

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010344077	Data Solicitação 21/05/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente TONI ROGERIO SILVANO	CPF/CNPJ 156.160.578-60	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Mirela de Souza Pavanelli	Número 115	Complemento		
Bairro Jardim Maria Luiza II	Município Araraquara	UF SP	CEP 14803851	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 118.448	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI ARARAQUARA/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
230,10m²	150,87m²
R\$ 416,93/m²	R\$ 3.341,63/m²
R\$ 95.934,60	R\$ 504.151,54
VALOR DE MERCADO	
R\$ 600.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 420.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

4

05 - Ano Construção

2022

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 - N° Pavimentos da Unidade

1

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

Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)

150,87

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

150,87

21 - Área Averbada (em m²)

150,87

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício

Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Bom

11 - Infraestrutura

Churrasqueira
Interfone
Jardins
Loja de Conveniência
Piscina
Playground
Quadra Esportiva
Sala de Ginástica
Sala de Jogos
Salão de Festas
Vigilância Eletrônica

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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Irregular

03 - Área (em m²)

230,10

04 - Testada/Frente (em metros)

10,00

05 - Fundos (em metros)

10,00

06 - Lado Direito (em metros)

23,01

07 - Lado Esquerdo (em metros)

23,01

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

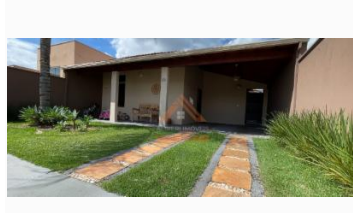
04 - Observações Finais

A vistoria foi realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estavam ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel. O imóvel está localizado dentro de um loteamento fechado.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 565.000,00



Endereço

Rua Mirela de Souza Pavanelli, 115/Residencial Alto da Boa Vista , Jardim Maria Luiza II

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

160,00

Valor

R\$ 565.000,00

Idade aparente

0

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

230,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://albierrimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-condominio-alto-da-boa-vista-em-araraquara-sp/280

AMOSTRA 2

R\$ 600.000,00



Endereço

Rua Mirela de Souza Pavanelli, 115/Residencial Alto da Boa Vista , Jardim Maria Luiza II

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

139,66

Valor

R\$ 600.000,00

Idade aparente

0

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

267,90

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://borsarimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/alto-da-boa-vista-alto-da-boa-vista/16431

AMOSTRA 3

R\$ 580.000,00



Endereço

Rua Mirela de Souza Pavanelli, 115/Residencial Alto da Boa Vista , Jardim Maria Luiza II

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

163,00

Valor

R\$ 580.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovaRegular

Área do terreno

263,00

Padrão terreno

Popular

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.danieleimoveis.com.br/imovel/casa-araraquara-3-quartos-163-m/CA1054-NIJ8

AMOSTRA 4

R\$ 500.000,00



Endereço

Rua Mirela de Souza Pavanelli, 115/Residencial Alto da Boa Vista , Jardim Maria Luiza II

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

126,41

Valor

R\$ 500.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovaRegular

Área do terreno

256,80

Padrão terreno

Popular

Topografia

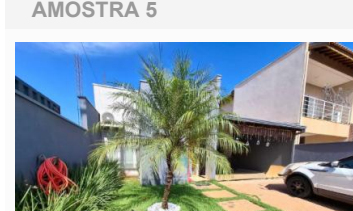
Terreno Plano

URL

https://petrochimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/condominio-alto-da-boa-vista-condominio-alto-da-boa-vista/14605

AMOSTRA 5

R\$ 700.000,00



Endereço

Rua Mirela de Souza Pavanelli, 115/Residencial Alto da Boa Vista , Jardim Maria Luiza II

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

158,34

Valor

R\$ 700.000,00

Idade aparente

0

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

NovaRegular

Área do terreno

230,10

Padrão terreno

Popular

Topografia

Terreno Plano

URL

https://gratierimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/condominio-alto-da-boa-vista-alto-da-boa-vista/393

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
Avaliando	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	4	Nova(até 5 anos)	70	5,71	0,000	20	0,024
1		Nova(até 5 anos)	70			20	
2		Nova(até 5 anos)	70			20	
3	5	NovaRegular	70	7,14	0,003	20	0,033
4	5	NovaRegular	70	7,14	0,003	20	0,033
5		NovaRegular	70		0,003	20	0,002

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA						
Avaliando	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final
Avaliando	150,87	R\$ 3.400,00	1,01	0,024	R\$ 3.341,63	R\$ 504.151,54
1	160,00	R\$ 2.800,00	0,97		R\$ 2.718,80	R\$ 435.008,00
2	139,66	R\$ 3.400,00	0,97		R\$ 3.301,40	R\$ 461.073,52
3	163,00	R\$ 2.800,00	1,12	0,033	R\$ 3.024,39	R\$ 492.975,44
4	126,41	R\$ 2.800,00	1,12	0,033	R\$ 3.024,39	R\$ 382.313,04
5	158,34	R\$ 3.400,00	1,11	0,002	R\$ 3.776,63	R\$ 597.991,85

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	230,00	R\$ 129.992,00	R\$ 565,18	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 508,66
2	267,90	R\$ 138.926,48	R\$ 518,58	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 466,72
3	263,00	R\$ 87.024,56	R\$ 330,89	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 297,80
4	256,80	R\$ 117.886,96	R\$ 458,28	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 412,45
5	230,10	R\$ 102.008,15	R\$ 443,32	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 398,99

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\$ 416,93	R\$ 291,85	R\$ 542,00

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 416,93	R\$ 282,37	R\$ 471,48

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
79.7297	19.1232	1.53	0.2617

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
230,10	R\$ 416,93	R\$ 95.934,60

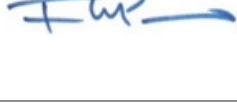
Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
150,87	R\$ 3.341,63	R\$ 504.151,54

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 600.086,14
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 600.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 420.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 600.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quinta-feira, 28 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.

27/05/2026 12:20

21°49'54"S / 48°10'55"W



Portaria do loteamento fechado

27/05/2026 12:20

21°49'54"S / 48°10'55"W



Portaria do loteamento fechado

27/05/2026 12:20

21°49'54"S / 48°10'55"W



Portaria do loteamento fechado

27/05/2026 12:20

21°49'54"S / 48°10'54"W



Identificação do loteamento fechado

27/05/2026 12:20

21°49'54"S / 48°10'54"W



Vista da Rua de acesso ao loteamento fechado

27/05/2026 12:20

21°49'54"S / 48°10'55"W



Vista da rua de acesso ao loteamento fechado