

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| <b>IDENTIFICAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário PEDRO ANTONIO ALVES DE SOUSA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                              |                                                                                                                     | Nº CPF / CNPJ 048627,97318                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                                                                                                                                                                                                           | Nome Condomínio/Empreendimento                                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Valor Compra Venda R\$ 170.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                              |                                                                                                                     | Data Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                                                                                                                                                                                                           | Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010293410                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Proprietário / Construtora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Nº Cartório/Ofício 1         |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Matrícula 102.230          |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Logradouro R 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Nº 27-B                      |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Andar                      |                                                                                                                                                                                                                           | Complemento QD N 26                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Bairro/Setor LOTEAMENTO ALTOS DO TURU II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                              |                                                                                                                     | Cidade SAO JOSE DE RIBAMAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            | UF MA                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                 | CEP 65110-000                                                                       | Latitude -02.556488                                                                                                                                            | Longitude -44.162848 |  |
| <b>MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Região</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar<br><input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                              | <input type="checkbox"/> Comercial<br><input type="checkbox"/> Industrial                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | <b>Infraestrutura Urbana</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Água<br><input type="checkbox"/> Pavimentação<br><input type="checkbox"/> Fossa                                                                       |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário<br><input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial<br><input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano |                      |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica<br><input checked="" type="checkbox"/> Telefone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote)<br><input type="checkbox"/> Gás Canalizado  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | <b>Restritivos / Depreciação</b><br><input type="checkbox"/> Favela<br><input type="checkbox"/> Córregos/Rios<br><input type="checkbox"/> Risco Ambiental<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo            |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Tipos Pavimentação:</b> Asfalto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Serviços Públicos e Comunitários</b><br><input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô<br><input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública<br><input checked="" type="checkbox"/> Lazer<br><input type="checkbox"/> Aeroporto<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                              |                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Centro Comercial<br><input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s)<br><input type="checkbox"/> Rede Bancária<br><input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros<br><input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo<br><input type="checkbox"/> Shopping<br><input type="checkbox"/> Parque |                            |                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Análise da Região do Bairro/Setor</b><br>Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano<br>Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente<br>Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75%<br>Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                              |                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Suburbano<br><input checked="" type="checkbox"/> Estável<br><input type="checkbox"/> 25% - 75%<br><input type="checkbox"/> Industrial                                                                                                                                                                                   |                            |                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> Imóvel Rural<br><input type="checkbox"/> Decrescente<br><input type="checkbox"/> Menos de 25%<br><input type="checkbox"/> Residencial                                  |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Limites do Bairro/Setor</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Padrão construtivo predominante na Região</b><br><input type="checkbox"/> Alto<br><input type="checkbox"/> Normal-alto<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                              |                                                                                                                     | <b>Fatores Valorizantes</b><br><input type="checkbox"/> Vista - Mar<br><input type="checkbox"/> Vista - Parque<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                              |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô<br><input type="checkbox"/> Vista Permanente<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Terreno</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Topografia</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana<br><input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                              | <input type="checkbox"/> Active (> 10%)<br><input type="checkbox"/> Declive (> 10%)                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | <b>Formato</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Irregular                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Dimensões</b><br>Área Total: 225,00 m²<br>Fração Ideal: 100,000000 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                              | Testada (Frente): 7,50 m<br>Fundos 7,50 m                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | Lado Direito: 30,00 m<br>Lado Esquerdo: 30,00 m                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Tipo de Implantação</b><br><input type="checkbox"/> Condomínio<br><input checked="" type="checkbox"/> Isolado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                              | Nome Acompanhante Vistoria: VISTORIA EXTERNA                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | Contato Telefônico Acompanhante: 0                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Tipo do Acompanhante</b><br><input type="checkbox"/> Corretor<br><input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora<br><input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário<br><input type="checkbox"/> Responsável Construtora<br><input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra<br><input type="checkbox"/> Zelador<br><input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| VISTORIA EXTERNA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Condomínio / Imóvel Avaliando</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Nº de Pavimentos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | Nº Unidades Por Andar:       |                                                                                                                     | Nº Total de Unidades no condomínio:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            | Nº de Elevadores:                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                 | Valor Condomínio: <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Uso do Edifício: Residencial |                                                                                                                     | Padrão de acabamento do condomínio<br><input type="checkbox"/> Alto<br><input type="checkbox"/> Normal-alto<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio<br><input type="checkbox"/> Normal-baixo<br><input type="checkbox"/> Baixo/Popular                                                                                               |                            |                                                                                                                                                                                                                           | Estado Conservação do Condomínio<br><input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa<br><input type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Ruim<br><input type="checkbox"/> Em Implantação |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Infraestrutura do Condomínio</b><br><input type="checkbox"/> Playground<br><input type="checkbox"/> Churrasqueira<br><input type="checkbox"/> Sauna<br><input type="checkbox"/> Gerador<br><input type="checkbox"/> Pista de Cooper<br><input type="checkbox"/> Piscina<br><input type="checkbox"/> Salão de Festas<br><input type="checkbox"/> Sala de Jogos<br><input type="checkbox"/> Sala de Ginástica<br><input type="checkbox"/> Loja de Conveniência<br><input type="checkbox"/> Interfone<br><input type="checkbox"/> TV a Cabo<br><input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva<br><input type="checkbox"/> Quadra Esportiva<br><input type="checkbox"/> TV Satélite<br><input type="checkbox"/> Depósito Individual<br><input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica<br><input type="checkbox"/> Jardins |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Tipo Imóvel Avaliando</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Casa<br><input type="checkbox"/> Sobrado<br><input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s)<br><input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                              | <input type="checkbox"/> Apartamento<br><input type="checkbox"/> Loja<br><input type="checkbox"/> Depósito Autônomo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | <input type="checkbox"/> Galpão<br><input type="checkbox"/> Sala Comercial<br><input type="checkbox"/> Loft                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Ocupação</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Habitado<br><input type="checkbox"/> Desabitado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                              | <b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b><br>Anos 5<br>Ano Construção                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | <b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Bom/Boa<br><input type="checkbox"/> Ruim<br><input checked="" type="checkbox"/> Regular<br><input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b><br><input type="checkbox"/> Alto<br><input type="checkbox"/> Baixo/Popular<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio<br><input type="checkbox"/> Mínimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                              |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Uso do Imóvel Avaliando: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              | Fechamento das Paredes: Alvenaria                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                           | Total de Banheiros: 0                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Fachada Principal Pintura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Esquadrias Alumínio          |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nº Pavimentos da Unidade 1 |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 | Nº Dormitórios 0                                                                    |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Dimensões</b><br>Área Privativa: 75,68 m²<br>Área Comum (m²): 0,00 m²<br>Área Total (m²): 75,68 m²<br>Área Averbada: 75.68 m²<br>Área não Averbada 0 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                              | <b>Nº Vagas Estacionamento</b><br>Cobertas 0 Descobertas 2 Privativas 2                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | <b>Face Imóvel</b><br><input type="checkbox"/> Sul<br><input type="checkbox"/> Norte<br><input type="checkbox"/> Leste<br><input type="checkbox"/> Oeste                                                                  |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Quantidade                   |                                                                                                                     | Tipo Acabamento Piso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            | Tipo Acabamento Parede                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                 | Tipo Acabamento Forro/Teto                                                          |                                                                                                                                                                |                      |  |
| Alpendre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 1                            |                                                                                                                     | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            | N/A                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | N/A                                                                                 |                                                                                                                                                                |                      |  |

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

Fachada do imóvel não consta identificação numérica instalada, bem como seus vizinhos confrontantes não possui identificação numérica. Matrícula informa que imóvel está situado na Rua 6, nº27-B, documento IPTU cita que o imóvel está situado na Rua 4, nº27-B, no local não há placa de identificação de logradouro e Google Maps consta que imóvel está situado na Rua 4.

Questões Complementares

Sim

Não

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?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

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?

☐

☒

Logradouro aonde está situado o imóvel não possui pavimentação asfáltica.

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

Matrícula e IPTU se vinculam pela numeração de Matrícula. Tratasse de vistoria externa. Não foi possível vistoriar a residência internamente, no ato da vistoria não foi autorizado a entrada no imóvel e nem fornecido o nome dos ocupantes, para avaliação utilizamos situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

| Amostras: |                                                                                                                               |                                |                            |          |                        |                                                                       | Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno |                          |                                      |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1         | Logradouro R 8                                                                                                                |                                | Nº 1                       | Andar    |                        | Complemento                                                           | Proximidade do Imóvel   km                                                                                                                       |                          |                                      |
|           | Bairro/Setor ALTO DO TURU                                                                                                     |                                | Cidade SAO JOSE DE RIBAMAR | UF MA    |                        | CEP 65110-000                                                         | Latitude -02.557940                                                                                                                              |                          | Longitude -44.163560                 |
|           | Descrição Casa Nova de Finíssimo Acabamento no Jardim Turu, Preço de Oportunidade - 3 Quartos Sendo 1 Suite -                 |                                |                            |          |                        | Fonte de Informações CANAÃ IMÓVEIS SLZ                                |                                                                                                                                                  | Telefone (98) 3020-6737  |                                      |
|           | Status Ofertado                                                                                                               | Nº Vagas Estacionamento 2      | Nº Dormitórios 3           |          | Total de Banheiros 2   |                                                                       | Idade Aparente Imóvel Avaliando 1                                                                                                                |                          | Ano Construção                       |
|           | Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00                                                                                           | Data Venda / Oferta 12/12/2023 |                            | Valor m² |                        | Padrão Normal//Médio                                                  |                                                                                                                                                  | Testada (Frente) 0,00    | Área Total do Terreno (em m²) 225,00 |
|           | Área Privativa 105                                                                                                            |                                | Área Comum (m²)            |          | Vida Útil (em anos) 60 |                                                                       |                                                                                                                                                  |                          | Área da Edificação (m²) 105,00       |
| 2         | Logradouro R C                                                                                                                |                                | Nº 0                       | Andar    |                        | Complemento                                                           | Proximidade do Imóvel   km                                                                                                                       |                          |                                      |
|           | Bairro/Setor ALTO DO TURU                                                                                                     |                                | Cidade SAO JOSE DE RIBAMAR | UF MA    |                        | CEP 65110-000                                                         | Latitude -02.555146                                                                                                                              |                          | Longitude -44.111128                 |
|           | Descrição Casa com 3 Quartos à venda, 80m² - Loteamento Jardim Turu                                                           |                                |                            |          |                        | Fonte de Informações Ronny Portela                                    |                                                                                                                                                  | Telefone (98) 9700-0000  |                                      |
|           | Status Ofertado                                                                                                               | Nº Vagas Estacionamento 6      | Nº Dormitórios 3           |          | Total de Banheiros 2   |                                                                       | Idade Aparente Imóvel Avaliando 1                                                                                                                |                          | Ano Construção                       |
|           | Valor Venda / Oferta R\$ 320.000,00                                                                                           | Data Venda / Oferta 12/12/2023 |                            | Valor m² |                        | Padrão Normal//Médio                                                  |                                                                                                                                                  | Testada (Frente) 0,00    | Área Total do Terreno (em m²) 225,00 |
|           | Área Privativa 80                                                                                                             |                                | Área Comum (m²)            |          | Vida Útil (em anos) 60 |                                                                       |                                                                                                                                                  |                          | Área da Edificação (m²) 80,00        |
| 3         | Logradouro R 6                                                                                                                |                                | Nº 0                       | Andar    |                        | Complemento                                                           | Proximidade do Imóvel   km                                                                                                                       |                          |                                      |
|           | Bairro/Setor LOTEAMENTO JARDIM TURU                                                                                           |                                | Cidade SAO JOSE DE RIBAMAR | UF MA    |                        | CEP 65110-000                                                         | Latitude -02.557194                                                                                                                              |                          | Longitude -44.166566                 |
|           | Descrição Casa com 2 Quartos à venda, 95m² - Loteamento Jardim Turu                                                           |                                |                            |          |                        | Fonte de Informações M R LOCAÇAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA - ME |                                                                                                                                                  | Telefone (98) 3235-2520  |                                      |
|           | Status Ofertado                                                                                                               | Nº Vagas Estacionamento 2      | Nº Dormitórios 2           |          | Total de Banheiros 2   |                                                                       | Idade Aparente Imóvel Avaliando 1                                                                                                                |                          | Ano Construção                       |
|           | Valor Venda / Oferta R\$ 290.000,00                                                                                           | Data Venda / Oferta 12/12/2023 |                            | Valor m² |                        | Padrão Normal//Médio                                                  |                                                                                                                                                  | Testada (Frente) 0,00    | Área Total do Terreno (em m²) 225,00 |
|           | Área Privativa 95                                                                                                             |                                | Área Comum (m²)            |          | Vida Útil (em anos) 60 |                                                                       |                                                                                                                                                  |                          | Área da Edificação (m²) 95,00        |
| 4         | Logradouro R I                                                                                                                |                                | Nº 40                      | Andar    |                        | Complemento                                                           | Proximidade do Imóvel   km                                                                                                                       |                          |                                      |
|           | Bairro/Setor CENTRO                                                                                                           |                                | Cidade SAO JOSE DE RIBAMAR | UF MA    |                        | CEP 65110-000                                                         | Latitude -02.521174                                                                                                                              |                          | Longitude -44.204137                 |
|           | Descrição Excelente Casa a Venda no Jardim Turu - 2 quartos Sendo 1 Suíte - Nascente e Ventilada CA0491_CANAÃ                 |                                |                            |          |                        | Fonte de Informações CANAÃ IMÓVEIS SLZ                                |                                                                                                                                                  | Telefone (98) 3020-6737  |                                      |
|           | Status Ofertado                                                                                                               | Nº Vagas Estacionamento 2      | Nº Dormitórios 2           |          | Total de Banheiros 2   |                                                                       | Idade Aparente Imóvel Avaliando 10                                                                                                               |                          | Ano Construção                       |
|           | Valor Venda / Oferta R\$ 240.000,00                                                                                           | Data Venda / Oferta 12/12/2023 |                            | Valor m² |                        | Padrão Normal//Médio                                                  |                                                                                                                                                  | Testada (Frente) 0,00    | Área Total do Terreno (em m²) 120,00 |
|           | Área Privativa 110                                                                                                            |                                | Área Comum (m²)            |          | Vida Útil (em anos) 60 |                                                                       |                                                                                                                                                  |                          | Área da Edificação (m²) 110,00       |
| 5         | Logradouro R 5                                                                                                                |                                | Nº 0                       | Andar    |                        | Complemento                                                           | Proximidade do Imóvel   km                                                                                                                       |                          |                                      |
|           | Bairro/Setor ALTO DO TURU                                                                                                     |                                | Cidade SAO JOSE DE RIBAMAR | UF MA    |                        | CEP 65110-000                                                         | Latitude -02.557340                                                                                                                              |                          | Longitude -44.170820                 |
|           | Descrição Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 225 m² por R\$ 60.000 COD. KM-Lote/Terreno Alto Turu III R\$ 60.000 |                                |                            |          |                        | Fonte de Informações Pedro Henrique Reis Gomes                        |                                                                                                                                                  | Telefone (98) 98488-9969 |                                      |
|           | Status Ofertado                                                                                                               | Nº Vagas Estacionamento 0      | Nº Dormitórios 0           |          | Total de Banheiros 0   |                                                                       | Idade Aparente Imóvel Avaliando 1                                                                                                                |                          | Ano Construção                       |
|           | Valor Venda / Oferta R\$ 60.000,00                                                                                            | Data Venda / Oferta 12/12/2023 |                            | Valor m² |                        | Padrão Normal//Médio                                                  |                                                                                                                                                  | Testada (Frente) 0,00    | Área Total do Terreno (em m²) 225,00 |
|           | Área Privativa 0                                                                                                              |                                | Área Comum (m²)            |          | Vida Útil (em anos) 60 |                                                                       |                                                                                                                                                  |                          | Área da Edificação (m²) 0,00         |

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

Página 2 / 6

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão:

Metodologia: Método Evolutivo

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

| N | Vida Útil (em anos) | Idade Aparente Imóvel Avaliando | % Vida | Conservação    | Tabela Ross-Heidecke | k      | Residual % | Coef. Deprec. |
|---|---------------------|---------------------------------|--------|----------------|----------------------|--------|------------|---------------|
| 1 | 60                  | 1,00                            | 2      | Novo           | 1,00                 | 1,0000 | 20,00      | 1,0000        |
| 2 | 60                  | 1,00                            | 2      | Novo           | 1,00                 | 1,0000 | 20,00      | 1,0000        |
| 3 | 60                  | 1,00                            | 2      | Novo           | 1,00                 | 1,0000 | 20,00      | 1,0000        |
| 4 | 60                  | 10,00                           | 17     | Novo e Regular | 1,50                 | 0,9040 | 20,00      | 0,9232        |
| 5 | 60                  | 1,00                            | 2      | Novo           | 1,00                 | 1,0000 | 20,00      | 1,0000        |

Cálculo Custo Construção e Valor Terreno

| N | Valor Venda / Oferta | Área da Edificação (m²) | CUB (R\$/m²) | Índice-Padrão | Coef. Deprec. | Custo    | Valor Edificação | Fator Oferta | Valor Terreno |
|---|----------------------|-------------------------|--------------|---------------|---------------|----------|------------------|--------------|---------------|
| 1 | 280.000,00           | 105,00                  | 1.529,72     | 1,386         | 1,0000        | 2.120,19 | 222.619,95       | 0,90         | 51.642,04     |
| 2 | 320.000,00           | 80,00                   | 1.529,72     | 1,980         | 1,0000        | 3.028,85 | 242.308,00       | 0,90         | 69.922,80     |
| 3 | 290.000,00           | 95,00                   | 1.529,72     | 1,572         | 1,0000        | 2.404,72 | 228.448,40       | 0,90         | 55.396,44     |
| 4 | 240.000,00           | 110,00                  | 1.529,72     | 1,212         | 0,9232        | 1.711,63 | 188.279,30       | 0,90         | 46.548,63     |
| 5 | 60.000,00            | 0,00                    | 1.529,72     | 1,000         | 1,0000        | 1.529,72 | 0,00             | 0,90         | 54.000,00     |

Homogeneização

| Amostra   | Área (m²) | Dados Iniciais | (1)    | (2)    | (3)    | (4)    | (5)    | (6)    | (7)    | Homogeneização (R\$/m²) |
|-----------|-----------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------|
| Amostra 1 | 225,00    | 229,52         | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 229,52                  |
| Amostra 2 | 225,00    | 310,77         | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 310,77                  |
| Amostra 3 | 225,00    | 246,21         | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 246,21                  |
| Amostra 4 | 120,00    | 387,91         | 0,9200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 356,88                  |
| Amostra 5 | 225,00    | 240,00         | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 240,00                  |

Fatores:

(1) - Área, (2) - Fator Frente, (3) - Fator Esquina, (4) - Fator Profundidade, (5) - Fator Topografia, (6) - Fator Consistência, (7) - Fator Localização

MÉDIAS DAS AMOSTRAS

Valor Mínimo

193,67

Valor Máximo

359,68

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Determinação Valor Terreno

| Zona | Área Total | Unidade | Fator Frente | Fator Profundidade | Área   | Fator Esquina | Fator Topografia | Fator Consistência | Homogeneização (R\$/m²) | Valor (R\$) |
|------|------------|---------|--------------|--------------------|--------|---------------|------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| 1    | 225,00     | 276,68  | 1,0000       | 1,0000             | 1,0000 | 1,0000        | 1,0000           | 1,0000             | 276,68                  | 62.253,00   |

Determinação Valor Construção

| Vida Útil (em anos) | Idade Aparente Imóvel Avaliando | % Vida | Conservação | Tabela Ross-Heidecke | k      | Residual | Coef. Deprec. |
|---------------------|---------------------------------|--------|-------------|----------------------|--------|----------|---------------|
| 60                  | 5,00                            | 8      | Regular     | 2,00                 | 0,9300 | 20,00    | 0,9440        |

| Área Privativa | CUB (R\$/m²) | Índice-Padrão | Coef. Deprec. | Custo    | Valor      |
|----------------|--------------|---------------|---------------|----------|------------|
| 75,68          | 1.529,72     | 1,212         | 0,9440        | 1.750,20 | 132.455,14 |

Determinação Valor Imóvel

| Valor Terreno | Valor Edificação | F Com  | Total      |
|---------------|------------------|--------|------------|
| 62.253,00     | 132.455,14       | 1,0000 | 194.708,14 |

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 225,00

Valor m²: R\$ 276,68

Valor Terreno: R\$ 62.253,00

Área da Edificação (m²): 75,68

Valor m²: R\$ 1.750,20

Valor Edificação: R\$ 132.455,14

Valor de Liquidez: R\$ 137.000,00

Valor Imóvel: R\$ 194.708,14

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 195.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

| Valor Terreno        | R\$ 62.000,00  | Valor por extenso: sessenta e dois mil reais       |
|----------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Valor Edificação     | R\$ 133.000,00 | Valor por extenso: cento e trinta e três mil reais |
| Valor do(s) Anexo(s) |                | Valor por extenso:                                 |
| Valor do(s) Anexo(s) |                | Valor por extenso:                                 |

Unidades Autônomas

| Nº da Matrícula | Quantidade Unidades Autônomas | Tipo Unidade Autônoma | Descrição | Área (m²) | Valor | Valor de Liquidação Forçada |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------|-----------|-----------|-------|-----------------------------|
| 102.230         | 0                             | Indefinido            |           |           |       |                             |

Valor Imóvel

R\$ 195.000,00

Valor por extenso: cento e noventa e cinco 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 SANCHEZ

CREA / CAU

5061102131

Local e Data

SAO PAULO

22/03/2024

"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.**

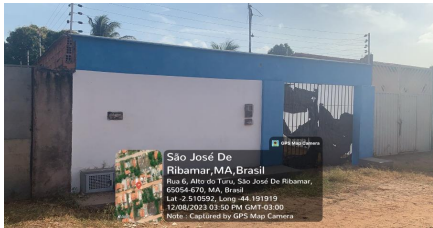
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

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

Página 3 / 6

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal  
Descrição AVALIANDO  
Data Foto 12/12/2023



Representação Fachada Principal  
Descrição AVALIANDO  
Data Foto 12/12/2023



Representação Fachada Principal  
Descrição AVALIANDO  
Data Foto 12/12/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 12/12/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição  
Data Foto 12/12/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHO LADO DIREITO  
Data Foto 12/12/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHO LADO DIREITO  
Data Foto 12/12/2023



Representação Identificação Numérica  
Descrição VIZINHO LADO DIREITO  
Data Foto 12/12/2023



Representação Vista da Rua  
Descrição VIZINHO LADO ESQUERDO  
Data Foto 12/12/2023



Representação Fachada Principal  
Descrição CAVALETE DE ÁGUA  
Data Foto 12/12/2023



Representação Fachada Principal  
Descrição MEDIDOR DE ENERGIA  
Data Foto 12/12/2023

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal  
Descrição AMOSTRA 1  
Data Foto 12/12/2023

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal  
Descrição AMOSTRA 2  
Data Foto 12/12/2023

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição AMOSTRA 3  
Data Foto 12/12/2023

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal  
Descrição AMOSTRA 4  
Data Foto 12/12/2023

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal  
Descrição AMOSTRA 5  
Data Foto 12/12/2023

Imagem - Mapa



## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 195.000,00

## 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        |
| <b>Total 1</b>           |      | <b>0,31% ao mês</b> |

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

|                           |        |                     |
|---------------------------|--------|---------------------|
| Taxa da aplicação financ. | 14,25% | Taxa Selic+2%       |
| Inflação média ao ano     | 4,16%  | IPCA 12 meses       |
| Custo financeiro          | 9,69%  | ao ano              |
| <b>Total 2</b>            |        | <b>0,77% ao mês</b> |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,08% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 33 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.

70,26% **R\$ 137.000,00**

### Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES: