

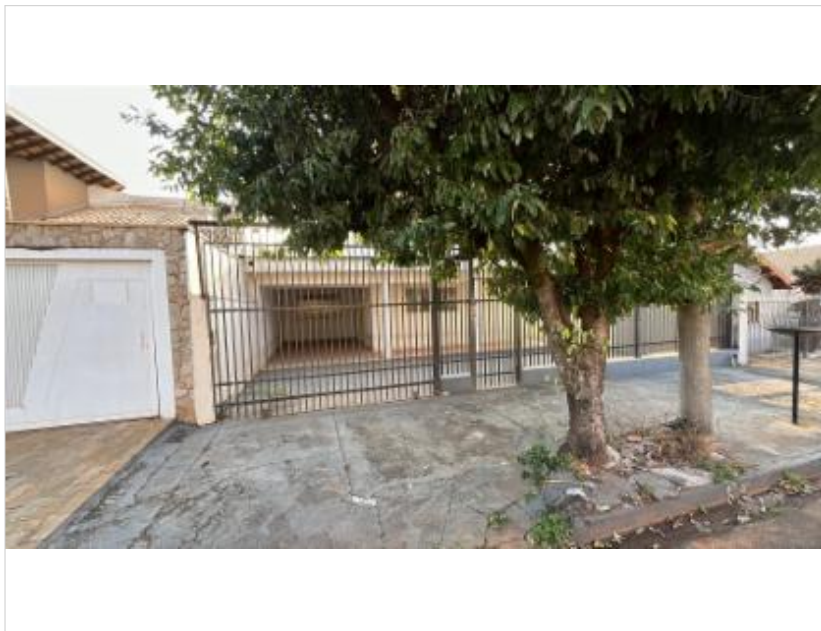
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010472788	Data Solicitação 30/06/2025
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente MARCIO ANTONIO MONARI		CPF/CNPJ 157.875.198-50

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Napoleão Bottura	Número 351	Complemento	
Bairro Jardim Alvorada	Município Matão	UF SP	CEP 15997052
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2.478	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI MATÃO/SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

I

GRAU DE PRECISÃO

I

TERRENO

301,05m²

R\$ 391,30/m²

R\$ 117.800,55

ÁREA CONSTRUÍDA

175,96m²

R\$ 1.804,92/m²

R\$ 317.593,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 435.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 305.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 15
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 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) 175,96
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 175,96
21 - Área Averbada (em m²) 175,96	22 - Área não Averbada (em m²) 0
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
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 301,05	04 - Testada/Frente (em metros) 11,15
05 - Fundos (em metros) 11,15	06 - Lado Direito (em metros) 27
07 - Lado Esquerdo (em metros) 27	08 - Fração ideal (em %) 100

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? Não
05 - Observações A área construída averbada diverge do IPTU, para os cálculos consideramos apenas a área construída averbada conforme orientações do banco.	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 área construída averbada diverge do IPTU, para os cálculos consideramos apenas a área construída averbada conforme orientações do banco. A vistoria foi realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívidas ou ônus sobre este imóvel. Se considerarmos a área construída informada no IPTU o valor do imóvel será de R\$ 480.000,00 e R\$ 340.000,00 de liquidez.	

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 240.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Napoleão Bottura, 431 , Jardim Alvorada		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 100,00	Valor R\$ 240.000,00		
Idade aparente 40	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 297,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
Contato Roberto	Telefone Contato (16) 92601298		

AMOSTRA 2	R\$ 300.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Major Joaquim Gabriel de Carvalho, 133 , Vila Guarani		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 6
Área privativa 100,00	Valor R\$ 300.000,00		
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 425,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vargasimobiliaria.com.br/imovel/casa-matao-3-quartos-230-m/CA0091-F7D			

AMOSTRA 3	R\$ 280.000,00
-----------	----------------

	Endereço Avenida Manoel Mingoranci, 435 , Jardim São José		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 117,97	Valor R\$ 280.000,00		
Idade aparente 30	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 253,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.remax.com.br/pt-br/immovels/casa/venda/matao/435-av-manoel-mingoranci-av-manoel-mingoranci/690151008-104			

AMOSTRA 4	R\$ 120.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Adelar Machado, 0 , Jardim Santa Rosa		
Tipo de Imóvel Terreno - Lote	Valor R\$ 120.000,00		
Área do terreno 253,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.conceitoimoveismatao.com.br/imovel/3012530/terreno-venda-matao-sp-jardim-santa-rosa			

AMOSTRA 5	R\$ 380.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Prudente de Moraes, 434 , Centro		
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
Área privativa 188,93	Valor R\$ 380.000,00		
Idade aparente 35	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
Área do terreno 308,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-matao-com-garagem-188m2-venda-RS380000-ld-2729156324/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão I	Grau de fundamentação I
--	------------------------------	-----------------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	15	Regular	70	21,43	0,025	20	0,122
1	40	Regular	70	57,14	0,025	20	0,370
2	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313
3	30	Regular	70	42,86	0,025	20	0,259
4							
5	35	Regular	70	50,00	0,025	20	0,313

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	175,96	R\$ 2.067,04	0,99	0,122	R\$ 1.804,92	R\$ 317.593,50
1	100,00	R\$ 2.067,04	0,93	0,370	R\$ 1.209,78	R\$ 120.977,65
2	100,00	R\$ 2.067,04	0,96	0,313	R\$ 1.360,41	R\$ 136.041,41
3	117,97	R\$ 2.067,04	0,99	0,259	R\$ 1.513,30	R\$ 178.523,59
4						
5	188,93	R\$ 2.067,04	0,96	0,313	R\$ 1.363,25	R\$ 257.559,62

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	297,00	R\$ 119.022,35	R\$ 400,75	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 380,71
2	425,00	R\$ 163.958,59	R\$ 385,78	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 366,50
3	253,00	R\$ 101.476,41	R\$ 401,09	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 381,04
4	253,00	R\$ 120.000,00	R\$ 474,31	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 450,59
5	308,00	R\$ 122.440,38	R\$ 397,53	1,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 377,66

F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 391,30	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 273,91	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 508,69
--------------------------	---	--	--

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 391,30	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 368,26	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 414,34
--------------------------	---	--	--

Desvio padrão 33.6692	Coef. Variação 8.6045	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.1177
---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------	---

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²) 301,05	Valor unitário(R\$/m²) R\$ 391,30	Valor parcial (R\$) R\$ 117.800,55
---------------------------------------	---	--

Área construída averbada (m²) 175,96	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.804,92	Valor parcial (R\$) R\$ 317.593,50
--	--	--

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 435.394,05
Fator de ajuste do mercado	1,0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 435.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 305.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 435.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Quarta-feira, 2 de Julho de 2025

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 DEPENDENCIAL 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.

01/07/2025 16:03

21°35'22"S / 48°22'0"W



Fachada do imóvel

01/07/2025 16:03

21°35'22"S / 48°21'59"W



Fachada do imóvel

01/07/2025 16:03

21°35'22"S / 48°22'0"W



Fachada do imóvel

01/07/2025 16:04

21°35'22"S / 48°22'0"W



Fachada do imóvel

01/07/2025 16:04

21°35'22"S / 48°22'0"W



Fachada do imóvel

01/07/2025 16:02

21°35'23"S / 48°22'0"W



Vista da rua

01/07/2025 16:03

21°35'23"S / 48°22'0"W



Vista da rua

01/07/2025 16:03

21°35'23"S / 48°22'0"W



Vizinho esquerdo

01/07/2025 16:04

21°35'22"S / 48°21'59"W



Vizinho direito