

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010055992	Data Solicitação 05/01/2026
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente RAPHAEL HENRIQUE OKUMOTO	CPF/CNPJ 415.318.698-82	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço AVENICA C-CHACARA LUZA	Número 199	Complemento APARTAMENTO 02, ED 21 DO CONDOMINIO QUEBEC		
Bairro Chácara Luza	Município Rio Claro	UF SP	CEP 13502034	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 51.074	Núm. Registro de Imóveis 2º CRI RIO CLARO/SP		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
VALOR DE MERCADO
R\$ 148.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 104.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice 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 -
11 - N° de Banheiros -	12 - N° de Dormitórios -
13 - N° de Vagas Cobertas -	14 - N° de Vagas Descobertas -
15 - N° de Vagas Privativas -	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 42,21
19 - Área Comum (em m²) 49,03	20 - Área Total (em m²) 91,24
21 - Área Averbada (em m²) 91,24	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
-	-	-	-	-

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	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 Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	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	

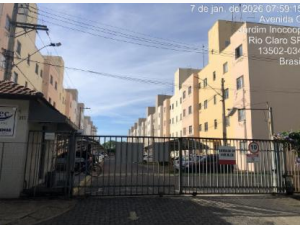
TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 0,00	

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? Não
05 - Observações IPTU informa área construída de 51,50m².	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 - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Avenida C, 199 , Chácara Luza

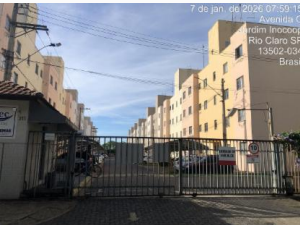
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.571,43	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-lusa-bairros-rio-claro-com-garagem-42m2-venda-RS150000-id-2836813729/?source=ranking%2Crp

R\$ 150.000,00

AMOSTRA 2



Endereço

Avenida C, 199 , Chácara Luza

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,00	R\$ 180.000,00	R\$ 4.285,71	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-lusa-bairros-rio-claro-com-garagem-42m2-venda-RS180000-id-2829880119/?source=ranking%2Crp

R\$ 180.000,00

AMOSTRA 3



Endereço

Avenida C, 255 , Chácara Luza

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,00	R\$ 140.000,00	R\$ 3.333,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Regular	

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-chacara-lusa-rio-claro-sp-2957597529.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pg=1&n_pos=6

R\$ 140.000,00

AMOSTRA 4



Endereço

Avenida C, 255 , Chácara Luza

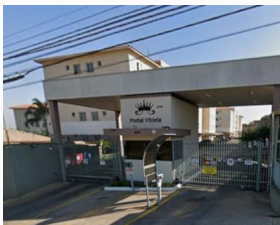
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
42,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.571,43	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Baixo	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-lusa-bairros-rio-claro-com-garagem-42m2-venda-RS150000-id-2819696547/?source=ranking%2Crp

R\$ 150.000,00

AMOSTRA 5



Endereço

Avenida C, 334 , Chácara Luza

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
62,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.548,39	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Baixo	Regular	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-lusa-bairros-rio-claro-com-garagem-62m2-venda-RS220000-id-2827684818/?source=ranking%2Crp

R\$ 220.000,00

AValiação do Imóvel

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 148.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 104.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 148.000,00

COMENTÁRIOS	
- Informações extraídas da matrícula nº 51.074 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro - SP: área privativa de 42,21 m², área comum de 49,03 e área total de 91,24m². Fração ideal de 0,00568182%. 1 vaga de garagem. - Informações extraídas do IPTU nº 03.11.066.0179.162: Terreno com 9367,00 m² e Construção com 51,50m². - Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 42,21 m². - Para fins meramente informativos foi atribuído a vaga de garagem o valor de R\$ 15.000,00. - De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas ofertas de unidades de imóvel inseridas no mesmo condomínio que o objeto avaliando, elementos 01 e 02, que variam de R\$3.500,00 a R\$4.300,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. - Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial Quebec, 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 12/novembro/2019 e laudo emitido pela empresa Validar Engenharia - Engenheiro responsável MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD - CREA 5062265096	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 7 de Janeiro de 2026



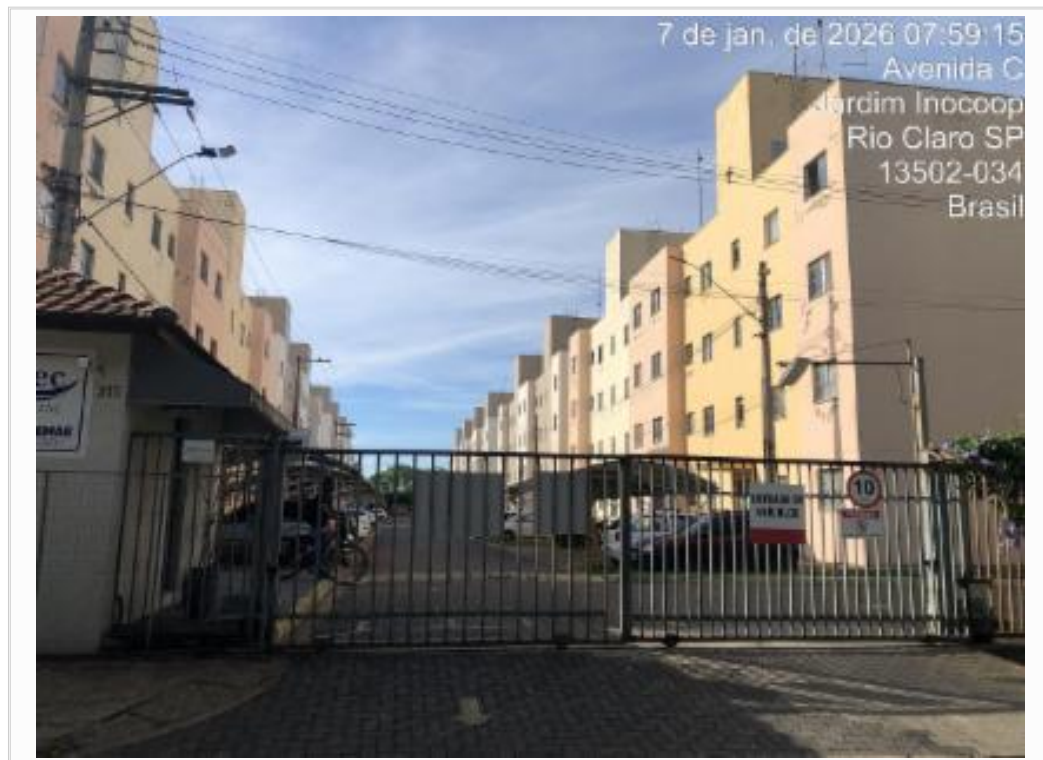
Marcos Mansour Chebib Awad

5062265096

- 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



ID condomínio



Fachada



Fachada



Lateral



Rua



Rua

OS: 0010055992

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Quebec			
Logradouro: AVENICA C-CHACARA LUZA, 199		Andar:	Complemento: APARTAMENTO 02, ED 21 DO CONDOMINIO QUEBEC
CEP: 13502-034	Bairro:Chácara Luza	Cidade: Rio Claro - SP	

Imóvel Avaliando

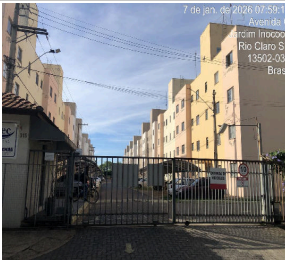
Tipologia: Apartamento	Idade Estimada / Aparente: 15
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.	Estado de Conservação IBAPE-SP: C

Avaliação

Área (m^2): 42,21	Unitário ($R\$/m^2$): 3.512,63	Valor ($R\%$): 148.268,29	Valor adotado ($R\%$): 148.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------------------------	--

OS: 0010055992

Elemento Comparativo 1



Endereço: Avenida C, 199				
CEP: 13502-034		Bairro: Chácara Luza		Cidade: Rio Claro - SP
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Rino Empreendimentos Imobiliarios			Contato:	Telefone: (19) 9836-80800
Área Privativa: 42,00 m²		Data: 07/01/2026	Valor:R\$ 150.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=cjM2UDNyMTM				

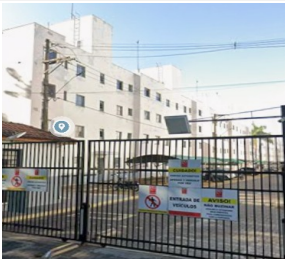
Elemento Comparativo 2



7 de jan. de 2026 (17:17:00)
Zuza L. C.
Imóveis Imobiliários
Rio Claro SP
13502-034
Brasil

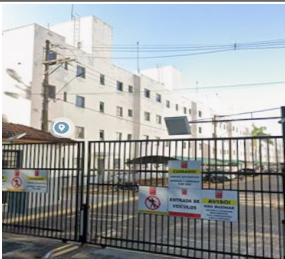
Endereço: Avenida C, 199				
CEP: 13502-034		Bairro: Chácara Luza		Cidade: Rio Claro - SP
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Cruz Goncalves Imóveis		Contato:	Telefone: (19) 9714-25586	
Área Privativa: 42,00 m²	Data: 07/01/2026	Valor:R\$ 180.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gjM2UDNyMTM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: Avenida C, 255				
CEP: 13502-034		Bairro: Chácara Luza		Cidade: Rio Claro - SP
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: TERRA IMÓVEIS		Contato:	Telefone: (19) 9967-88600	
Área Privativa: 42,00 m²		Data: 07/01/2026	Valor:R\$ 140.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kjM2UDNyMTM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Avenida C, 255				
CEP: 13502-034		Bairro: Chácara Luza		Cidade: Rio Claro - SP
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliaria Imovel.Com		Contato:	Telefone: (19) 3557-0500	
Área Privativa: 42,00 m²		Data: 07/01/2026	Valor:R\$ 150.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AzM2UDNyMTM				

Elemento Comparativo 5



Endereço: Avenida C, 334					
CEP: 13502-034		Bairro: Chácara Luza		Cidade: Rio Claro - SP	
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2		Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Pecini Imobiliaria Comercializaçao			Contato:	Telefone: (19) 9361-95910	
Área Privativa: 62,00 m²		Data: 07/01/2026		Valor:R\$ 220.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EzM2UDNyMTM					

OS: 0010055992

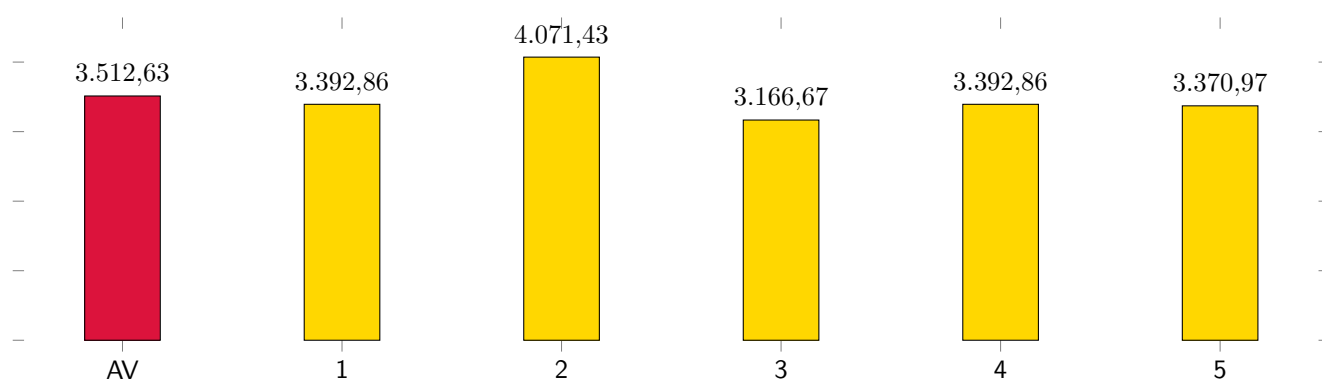
Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	150.000,00	42,00	0,95	3.392,86	80	1,0000	1,0000	0,9988	1,0000	0,9994	1,0000	-6,34	3.386,51	0,9981	3.386,51
2	180.000,00	42,00	0,95	4.071,43	80	1,0000	1,0000	0,9988	1,0000	0,9994	1,0000	-7,61	4.063,82	0,9981	4.063,82
3	140.000,00	42,00	0,95	3.166,67	80	1,0000	1,0000	0,9988	1,0000	0,9994	1,0000	-5,92	3.160,75	0,9981	3.160,75
4	150.000,00	42,00	0,95	3.392,86	80	1,0000	1,0000	0,9988	1,0000	0,9994	1,0000	-6,34	3.386,51	0,9981	3.386,51
5	220.000,00	62,00	0,95	3.370,97	80	0,9491	1,0000	1,0492	1,0000	1,0492	1,0000	194,61	3.565,58	1,0577	3.565,58

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.512,63	339,88	4.566,42	2.458,84	9,68	13,27	148.268,29

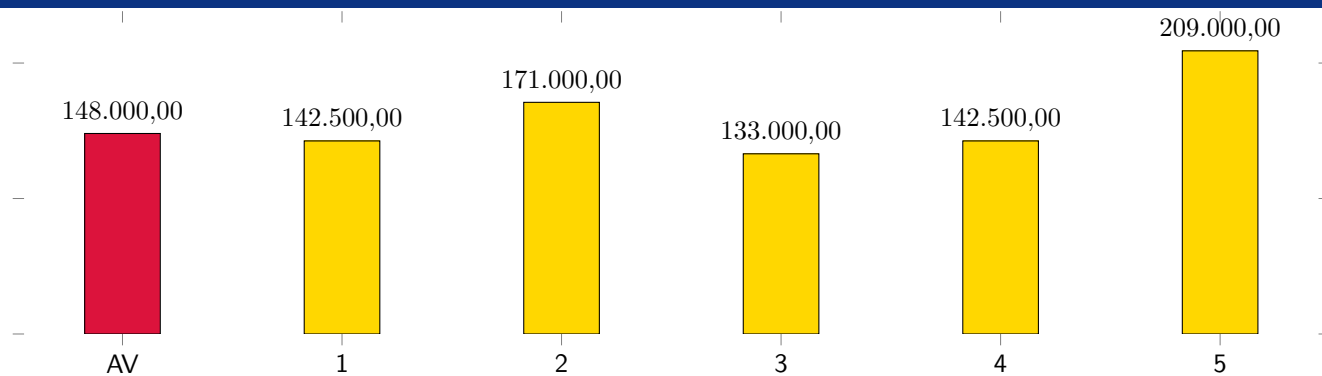
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 148.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta