

DADOS DO PEDIDO

|                                                             |                                               |                                |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                    | Nº do Pedido<br>0010393832                    | Data Solicitação<br>13/06/2025 |
| Empresa responsável<br>LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI | Avaliador responsável<br>LIS SANTOS DE ARAUJO | CREA<br>55139D/CE              |
| Proponente<br>ROGER HENRIQUE GUEDES DE XEREZ PAULINO        | CPF/CNPJ<br>635.861.423-15                    |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                        |                        |                                         |                 |
|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Travessa Antônio Magalhães | Número<br>436          | Complemento<br>3°50'03.0"S 38°28'33.0"W |                 |
| Bairro<br>Guajeru                      | Município<br>Fortaleza | UF<br>CE                                | CEP<br>60840000 |
| Tipo do imóvel<br>Casa                 | Matrícula<br>46.542    | Núm. Registro de Imóveis<br>1º          |                 |

RESUMO



|                               |
|-------------------------------|
| METODOLOGIA APLICADA          |
| Comparativo direto de mercado |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO         |
| II                            |
| GRAU DE PRECISÃO              |
| II                            |
| ÁREA CONSTRUÍDA               |
| 86,30m²                       |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)       |
| R\$ 2.898,52/m²               |
| VALOR DE MERCADO              |
| R\$ 250.000,00                |
| VALOR DE VENDA FORÇADA        |
| R\$ 175.000,00                |

VISTORIA DO IMÓVEL

| IMÓVEL AVALIADO                                  |                                                             |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado<br>Casa             | 02 - Tipo de Implantação<br>Isolado                         |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel<br>Desabitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)<br>30               |
| 05 - Ano Construção                              | 06 - Estado de Conservação do Imóvel<br>Regular             |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel<br>Normal    | 08 - Uso do Imóvel<br>Residencial                           |
| 09 - Fechamento das Paredes<br>Alvenaria         | 10 - N° Pavimentos da Unidade<br>1                          |
| 11 - N° de Banheiros<br>1                        | 12 - N° de Dormitórios<br>2                                 |
| 13 - N° de Vagas Cobertas<br>0                   | 14 - N° de Vagas Descobertas<br>2                           |
| 15 - N° de Vagas Privativas<br>2                 | 16 - Fachada Principal<br>Pintura Texturizada/Pátina/Stucco |
| 17 - Esquadrias<br>Madeira                       | 18 - Área Privativa (em m²)<br>86,3                         |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>0                     | 20 - Área Total (em m²)<br>86,3                             |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>86,3               | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>0                         |
| 23 - Face do Imóvel<br>Leste                     |                                                             |
| 24 - Cômodos                                     |                                                             |

| Tipo de cômodo  | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|-----------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Sala de estar   | 1          | Cerâmica        | Pintura látex     | Telha                 |
| Cozinha         | 1          | Cerâmica        | Pintura látex     | Telha                 |
| Área de serviço | 1          | Cerâmica        | Pintura látex     | Telha                 |
| Dormitório      | 2          | Cerâmica        | Pintura látex     | Telha                 |
| Banheiro social | 1          | Cerâmica        | Cerâmica          | PVC/Telha             |

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

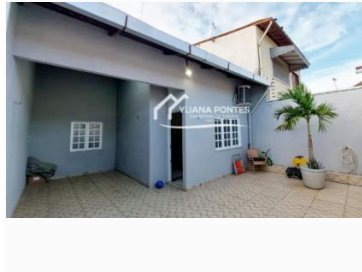
| TERRENO                                |                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| 01 - Topografia<br>Plana/Semi-Plana    | 02 - Formato<br>Irregular             |
| 03 - Área (em m²)<br>225,5             | 04 - Testada/Frente (em metros)<br>11 |
| 05 - Fundos (em metros)<br>11          | 06 - Lado Direito (em metros)<br>20,5 |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros)<br>20,5 | 08 - Fração ideal (em %)<br>100       |

| 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?<br>Sim | 02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?<br>Sim                             |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?<br>Sim                                                                                                                          | 04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>Sim                            |
| 05 - O imóvel possui vaga de garagem?<br>Sim                                                                                                                                                              | 06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?<br>Sim                                                  |
| 07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?<br>Sim                                                                                                                                      | 08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?<br>Sim             |
| 09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?<br>Sim                                                                                                                 | 10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?<br>Sim |
| 11 - O imóvel possui características uni-familiares?<br>Sim                                                                                                                                               | 12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br>Sim                                |
| 13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?<br>Sim                                                                                            | 14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?<br>Sim                                            |
| 15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?<br>Sim                                                                                                            | 16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?<br>Não                                                 |

| CONCLUSÃO                                                                   |                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Tipo do Acompanhante<br>Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário | 02 - Nome Acompanhante Vistoria<br>Roger                                                                                                            |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante<br>85 98216-4311                       | 04 - Observações Finais<br>Casa isolada térrea composta por sala de estar, cozinha, área de serviço, despensa, 02 dormitórios e 01 banheiro social. |

AMOSTRAS

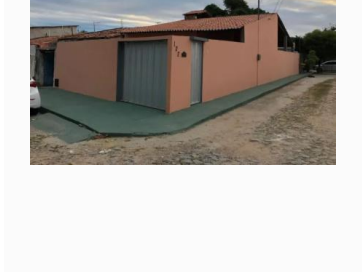
| AMOSTRA 1 |  | R\$ 299.000,00 |
|-----------|--|----------------|
|-----------|--|----------------|

|                                                                                    |                                                                                                                                                        |                               |                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|
|  | Endereço<br>Rua B, 165/Casa , Engenheiro Luciano Cavalcante                                                                                            |                               |                                  |                 |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                 | Qtd. Quartos<br>2             | Qtd. Banheiros<br>1              | Qtd. Vagas<br>2 |
|                                                                                    | Área privativa<br>100,00                                                                                                                               | Valor<br>R\$ 299.000,00       |                                  |                 |
|                                                                                    | Idade aparente<br>10                                                                                                                                   | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |                 |
|                                                                                    | Área do terreno<br>134,00                                                                                                                              | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |                 |
|                                                                                    | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-guajeru-bairros-fortaleza-com-garagem-100m2-venda-RS299000-id-2587194559/?source=ranking%2Crp |                               |                                  |                 |

| AMOSTRA 2 |  | R\$ 350.000,00 |
|-----------|--|----------------|
|-----------|--|----------------|

|                                                                                    |                                                                                                                                              |                               |                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|
|  | Endereço<br>Rua Capanema, 540/Casa , Messejana                                                                                               |                               |                                  |                 |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                       | Qtd. Quartos<br>2             | Qtd. Banheiros<br>0              | Qtd. Vagas<br>0 |
|                                                                                    | Área privativa<br>120,00                                                                                                                     | Valor<br>R\$ 350.000,00       |                                  |                 |
|                                                                                    | Idade aparente<br>25                                                                                                                         | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |                 |
|                                                                                    | Área do terreno<br>0,01                                                                                                                      | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |                 |
|                                                                                    | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-messejana-bairros-fortaleza-120m2-venda-RS350000-id-2688166450/?source=ranking%2Crp |                               |                                  |                 |

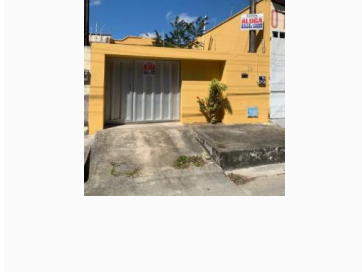
| AMOSTRA 3 |  | R\$ 350.000,00 |
|-----------|--|----------------|
|-----------|--|----------------|

|                                                                                    |                                                                                                                                                                        |                               |                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|
|  | Endereço<br>Rua Doutor Pergentino Maia, 1500/Casa , Messejana                                                                                                          |                               |                                  |                 |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                                 | Qtd. Quartos<br>3             | Qtd. Banheiros<br>1              | Qtd. Vagas<br>2 |
|                                                                                    | Área privativa<br>135,00                                                                                                                                               | Valor<br>R\$ 350.000,00       |                                  |                 |
|                                                                                    | Idade aparente<br>15                                                                                                                                                   | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |                 |
|                                                                                    | Área do terreno<br>0,01                                                                                                                                                | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |                 |
|                                                                                    | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-messejana-bairros-fortaleza-com-garagem-135m2-venda-RS350000-id-2774540071/?source=ranking%2Crp |                               |                                  |                 |

| AMOSTRA 4 |  | R\$ 490.000,00 |
|-----------|--|----------------|
|-----------|--|----------------|

|                                                                                    |                                                                                                                                                       |                               |                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|
|  | Endereço<br>Rua B, 351/Casa , Engenheiro Luciano Cavalcante                                                                                           |                               |                                  |                 |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                | Qtd. Quartos<br>3             | Qtd. Banheiros<br>1              | Qtd. Vagas<br>3 |
|                                                                                    | Área privativa<br>88,00                                                                                                                               | Valor<br>R\$ 490.000,00       |                                  |                 |
|                                                                                    | Idade aparente<br>10                                                                                                                                  | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |                 |
|                                                                                    | Área do terreno<br>0,01                                                                                                                               | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |                 |
|                                                                                    | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-paupina-bairros-fortaleza-com-garagem-88m2-venda-RS490000-id-2695762785/?source=ranking%2Crp |                               |                                  |                 |

| AMOSTRA 5 |  | R\$ 420.000,00 |
|-----------|--|----------------|
|-----------|--|----------------|

|                                                                                    |                                                                                                                                                         |                               |                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|
|  | Endereço<br>Rua Uberlândia, 99/Casa , Messejana                                                                                                         |                               |                                  |                 |
|                                                                                    | Tipo de Imóvel<br>Casa                                                                                                                                  | Qtd. Quartos<br>3             | Qtd. Banheiros<br>1              | Qtd. Vagas<br>2 |
|                                                                                    | Área privativa<br>85,00                                                                                                                                 | Valor<br>R\$ 420.000,00       |                                  |                 |
|                                                                                    | Idade aparente<br>20                                                                                                                                    | Padrão de acabamento<br>Médio | Estado de conservação<br>Regular |                 |
|                                                                                    | Área do terreno<br>0,01                                                                                                                                 | Padrão terreno<br>Médio       | Topografia<br>Terreno Plano      |                 |
|                                                                                    | URL<br>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-messejana-bairros-fortaleza-com-garagem-85m2-venda-RS420000-id-2733655716/?source=ranking%2Crp |                               |                                  |                 |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

|                                              |                        |                             |
|----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Metodologia<br>Comparativo direto de mercado | Grau de precisão<br>II | Grau de fundamentação<br>II |
|----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|

| CÁLCULOS AVALIATÓRIOS                               |           |                      |                               |      |      |    |    |                               |    |    |    |       |     |                       |  |
|-----------------------------------------------------|-----------|----------------------|-------------------------------|------|------|----|----|-------------------------------|----|----|----|-------|-----|-----------------------|--|
|                                                     | Área (m²) | Valor unit. (R\$/m²) | F1                            | F2   | F3   | F4 | F5 | F6                            | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN | Valor homog. (R\$/m²) |  |
| 1                                                   | 100,00    | R\$ 2.990,00         | 0,90                          | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -                             | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 2.691,00          |  |
| 2                                                   | 120,00    | R\$ 2.916,67         | 0,90                          | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -                             | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 2.625,00          |  |
| 3                                                   | 135,00    | R\$ 2.592,59         | 0,90                          | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -                             | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 2.333,33          |  |
| 4                                                   | 88,00     | R\$ 5.568,18         | 0,90                          | 0,85 | 0,85 | -  | -  | -                             | -  | -  | -  | 0,700 | S   | R\$ 3.507,95          |  |
| 5                                                   | 85,00     | R\$ 4.941,18         | 0,90                          | 0,85 | 0,90 | -  | -  | -                             | -  | -  | -  | 0,750 | S   | R\$ 3.335,30          |  |
|                                                     |           | R\$ 3.801,72         |                               |      |      |    |    |                               |    |    |    |       |     | R\$ 2.898,52          |  |
| F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento) |           |                      |                               |      |      |    |    |                               |    |    |    |       |     |                       |  |
| HOMOGENEIZAÇÃO                                      |           |                      |                               |      |      |    |    |                               |    |    |    |       |     |                       |  |
| Nº elementos                                        |           | Valor unitário médio | Limite inferior -30% (R\$/m²) |      |      |    |    | Limite superior +30% (R\$/m²) |    |    |    |       |     |                       |  |

| HOMOGENEIZAÇÃO    |                                      |                                               |                                               |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| N° elementos<br>5 | Valor unitário médio<br>R\$ 2.898,52 | Limite inferior -30% (R\$/m²)<br>R\$ 2.028,96 | Limite superior +30% (R\$/m²)<br>R\$ 3.768,07 |

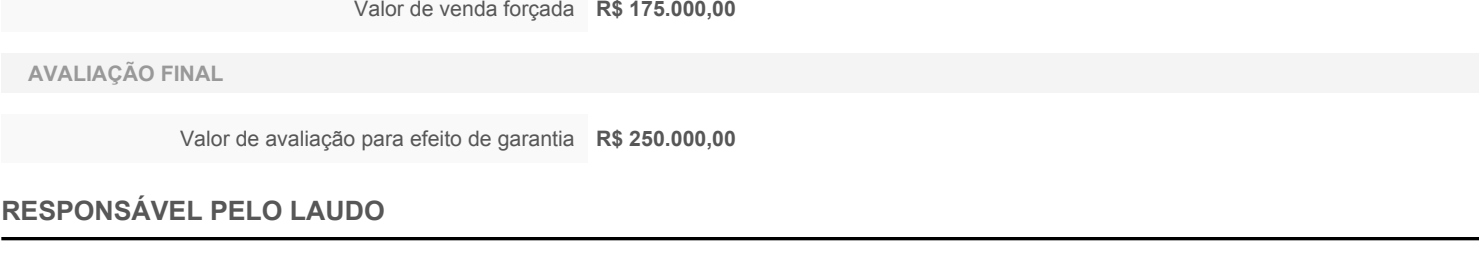
| SANEAMENTO                |                                      |                                               |                                               |
|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| N° elementos<br>5         | Valor unitário médio<br>R\$ 2.898,52 | Limite inferior -30% (R\$/m²)<br>R\$ 2.556,48 | Limite superior +30% (R\$/m²)<br>R\$ 3.240,55 |
| Desvio padrão<br>499.8744 | Coef. Variação<br>17.2459            | T de Student<br>1.53                          | Intervalo Confiabilidade<br>0.236             |

| DETALHAMENTO DOS VALORES    |                                         |                                       |
|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| Área averbada (m²)<br>86,30 | Valor unitário (R\$/m²)<br>R\$ 2.898,52 | Valor parcial (R\$)<br>R\$ 250.142,00 |

| QUADRO DE RESUMO       |                |
|------------------------|----------------|
| Valor de avaliação     | R\$ 250.142,00 |
| Fator de liquidez      | 0,7000         |
| Valor de venda forçada | R\$ 175.000,00 |

| AVALIAÇÃO FINAL                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 250.000,00 |

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Eusébio, Segunda-feira, 23 de Junho de 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| LIS SANTOS DE ARAUJO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 55139D/CE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| ■ 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.          |  |

23/06/2025 09:17

3°50'3"S / 38°28'32"W



Fachada principal



Frente

23/06/2025 09:17

3°50'3"S / 38°28'32"W



Entrada

23/06/2025 09:17

3°50'3"S / 38°28'32"W



Circulação externa

23/06/2025 09:17

3°50'3"S / 38°28'32"W



Frente

23/06/2025 09:17

3°50'3"S / 38°28'33"W



Sala de estar

23/06/2025 09:17

3°50'3"S / 38°28'33"W



Dormitório 01

23/06/2025 09:18

3°50'3"S / 38°28'33"W



Dormitório 02

23/06/2025 09:18

3°50'3"S / 38°28'33"W



Cozinha

23/06/2025 09:18

3°50'3"S / 38°28'33"W



Banheiro social

23/06/2025 09:18

3°50'3"S / 38°28'33"W



Cozinha

23/06/2025 09:19

3°50'3"S / 38°28'33"W



Área de serviço

23/06/2025 09:19

3°50'3"S / 38°28'33"W



Despensa

23/06/2025 09:19

3°50'3"S / 38°28'33"W



Fundos

23/06/2025 09:19

3°50'3"S / 38°28'33"W



Fundos

23/06/2025 09:19

3°50'3"S / 38°28'33"W



Circulação externa

23/06/2025 09:23

3°50'3"S / 38°28'32"W



Identificação numérica

23/06/2025 09:23

3°50'3"S / 38°28'32"W



Medidor de energia

23/06/2025 09:23

3°50'2"S / 38°28'33"W



Medidor de água



Vista da rua para a direita



Vista da rua para a esquerda



Vizinho da direita

23/06/2025 09:24

3°50'3"S / 38°28'32"W



Vizinho da esquerda, nº 305



Croqui



Croqui avaliando/dados