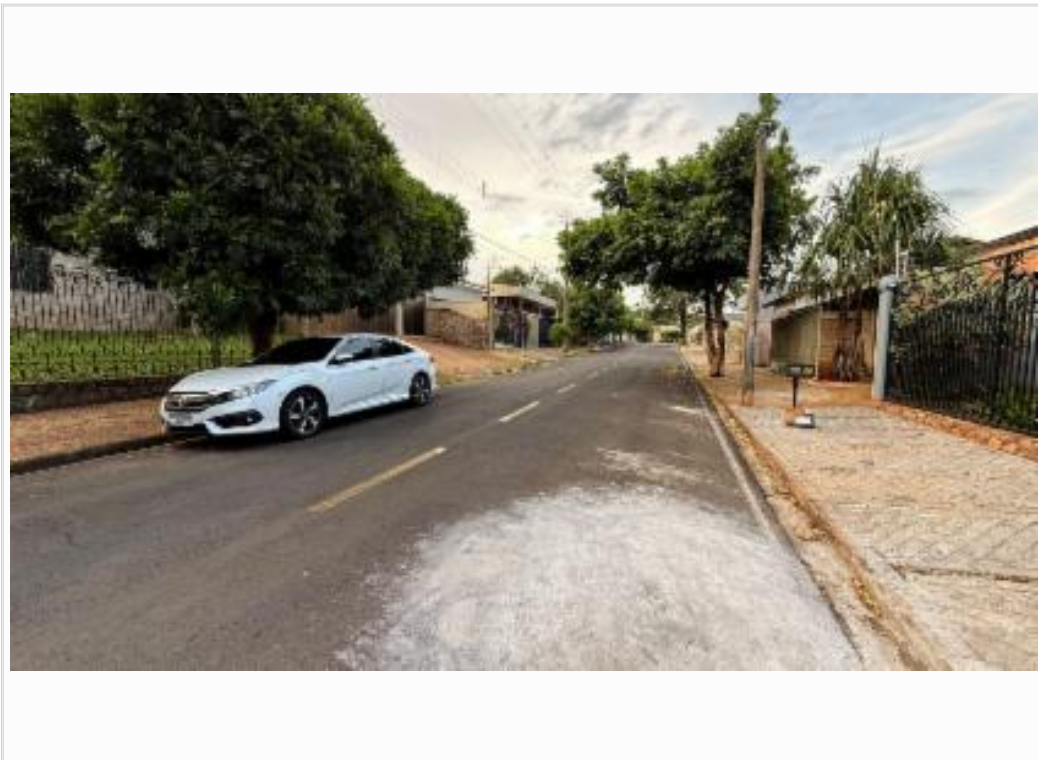
Número do imóvel



Placa de identificação da rua



Vista da rua



Vista da rua



Fachada do vizinho esquerdo



Fachada do vizinho direito