

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010512829	Data Solicitação 28/01/2026
Empresa responsável PEC - PARRO ENGENHARIA CIVIL LTDA	Avaliador responsável Fábio Betinassi Parro	CREA 5060339216
Proponente CENTRAL BOTÕES DISTRIBUIDORA LTDA.	CPF/CNPJ 13.117.226/0001-19	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida 13	Número 677	Complemento	
Bairro Centro	Município Guaira	UF SP	CEP 14790059
Tipo do imóvel Loja Comercial/Agencia	Matrícula 17.761	Núm. Registro de Imóveis CRI DE GUAÍRA-SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
320,00m²	358,40m²
R\$ 989,85/m²	R\$ 3.023,06/m²
R\$ 316.751,12	R\$ 1.083.464,27
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.400.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 980.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Loja	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 5
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Comercial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
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 Vidro
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 358,40
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 358,40
21 - Área Averbada (em m²) 358,40	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 Comercial	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 Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Comercial	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) 320,00	04 - Testada/Frente (em metros) 16,00
05 - Fundos (em metros) 16,00	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 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 estava ocupado. Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel. O imóvel não possui identificação numérica instalada no local, mas é facilmente localizado pela sequência numérica dos seus vizinhos.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 170.000,00
	Endereço Avenida 13, 0/ao lado direito n° 023 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 170.000,00 Área do terreno 300,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano Contato Diego Telefone Contato (17) 81727244	
AMOSTRA 2		
	Endereço Rua 2, 0/ao lado direito n° 655 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 100.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano Contato Ulisses Telefone Contato (17) 99797008	
AMOSTRA 3		
	Endereço Rua 14, 0/em frente ao n° 808 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 370.000,00 Área do terreno 400,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano Contato Marcelo Telefone Contato (17) 81267866	
AMOSTRA 4		
	Endereço Avenida 15, 0/ao lado n° 565 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 485.000,00 Área do terreno 500,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.neandernogueira.com.br/imovel/2510570/terreno-venda-guaira-sp-centro	
AMOSTRA 5		
	Endereço Rua 12, 0/Esquina com Avenida 9 , Centro Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 1.100.000,00 Área do terreno 753,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-guaira-centro-753m2-RS1100000/id-27195195/	

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	5	Nova(até 5 anos)	70	7,14	0,000	20	0,030	

1								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

2								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

3								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

4								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

5								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA								
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final		
Avaliando	358,40	R\$ 2.123,87	1,47	0,030	R\$ 3.023,06	R\$ 1.083.464,27		

1								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

2								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

3								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

4								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

5								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

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	300,00	R\$ 170.000,00	R\$ 566,67	1,67	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,670	S	R\$ 851,70
---	--------	----------------	------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	------------

2	200,00	R\$ 100.000,00	R\$ 500,00	1,67	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,670	S	R\$ 751,50
---	--------	----------------	------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	------------

3	400,00	R\$ 370.000,00	R\$ 925,00	1,43	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,430	S	R\$ 1.190,47
---	--------	----------------	------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	--------------

4	500,00	R\$ 485.000,00	R\$ 970,00	1,43	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,430	S	R\$ 1.248,39
---	--------	----------------	------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	--------------

5	753,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.460,82	0,69	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	0,690	S	R\$ 907,17
---	--------	------------------	--------------	------	------	------	------	---	---	---	---	---	---	-------	---	------------

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\$ 989,85	R\$ 692,89	R\$ 1.286,80
---	------------	------------	--------------

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

5	R\$ 989,85	R\$ 840,79	R\$ 1.138,90
---	------------	------------	--------------

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
---------------	----------------	--------------	--------------------------

217.8447	22.0079	1.53	0.3012
----------	---------	------	--------

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)

320,00	R\$ 989,85	R\$ 316.751,12
--------	------------	----------------

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
-------------------------------	-------------------------	---------------------

358,40	R\$ 3.023,06	R\$ 1.083.464,27
--------	--------------	------------------

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 1.400.215,39

Fator de ajuste do mercado	1.0
----------------------------	-----

Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.400.000,00
-----------------------------	------------------

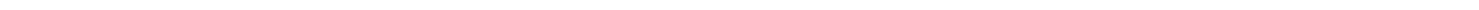
Fator de liquidez	0,7000
-------------------	--------

Valor de venda forçada	R\$ 980.000,00
------------------------	----------------

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 1.400.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Ribeirão Preto, Terça-feira, 3 de Fevereiro 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



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua



Fachada do vizinho direito



Número do vizinho direito



Fachada do vizinho esquerdo



número do vizinho esquerdo