

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANA APARECIDA ARAUJO DA SILVA				Nº CPF / CNPJ 31966314353		Nome Condomínio/Empreendimento Residencial Santa Helena				
Valor Compra Venda R\$ 175.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3136/800				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 56.895						
Logradouro AV JOSE LEON		Nº 1256		Andar		Complemento AP 402				
Bairro/Setor CIDADE DOS FUNCIONARIOS		Cidade FORTALEZA		UF CE		CEP 60822-676		Latitude -03.786671	Longitude -38.507592	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☐ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor -3.787771766911778, -38.50327158999148			Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular				
Dimensões Área Total: 8.252,00 m² Fração Ideal: 0,006105 %			Testada (Frente): 94,50 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m							
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:				
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo										
Condomínio / Imóvel Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio				Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo			☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado		
Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 30 Ano Construção 1994			Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação			Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ 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		
Dimensões Área Privativa: 64,51 m² Área Averbada: 87,9 m²		Área Comum (m²): 23,39 m² Área Total (m²): 87,90 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 1 Descobertas 0 Privativas 1			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto		
Banheiro		1		Vistoria Externa		Vistoria Externa		Vistoria Externa		

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?
☐ Sim ☒ Não

Questões Complementares

Sim

Não

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Conforme Verificado, não foi fornecido IPTU.

☐

☒

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☒

☐

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Conforme Verificado, não foi fornecido IPTU.

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?

☒

☐

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

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro AV JOSE LEON

Nº 1256

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE DOS FUNCIONARIOS

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60822-676

Latitude -03.786671

Longitude -38.507592

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 195.000

Fonte de Informações Guilherme Brigido Nunes Neto

Telefone (85) 9883-3898

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 195.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 3.000,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro AV JOSE LEON

Nº 1256

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE DOS FUNCIONARIOS

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60822-676

Latitude -03.786671

Longitude -38.507592

Descrição Apartamento com 3 Quartos à venda, 66m² - Cidade dos Funcionários

Fonte de Informações Level Imóveis

Telefone (85) 99156-9873

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 29

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 230.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 3.484,84

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 66,00

Área Privativa 66

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro AV JOSE LEON

Nº 1078

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE DOS FUNCIONARIOS

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60822-676

Latitude -03.786665

Longitude -38.507528

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 155.000

Fonte de Informações Seu Andar Imóveis

Telefone (85) 99229-2354

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 28

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 3.229,16

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 48,00

Área Privativa 48

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro AV JOSE LEON

Nº 1078

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE DOS FUNCIONARIOS

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60822-676

Latitude -03.786665

Longitude -38.507528

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 53 m² por R\$ 190.000

Fonte de Informações RE/MAX PAX

Telefone (85) 98768-9831

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 29

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 190.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 3.584,90

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 53,00

Área Privativa 53

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro AV JOSE LEON

Nº 1078

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE DOS FUNCIONARIOS

Cidade FORTALEZA

UF CE

CEP 60822-676

Latitude -03.786665

Longitude -38.507528

Descrição Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 170.000

Fonte de Informações Rafael Rabelo Imóveis

Telefone (85) 9885-6534

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 30

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 170.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 3.269,23

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 52,00

Área Privativa 52

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

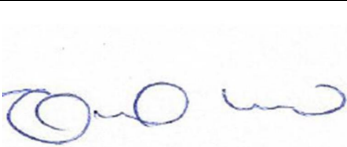
Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	65,00	195.000,00	3.000,00	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.850,00
Amostra 2	66,00	230.000,00	3.484,84	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.145,07
Amostra 3	48,00	155.000,00	3.229,16	0,9500	1,0000	0,9200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.822,29
Amostra 4	53,00	190.000,00	3.584,90	0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.235,37
Amostra 5	52,00	170.000,00	3.269,23	0,9500	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.773,45
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MÉDIAS DAS AMOSTRAS															2.965,24
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo
															2.075,67
															Valor Máximo
															3.854,81

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo

(Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 64,51		Valor m²: R\$ 2.965,24		Valor Edificação: R\$ 191.287,63		
Valor de Liquidez: R\$ 134.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 191.287,63		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 191.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 191.000,00	Valor por extenso: cento e noventa e um 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
56.895	0	Indefinido		64,51	R\$ 191.000,00	R\$ 134.000,00
Valor Imóvel	R\$ 191.000,00	Valor por extenso: cento e noventa e um 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 ALESSANDRO LIMA SANCHES		CREA / CAU 5061102131	
Local e Data SAO PAULO 02/05/2025						

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

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

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Identificação Numérica
Descrição Placa Logradouro
Data Foto 02/05/2025



Representação Fachada Principal
Descrição Fachada Lateral Avaliando
Data Foto 02/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 02/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinho
Data Foto 02/05/2025

Fotos da Amostra 1



Representação Sala de Espera
Descrição
Data Foto 02/05/2025

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Espera
Descrição
Data Foto 02/05/2025

Fotos da Amostra 3



Representação Sala de Espera
Descrição
Data Foto 02/05/2025

Fotos da Amostra 4



Representação Sala de Espera

Descrição

Data Foto 02/05/2025

Fotos da Amostra 5



Representação

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

