

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário CREUSA CONCEIÇÃO GONÇALVES RODRIGUES				Nº CPF / CNPJ 01502632365		Nome Condomínio/Empreendimento ED RES JOAO PAULO II			
Valor Compra Venda R\$ 160.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010390674			
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 37.022					
Logradouro R MUNDICA PAULA		Nº 681		Andar		Complemento BL C AP 203 ED RES JOAO PAULO 2			
Bairro/Setor ITAOCA		Cidade FORTALEZA		UF CE		CEP 60421-410		Latitude -03.772798 Longitude -38.560001	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☐ Comercial ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Telefone ☐ Gás Canalizado ☐ Fossa ☐ Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários Transporte ☐ Público - Metrô ☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Segurança pública ☒ Transporte Público - Outros ☒ Rede Bancária ☒ Lazer ☒ Coleta de Lixo ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Aeroporto ☒ Shopping ☒ Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Imóvel Rural ☐ Favela Valor Imóveis na Região ☒ Crescente ☐ Estável ☐ Decrescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% ☐ 25% - 75% ☐ Menos de 25% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Residencial Limites do Bairro/Setor				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Acive (> 10%) ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: m Fração Ideal: 0,003572 % Fundos m Lado Esquerdo: m				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria externa		Contato Telefônico Acompanhante:				
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo									
Condomínio / Imóvel Avaliando									
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando									
Nº de Pavimentos: 1		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☒ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos			Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio ☒ Playground ☐ Gerador ☐ Salão de Festas ☐ Loja de Conveniência ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Depósito Individual ☐ Churrasqueira ☐ Pista de Cooper ☐ Sala de Jogos ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Sauna ☐ Piscina ☐ Sala de Ginástica ☐ TV a Cabo ☐ TV Satélite ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☒ Apartamento ☐ Galpão ☐ Sobrado ☐ Loja ☐ Sala Comercial ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Depósito Autônomo ☐ Loft ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 38 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☒ Normal//Médio ☐ Baixo/Popular ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 2		
Fachada Principal Pintura Texturizada / Pátina / Stucco			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1		Nº Dormitórios 4	
Dimensões Área Privativa: 82,84 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 82,84 m² Área Averbada: 82,84 m² Área não Averbada 0 m²						Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel ☐ Sul ☒ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)			Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto

Manifestações sobre a garantia

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 ☐ Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 16/05/2024

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
4) O imóvel possui vaga de garagem?
Imóvel não possui vaga de garagem.
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
Imóvel não possui vaga de garagem.
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
10) O imóvel possui características uni-familiares?
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Não foi possível vistoriar a unidade internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no condomínio e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados. Matrícula não informa se unidade possui direito a vaga, elementos amostrais indicam que condomínio possui vaga, seguiremos com a avaliação sem considerar que unidade possui vaga.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒ Área Privativa ☐ Área Total (m²) ☐ Terreno

1

Logradouro R MUNDICA PAULA

Nº 681

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor ITAOCA

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60421-410

Latitude -03.772798

Longitude -38.560001

Descrição Apartamento com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 83 m² por R\$ 190.000

Fonte de Informações INOV9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA-ME

Telefone (85) 98568-0982

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 4

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 38

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 2.289,15

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 83,00

Área Privativa 83

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R JULIO CESAR

Nº 1620

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor DAMAS

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60425-808

Latitude -03.755977

Longitude -38.548015

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 155.000

Fonte de Informações Jean Carlos de Sousa Holanda

Telefone (85) 99934-8535

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 38

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 2.384,61

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV JOAO PESSOA

Nº 4693

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor DAMAS

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60425-813

Latitude -03.768429

Longitude -38.560370

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 72 m² por R\$ 210.000

Fonte de Informações Erika Aguiar & Douglas Aguiar

Telefone (85) 99784-7000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 38

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 2.916,66

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 72,00

Área Privativa 72

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AV JOAO PESSOA

Nº 5061

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor DAMAS

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60425-813

Latitude -03.768403

Longitude -38.560359

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 175.000

Fonte de Informações Imobiliária Confiança

Telefone (85) 98532-7763

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 38

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 2.500,00

Padrão Normal-baixo

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro AV JOAO PESSOA

Nº 5609

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor MONTESE

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60425-685

Latitude -03.767240

Longitude -38.559850

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 200.000

Fonte de Informações Kleber Melo Corretor de Imóveis

Telefone (85) 98783-2529

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 38

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00

Data Venda / Oferta 16/05/2024

Valor m² R\$ 2.857,14

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 70,00

Área Privativa 70

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

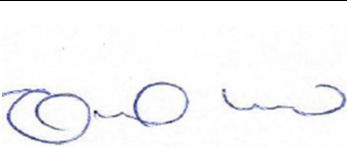
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	83,00	190.000,00	2.289,15	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.065,96
Amostra 2	65,00	155.000,00	2.384,61	0,9500	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.022,98
Amostra 3	72,00	210.000,00	2.916,66	0,9500	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.526,99
Amostra 4	70,00	175.000,00	2.500,00	0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.143,44
Amostra 5	70,00	200.000,00	2.857,14	0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.449,64
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															2.241,80
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo 1.569,26
															Valor Máximo 2.914,34

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 82,84		Valor m²: R\$ 2.241,80		Valor Edificação: R\$ 185.710,71		
Valor de Liquidez: R\$ 130.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 185.710,71		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 186.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 186.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e seis mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
37.022	0	Indefinido		82,84	R\$ 186.000,00	R\$ 130.000,00
Valor Imóvel	R\$ 186.000,00	Valor por extenso: cento e oitenta e seis mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP			Nome do Avaliador ENY KAORI UONO SANCHES		CREA / CAU 5061102131	
Local e Data SAO PAULO 16/05/2024						

"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 imóvelavaliado, 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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2024



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Identificação numérica do avaliando
Data Foto 16/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Placa da rua
Data Foto 16/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua de cima
Data Foto 16/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Rua de cima
Data Foto 16/05/2024



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 16/05/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 16/05/2024

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2024

Fotos da Amostra 3



Representação Quintal
Descrição
Data Foto 16/05/2024

Fotos da Amostra 4



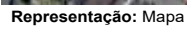
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2024

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 16/05/2024

Imagem - Mapa





Representação: Mapa

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 186.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1,00 0,01% ao mês
Manutenção/administração 0,20% ao mês
Comissão de venda 0,10% ao mês
Total 1 0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 12,50% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano 3,93% IPCA 12 meses
Custo financeiro 8,25% ao ano
Total 2 0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,97% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 37 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,89% **R\$ 130.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: