

### DADOS DO PEDIDO

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010411816</b>	Data Solicitação <b>16/02/2026</b>
Empresa responsável <b>VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT</b>	Avaliador responsável <b>Marcos Mansour Chebib Awad</b>	CREA <b>5062265096</b>
Proponente <b>ADEMIR MARIANO DOS SANTOS</b>		CPF/CNPJ <b>600.741.591-00</b>

### DADOS DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Cabo João Monteiro da Rocha</b>	Número <b>631</b>	Complemento <b>APTO 11, BL 03, SOLAR DAS MONTANHAS</b>	
Bairro <b>Maranduba</b>	Município <b>Ubatuba</b>	UF <b>SP</b>	CEP <b>11681254</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>33.109</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º CRI DE UBATUBA</b>	

### RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

**R\$ 312.000,00**

VALOR DE VENDA FORÇADA

**R\$ 218.000,00**

**QUESTIONÁRIO**

IMÓVEL AVALIADO				
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento		<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio		
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado		<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 25		
<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> 1		<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1		
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 0		<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 1		
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 1		<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura		
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio		<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 64,75		
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 75,62		<b>20 - Área Total (em m²)</b> 140,37		
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 140,37		<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00		
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte				
<b>24 - Cômodos</b>				
<b>Tipo de cômodo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Acabamento piso</b>	<b>Acabamento parede</b>	<b>Acabamento forro/teto</b>
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> -	<b>02 - Unidades por Andar</b> -
<b>03 - N° Total de Unidades</b> -	<b>04 - N° de Elevadores</b> -
<b>05 - Valor do Condomínio</b> R\$ 0,00	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> -	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal-baixo	<b>10 - Estado de Conservação</b> Regular
<b>11 - Infraestrutura</b> TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Crescente	<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
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

TERRENO
<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 3,57

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> Sim
<b>05 - O imóvel possui vaga de garagem?</b> Sim	<b>06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?</b> Sim
<b>07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?</b> Sim	<b>08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?</b> Sim
<b>09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?</b> Sim	<b>10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?</b> Sim
<b>11 - O imóvel possui características uni-familiares?</b> Sim	<b>12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?</b> Sim
<b>13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?</b> Sim	<b>14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?</b> Sim
<b>15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?</b> Sim	<b>16 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?</b> Não

CONCLUSÃO	
<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - -	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> -
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> -	<b>04 - Observações Finais</b> -

**AMOSTRAS**

AMOSTRA 1	R\$ 400.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Cabo João Monteiro da Rocha, 631 , Maranduba</b>
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 90,00	<b>Valor</b> R\$ 400.000,00
<b>Idade aparente</b> 15	<b>Padrão de acabamento</b> Baixo
<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.444,44
<b>Qtd. Vagas</b> 1	<b>Estado de conservação</b> Regular
URL <a href="http://chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ubatuba-maranduba-90m2-RS400000/id-36863429/">http://chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ubatuba-maranduba-90m2-RS400000/id-36863429/</a>	

AMOSTRA 2	R\$ 320.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Cabo João Monteiro da Rocha, 631 , Maranduba</b>
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 65,00	<b>Valor</b> R\$ 320.000,00
<b>Idade aparente</b> 15	<b>Padrão de acabamento</b> Baixo
<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.923,08
<b>Qtd. Vagas</b> 1	<b>Estado de conservação</b> Regular
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-de-maranduba-bairros-ubatuba-com-garagem-65m2-venda-RS320000-id-2849129019/?source=ranking%2Ccp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-de-maranduba-bairros-ubatuba-com-garagem-65m2-venda-RS320000-id-2849129019/?source=ranking%2Ccp</a>	

AMOSTRA 3	R\$ 330.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Cabo João Monteiro da Rocha, 631 , Maranduba</b>
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 65,00	<b>Valor</b> R\$ 330.000,00
<b>Idade aparente</b> 15	<b>Padrão de acabamento</b> Baixo
<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 5.076,92
<b>Qtd. Vagas</b> 1	<b>Estado de conservação</b> Regular
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-de-maranduba-bairros-ubatuba-com-garagem-65m2-venda-RS330000-id-2849129019/?source=ranking%2Ccp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-de-maranduba-bairros-ubatuba-com-garagem-65m2-venda-RS330000-id-2849129019/?source=ranking%2Ccp</a>	

AMOSTRA 4	R\$ 275.000,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Rua Dezessete, 38 , Maranduba</b>
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 45,00	<b>Valor</b> R\$ 275.000,00
<b>Idade aparente</b> 20	<b>Padrão de acabamento</b> Baixo
<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 6.111,11
<b>Qtd. Vagas</b> 1	<b>Estado de conservação</b> Regular
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-de-maranduba-bairros-ubatuba-com-garagem-45m2-venda-RS275000-id-285810066/?source=ranking%2Ccp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-de-maranduba-bairros-ubatuba-com-garagem-45m2-venda-RS275000-id-285810066/?source=ranking%2Ccp</a>	

AMOSTRA 5	R\$ 369.900,00
-----------	----------------

	Endereço <b>Avenida Expedicionários, 68 , Maranduba</b>
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 2
<b>Área privativa</b> 47,00	<b>Valor</b> R\$ 369.900,00
<b>Idade aparente</b> 1	<b>Padrão de acabamento</b> Baixo
<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 7.870,21
<b>Qtd. Vagas</b> 1	<b>Estado de conservação</b> Nova(até 5 anos)
URL <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-de-maranduba-bairros-ubatuba-com-garagem-47m2-venda-RS369900-id-2853542518/?source=ranking%2Ccp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-de-maranduba-bairros-ubatuba-com-garagem-47m2-venda-RS369900-id-2853542518/?source=ranking%2Ccp</a>	

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	<b>R\$ 312.000,00</b>
Fator de liquidez	<b>0,7000</b>
Valor de venda forçada	<b>R\$ 218.000,00</b>

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	<b>R\$ 312.000,00</b>

COMENTÁRIOS	
-------------	--

- Informações extraídas da matrícula nº 33.109 do 1º Tabelião e Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba - SP: área privativa de 64,75m², área comum de 65,62m², área de garagem de 10,00m² e área total 140,37m². Fração ideal 3,5714%.
- Informações extraídas do IPTU nº 09.002.037-5: não descreve área construída.
- Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 64,75 m².
- Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 30.000,00.

- De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01, 02 e 03, que variam de R\$4.400,00 a R\$5.100,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação.

- Imóvel pertencente ao Condomínio Solar das Montanhas, conforme documentação fornecida.

- Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2, conforme vistoria interna realizada em 20/dezembro/2023 e laudo emitido pela empresa ALESSANDRO LIMA SANCHEZ - Engenheiro responsável ENY KAORI UONO SANCHEZ CREA-5061102131.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Domingo, 22 de Fevereiro de 2026

**Marcos Sours Chebib Awad**  
5062265096

- Declaro que não tenho interesse jurídico ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela direção 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



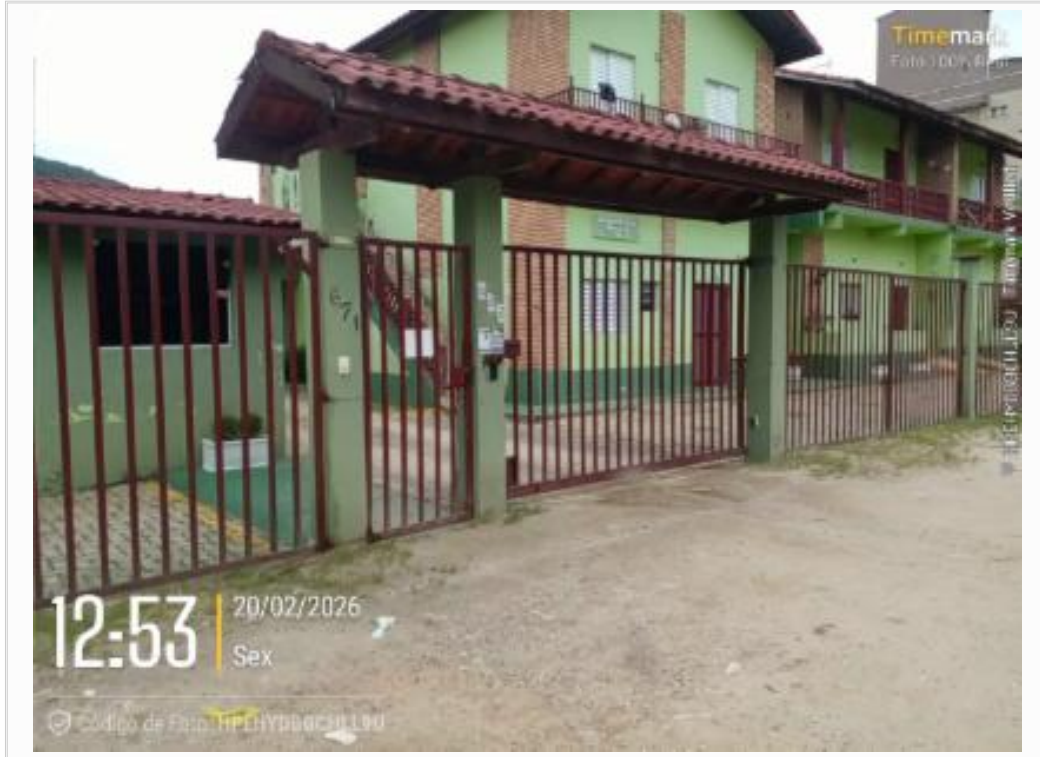
Id condomínio



Fachada



Medidor



Id vizinho



Vizinho



Rua



Rua



Rua

OS: 0010411816

**Resumo - Homogeneização**

Nome do empreendimento: Condomínio Solar das Montanhas

Logradouro: Rua Cabo João Monteiro da Rocha, 631

Andar:

Complemento: APTO 11, BL 03,  
SOLAR DAS MONTANHAS

CEP: 11681-254

Bairro: Maranduba

Cidade: Ubatuba - SP

**Imóvel Avaliando**

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

**Avaliação**Área ( $m^2$ ): 64,75Unitário (R\$/ $m^2$ ): 4.825,82

Valor (R\$): 312.471,77

Valor adotado (R\$):  
312.000,00

## Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Cabo João Monteiro da Rocha, 631				
CEP: 11681-254	Bairro: Maranduba	Cidade: Ubatuba - SP		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária:	Contato: Prisciele silva	Telefone: (12) 9967-16773		
Área Privativa: 90,00 m <sup>2</sup>	Data: 22/02/2026	Valor: R\$ 400.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ITNwczM2MTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=ITNwczM2MTM</a>				

## Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Cabo João Monteiro da Rocha, 631				
CEP: 11681-254	Bairro: Maranduba	Cidade: Ubatuba - SP		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Maciel Negócios Imobiliários - Satélite	Contato:	Telefone: (12) 9965-62739		
Área Privativa: 65,00 m <sup>2</sup>	Data: 22/02/2026	Valor: R\$ 320.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MTNwczM2MTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=MTNwczM2MTM</a>				

## Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Cabo João Monteiro da Rocha, 631				
CEP: 11681-254	Bairro: Maranduba	Cidade: Ubatuba - SP		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Romero Imobiliária - Ubatuba	Contato:	Telefone: (12) 3843-1299		
Área Privativa: 65,00 m <sup>2</sup>	Data: 22/02/2026	Valor: R\$ 330.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QTNwczM2MTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QTNwczM2MTM</a>				

## Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Dezessete, 38				
CEP: 11680-000	Bairro: Maranduba	Cidade: Ubatuba - SP		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária:	Contato: Israel Imóveis - Creci 26.598-J-Sp	Telefone: (12) 9970-15566		
Área Privativa: 45,00 m <sup>2</sup>	Data: 22/02/2026	Valor: R\$ 275.000,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UTNwczM2MTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=UTNwczM2MTM</a>				

## Elemento Comparativo 5



Endereço: Avenida Expedicionários, 68				
CEP: 11680-000	Bairro: Maranduba	Cidade: Ubatuba - SP		
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 1 ano
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: A	
Imobiliária: Exito Imoveis Litoral Ltda	Contato:	Telefone: (12) 9828-47475		
Área Privativa: 47,00 m <sup>2</sup>	Data: 22/02/2026	Valor: R\$ 369.900,00		
Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YTnwcZM2MTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=YTnwcZM2MTM</a>				

OS: 0010411816

## Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	400.000,00	90,00	0,9	4.000,00	80	1,0000	1,0000	1,0420	1,0000	1,0420	1,0000	336,15	4.336,15	1,0840	4.336,15
2	320.000,00	65,00	0,9	4.430,77	80	1,0000	1,0000	1,0010	1,0000	1,0005	1,0000	6,41	4.437,17	1,0014	4.437,17
3	330.000,00	65,00	0,9	4.569,23	80	1,0000	1,0000	1,0010	1,0000	1,0005	1,0000	6,61	4.575,84	1,0014	4.575,84
4	275.000,00	45,00	0,9	5.500,00	80	1,0638	1,0000	0,9555	1,0000	0,9555	1,0000	-208,45	5.291,55	0,9621	5.291,55
5	369.900,00	47,00	0,9	7.083,19	80	0,8638	1,0000	0,9230	1,0000	0,9607	1,0000	-1.594,81	5.488,38	0,7748	5.488,38

## Resumo dos Resultados

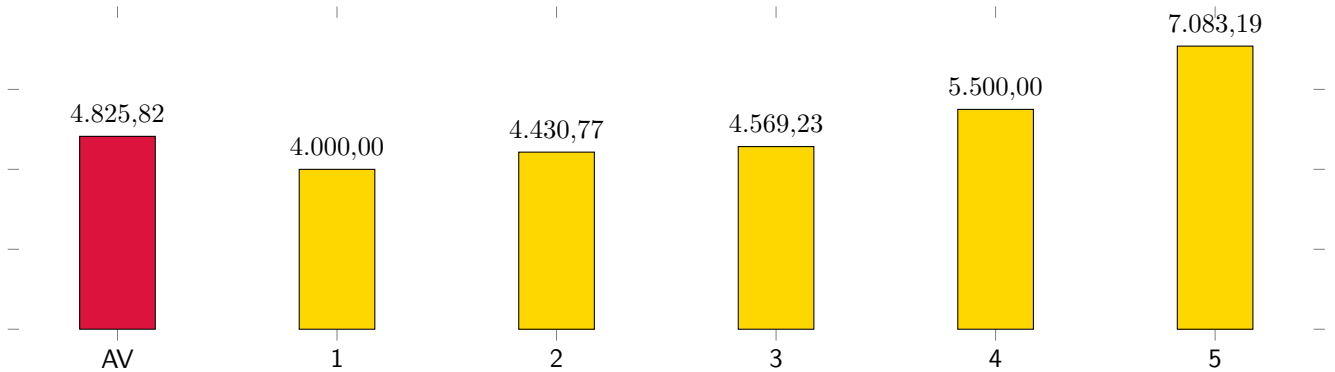
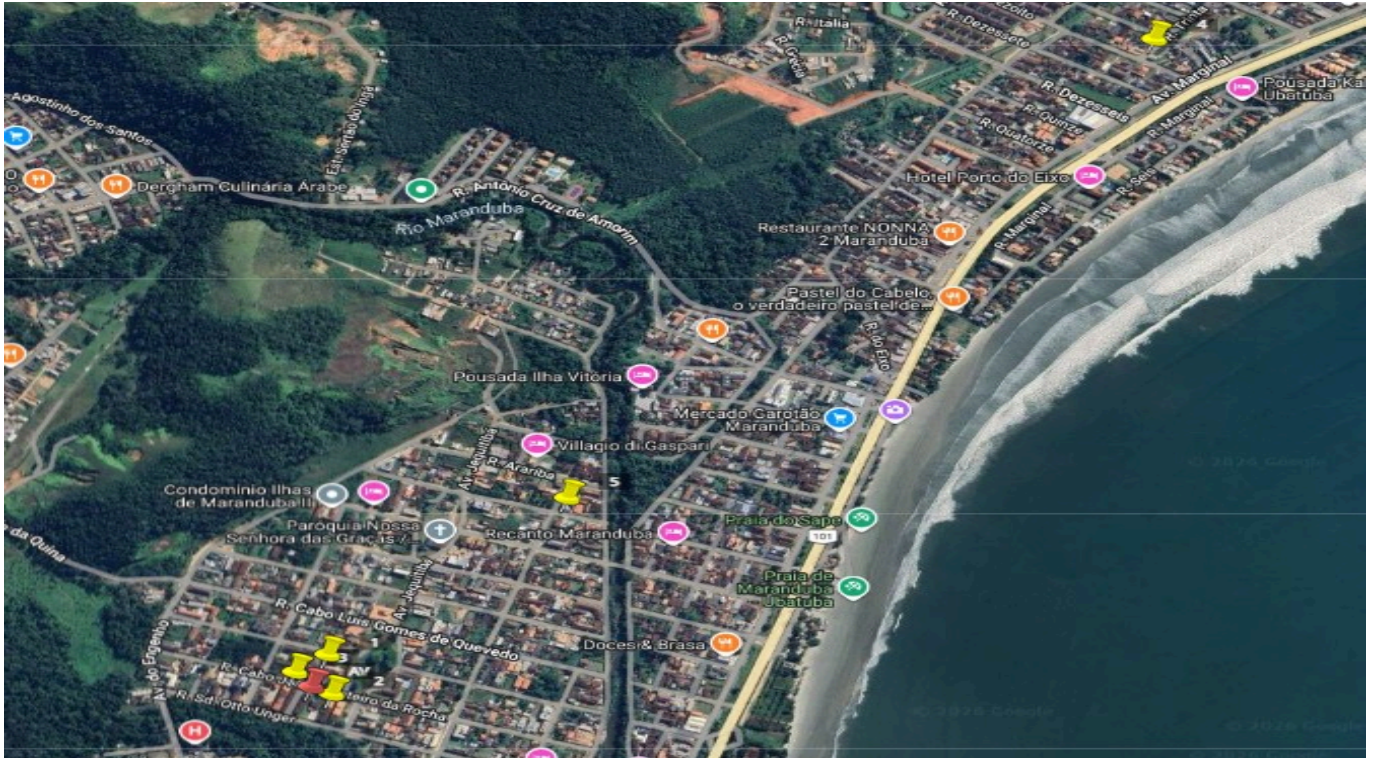
Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
4.825,82	526,52	6.273,56	3.378,07	10,91	14,96	312.471,77

## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

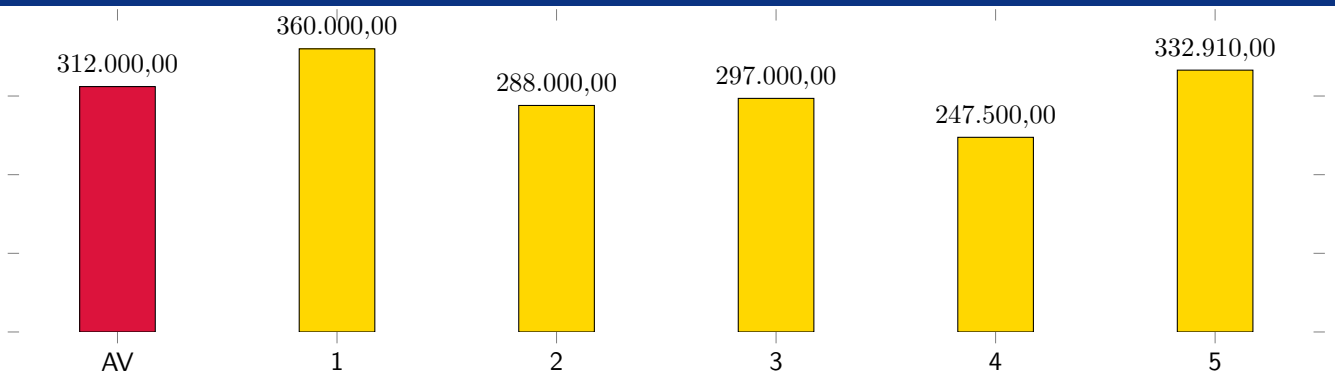
R\$ 312.000,00

Croqui de Localização



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta