

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010353114	Data Solicitação 15/05/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Roberta de Souza Félix	CREA A306092-6
Proponente THYAGO FROTA PEREIRA	CPF/CNPJ 626.672.383-20	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA ALFEU ABOIM	Número 401	Complemento AP 401 - 3º PAVIMENTO, EDIFÍCIO MARIANA II		
Bairro PLANALTO NOVA ALDEOTA	Município Fortaleza	UF CE	CEP 60175375	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 7964	Núm. Registro de Imóveis Registro de Imóveis da 5º		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
66,80m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 2.764,96/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 185.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 127.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

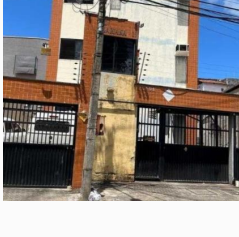
IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 66.8
19 - Área Comum (em m²) 8.46	20 - Área Total (em m²) 75.26
21 - Área Averbada (em m²) 75.26	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	
24 - Cômodos	

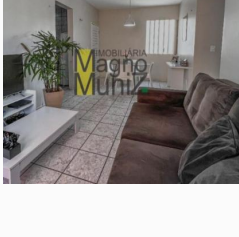
CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 2
03 - N° Total de Unidades 8	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 1 Subsolo 1 Sobresolo 1 Térreo 1 Pavimentos 1 Cobertura	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal-baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

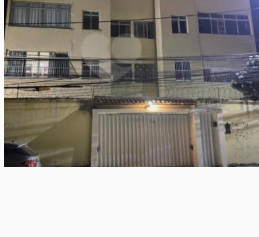
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração Ideal (em %) 12.5	

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Externa	
04 - Observações Finais Dados do Vistoriador: Nome: Felipe Benício Silva Andrade - Fortaleza: CAU/CREA: 345299 - CE; Data da Vistoria: 20/05/2025. Foi utilizada a área informada na matrícula, pois essa se refere a área privativa da unidade, sendo que a área informada no IPTU é referente a área total. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.O valor de avaliação pode sofrer alteração mediante vistoria interna e verificação das áreas.. O imóvel trata-se do apartamento n° 401 situado no 3° pavimento do Edifício Mariana II com direito a uma vaga de garagem.	

AMOSTRAS	
AMOSTRA 1	
R\$ 175.000,00	
	Endereço Rua Alfeu Aboim, 401/Edifício Mariana II , Papicu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 67,00 Valor R\$ 175.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.611,94 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-papicu-2989170542.html

AMOSTRA 2	
R\$ 179.000,00	
	Endereço Rua Emídio Lobo, 180 , Papicu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 1 Área privativa 82,00 Valor R\$ 179.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.182,93 Idade aparente 30 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-ana-larissa-apartamento-com-3-quartos-a-3000522785.html

AMOSTRA 3	
R\$ 200.000,00	
	Endereço Rua Doutor Francisco Matos, 0 , Papicu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 2 Qtd. Vagas 1 Área privativa 75,00 Valor R\$ 200.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.666,67 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-em-papicu-ce-3007444950.html

AMOSTRA 4	
R\$ 225.000,00	
	Endereço Rua Raimundo Oliveira Filho, 580 , Papicu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 1 Área privativa 95,00 Valor R\$ 225.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.368,42 Idade aparente 25 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-papicu-2994972794.html

AMOSTRA 5	
R\$ 255.000,00	
	Endereço Rua Nova Petrópolis, 130 , Papicu Tipo de Imóvel Apartamento Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 3 Qtd. Vagas 1 Área privativa 97,00 Valor R\$ 255.000,00 Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.628,87 Idade aparente 35 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-papicu-2995175122.html



Tipo de Imóvel

Apartamento

Área privativa

75,00

Idade aparente

20

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-em-papicu-ce-3007444950.html

Qtd. Quartos

3

Valor

R\$ 200.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Qtd. Banheiros

2

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 2.666,67

Estado de conservação

Regular

Qtd. Vagas

1

AMOSTRA 4

R\$ 225.000,00



Endereço

Rua Raimundo Oliveira Filho, 580 , Papicu

Tipo de Imóvel

Apartamento

Área privativa

95,00

Idade aparente

25

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-papicu-2994972794.html

Qtd. Quartos

3

Valor

R\$ 225.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Qtd. Banheiros

3

Valor unitário (R\$/m²)

R\$ 2.368,42

Estado de conservação

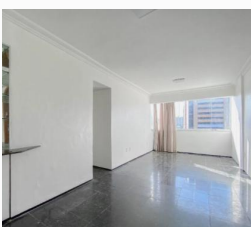
Regular

Qtd. Vagas

1

AMOSTRA 5

R\$ 255.000,00



Endereço

Rua Nova Petrópolis, 130 , Papicu

Tipo de Imóvel

Apartamento

Área privativa

97,00

Idade aparente

35

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-papicu-2995175122.html

Qtd. Quartos

3

Valor

R\$ 255.000,00

Padrão de acabamento

Médio

Qtd. Banheiros

3

Valor unitário (R\$/m²)

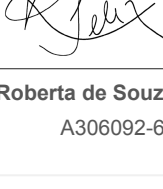
R\$ 2.628,87

Estado de conservação

Regular

Qtd. Vagas

1

RESPONSÁVEL PELO LAUDO															
São Paulo, Terça-feira, 17 de Junho de 2025															
															
Roberta de Souza Félix															
A306092-6															
■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo. ■ LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados. ■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.															



Avaliando



identificação do logradouro



Logradouro



Logradouro



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Identificação



Identificação



Vizinho à direita - identificação



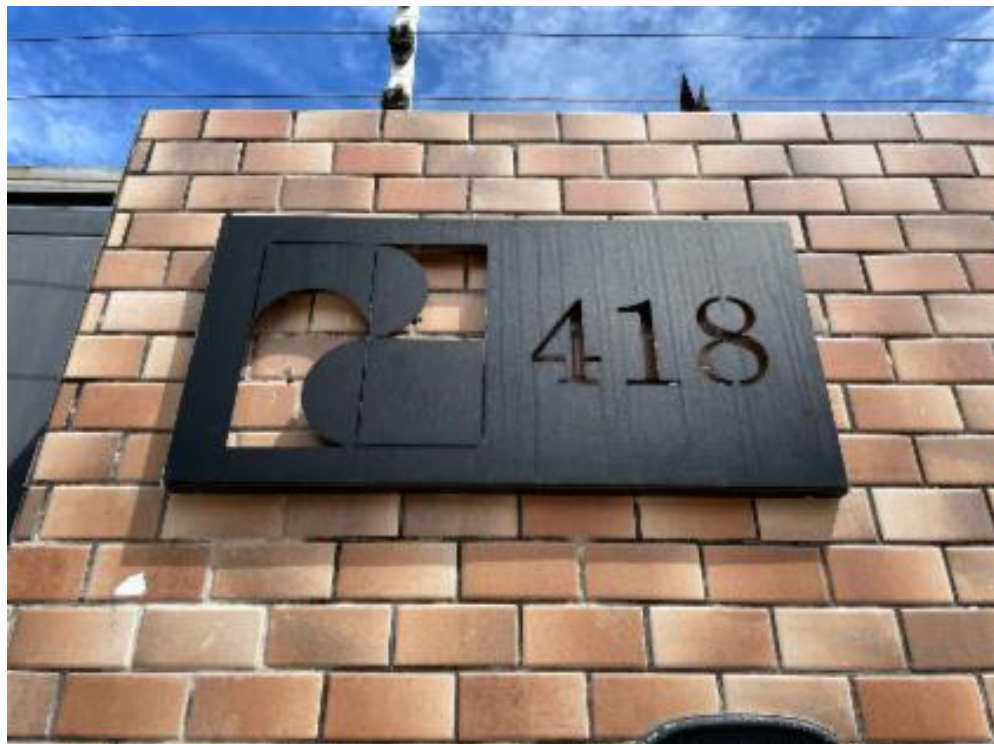
Vizinho à direita



Vizinho à esquerda - identificação



Vizinho à esquerda



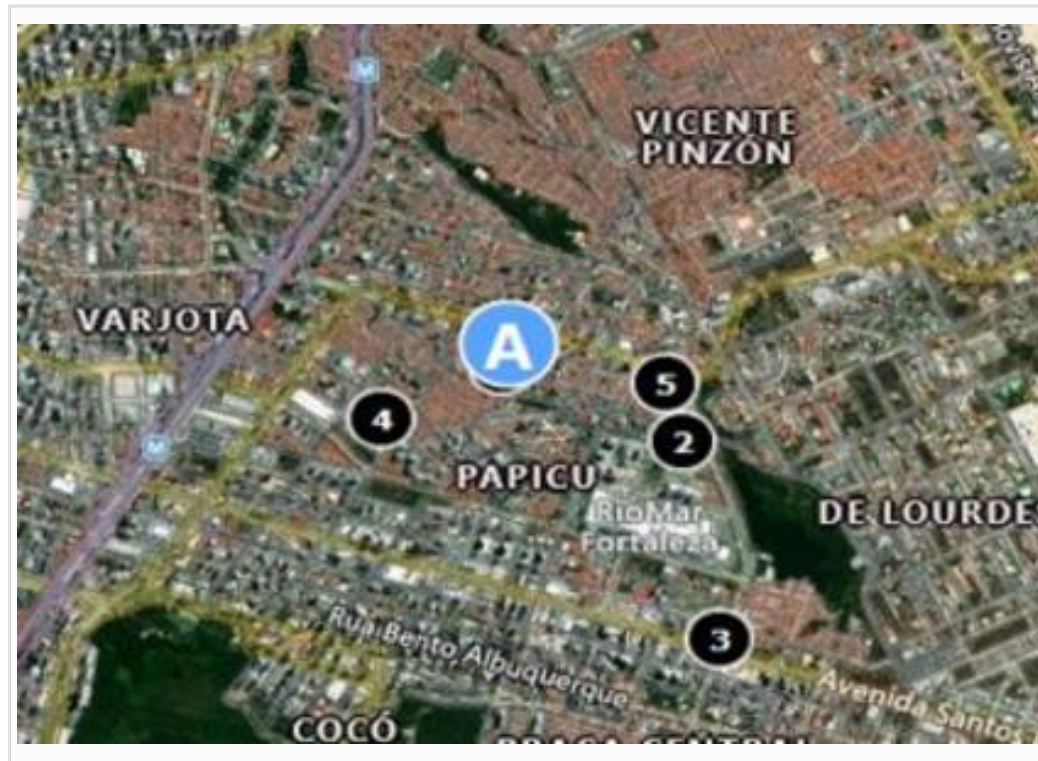
Vizinho frontal - identificação



Vizinho frontal



Croqui de localização



Croqui das amostras