Confidential

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.	Dossiê:	02.22181
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Mundica Paula, nº 681, Apto 203 - Bloco C, Edificio Residencial João Paulo II, Itaoca - Fortaleza / CE		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total	Matrícula:	-
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	-
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	82,84m²
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		82,84m²





Observações impactantes na avaliação

Foi realizada apenas a vistoria externa. Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas e demais informações conforme matrícula.

Não foram fornecidas informações na portaria acerca da ocupação do apartamento.Dados extraídos da Matrícula nº 37.022 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza - CE e Certidão Negativa de Débitos inscrição imobiliária nº 402276-9.

Indício de contaminação ambiental

Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 181.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 130.000,00	% Desc:	-28,18%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC	-				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 181.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 130.000,00**	**% Desc:**	**-28,18%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 meses
Validade do Laudo	12 meses

Data do laudo:	15/01/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	14/01/2026				
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408	ART nº:	-

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 181.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,00%	Taxa Selic
Manutenção/Administração	0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	4,26%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,60%	ao mês	Custo financeiro	10,30%	ao ano
Total 1	**1,17%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,86%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 2,03% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 12 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. 71,82% R$ 130.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

Considerações

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Santander

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	**BANCO SANTANDER**		
Dossiê:	02.22181		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Rua Mundica Paula		**Nº** 681
Complemento:	Apto 203 - Bloco C	**Empreendimento:**	Edificio Residencial João Paulo II
CEP:	60421-410	**Bairro:**	Itaoca
Cidade:	Fortaleza		**UF:** CE



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R$ 181.000,00	**R$ 130.000,00**
(Cento e oitenta e um mil reais)	**(Cento e trinta mil reais)**

Prazo de venda:
12 meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m²
Não Averbada	0,00m²
Total	0,00m²
Terreno	0,00m²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	82,84m²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m²
Área Comum (Matrícula)	0,00m²
Área Total (Matrícula)	82,84m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo,15 de Janeiro de 2026.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

[x] Água	[x] Esgoto sanitário	[x] Energia elétrica	[x] Iluminação Pública	[x] Fossa
[x] Pavimentação	[x] Esgoto pluvial	[x] Telefone	[ ] Gás canalizado	[ ] Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

[ ] Metrô	[ ] Rede bancária	[x] Lazer	[x] Aeroporto	[ ] Clínicas/Hospitais
[x] Escola	[x] Centro comercial	[x] Parque	[x] Segurança	[x] Coleta de lixo
[x] Ônibus	[x] Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 23.140,88m²
Testada: 130,00m
Fração Ideal: 0,00357%

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina
Formato: Irregular
Topografia: Plano
Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 30 Anos
Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples
Uso: Residencial
Ocupação: Unifamiliar
Tipo: Apartamento Andar: 2º
Padrão Construtivo: Simples

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

[ ] Academia	[ ] Espaço gourmet	[ ] Lavanderia	[ ] Playground	[ ] Salão de festas
[ ] Brinquedoteca	[ ] Interfone	[ ] Piscina	[ ] Quadra	[ ] Sauna
[ ] Churrasqueira	[ ] Jardins	[ ] Pista de cooper	[ ] Salão de jogos	[ ] Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Não foi possível obter informações acerca da atual situação do imóvel.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 37.022 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza - CE.
Inscrição imobiliária	nº 402276-9.
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Apartamento 203, localizado no 2º andar, Bloco C,integrante do Edificio Residencial João Paulo II, situado à Rua Mundica Paula, nº 681, Itaoca, Município de Fortaleza - CE.

Foi realizada exclusivamente a vistoria externa do imóvel. O padrão construtivo, a idade aparente e o estado de conservação foram determinados com base nos elementos visíveis da fachada. Em razão da ausência de acesso ao interior, não foi possível descrever a divisão interna da unidade, tampouco sobre a composição do condomínio e características das áreas comuns.

Não foram fornecidas informações na portaria acerca da ocupação do apartamento.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

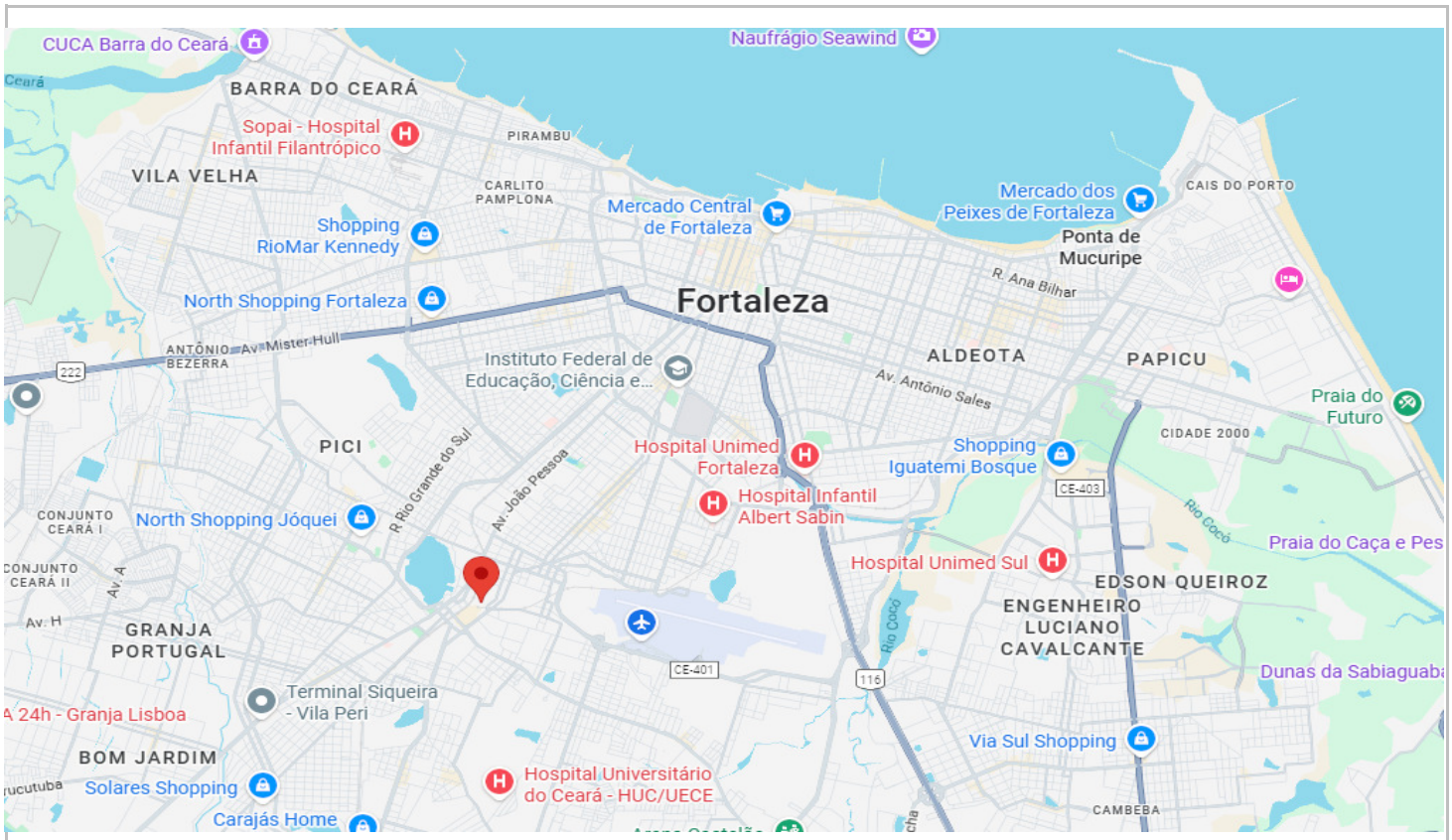
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
FOI REALIZADA APENAS A VISTORIA EXTERNA, NÃO SENDO POSSÍVEL DISCRIMINAR A DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.					

12 - LOCALIZAÇÃO

3°46'23.9"S 38°33'36.2"W





13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Cabral de Alencar			Nº: 301		Bairro: Itaoca	15/01/2026
Cidade:	Fortaleza			UF: CE		Fonte: Inova Imóveis	85 3298-4667
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
70,00m²	0,00m²	1,00	70,00m²	Simples		35	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	1	2	1	3º	Ofertado	R$ 185.000,00	R$ 2.642,86
Observações:	Condomínio Barão de Canindé - Complexo de condomínio						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Godofredo Maciel			Nº: 858		Bairro: Parangaba	15/01/2026
Cidade:	Fortaleza			UF: CE		Fonte: Imobiliaria Vf Imóveis	(85) 4141-3546
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
74,00m²	0,00m²	1,00	74,00m²	Simples		28	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
3	0	2	1	1º	Ofertado	R$ 180.000,00	R$ 2.432,43
Observações:	Condomínio Lagoa de Abaeiê						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Cabral de Alencar			Nº: 301		Bairro: Itaoca	15/01/2026
Cidade:	Fortaleza			UF: CE		Fonte: Sr Carlos	(88) 3571-3000
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
82,00m²	0,00m²	1,00	82,00m²	Simples		35	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
3	1	3	1	3º	Ofertado	R$ 260.000,00	R$ 3.170,73
Observações:	Condomínio Barão de Canindé - Complexo de condomínio						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Cabral de Alencar			Nº: 301		Bairro: Itaoca	15/01/2026
Cidade:	Fortaleza			UF: CE		Fonte: Sra Maria	(85) 99648-3747
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
84,00m²	0,00m²	1,00	84,00m²	Simples		20	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
3	1	2	1	2º	Ofertado	R$ 200.000,00	R$ 2.380,95
Observações:	Condomínio Barão de Canindé - Complexo de condomínio						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Zacarias Gondim			Nº: 171		Bairro: Itaoca	15/01/2026
Cidade:	Fortaleza			UF: CE		Fonte: Sr Demetrius Klen	(85) 98787-5674
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
73,00m²	0,00m²	1,00	73,00m²	Simples		30	Regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	1	2	1	4º	Ofertado	R$ 240.000,00	R$ 3.287,67
Observações:	Condomínio Residencial João Mendes						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m² Hom.
1	R$ 2.642,86	0,9000	1,0000	0,9588	1,0000	1,0591	0,9474	0,9500	R$ 2.173,81
2	R$ 2.432,43	0,9000	1,0000	0,9722	1,0000	0,9279	1,0000	0,9500	R$ 1.876,16
3	R$ 3.170,73	0,9000	1,0000	0,9975	1,0000	1,0591	0,9474	0,9500	R$ 2.713,22
4	R$ 2.380,95	0,9000	1,0000	1,0035	1,0000	0,8150	1,0000	0,9500	R$ 1.664,96
5	R$ 3.287,67	0,9000	1,0000	0,9689	1,0000	0,9593	0,9474	0,9500	R$ 2.475,02

Legenda:

F.f. = Fator Oferta
F.t. = Fator Transposição
F.ar. = Fator Área
F.a. = Fator Andar
F.e. = Fator Equivalência
F.i.c. = Fator Idade e Conservação
F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório =	R$ 10.903,17
Valor Unitário Homogeneizado =	R$ 2.180,63
Limite Inferior (-30%) =	R$ 1.526,44
Limite Superior (+30%) =	R$ 2.834,82

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m²	Total - Área privativa
82,84m²	1,00	82,84m²	R$ 2.180,63	R$ 181.000,00

F.c.[1]	VALOR TOTAL DO IMÓVEL[2]
1,00	**R$ 181.000,00** **(Cento e oitenta e um mil reais)**

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	**26,84%**		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	**III**		

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		**R$ 2.180,63**
Limite superior		**R$ 2.834,82**
Limite inferior		**R$ 1.526,44**
Desvio Padrão		**426,90**
Coeficiente de Variação		**19,58%**
Total de elementos saneados		**5**
T de Student		**1,533**
Intervalo de confiança		
Limite Superior	**13,42%**	**R$ 2.473,31**
Limite Inferior	**-13,42%**	**R$ 1.887,96**

São Paulo,15 de Janeiro de 2026.

***F.c. → Fator de comercialização**

[2]Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o Apartamento 203, localizado no 2º andar, Bloco C,integrante do Edificio Residencial João Paulo II, situado à Rua Mundica Paula, nº 681, Itaoca, Município de Fortaleza - CE.

Foi realizada exclusivamente a vistoria externa do imóvel. O padrão construtivo, a idade aparente e o estado de conservação foram determinados com base nos elementos visíveis da fachada. Em razão da ausência de acesso ao interior, não foi possível descrever a divisão interna da unidade, tampouco sobre a composição do condomínio e características das áreas comuns.

Dados extraídos da Matrícula nº 37.022 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza - CE e Certidão Negativa de Débitos inscrição imobiliária nº 402276-9.

Conforme matrícula, o avaliando possui área privativa de 82,84 m², fração ideal de 0,003572%,não há menção à existência de vaga de garagem. Dessa forma, para fins desta avaliação, a presença de vaga de garagem não foi considerada.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. Para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas documentadas.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.



Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo,15 de Janeiro de 2026.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



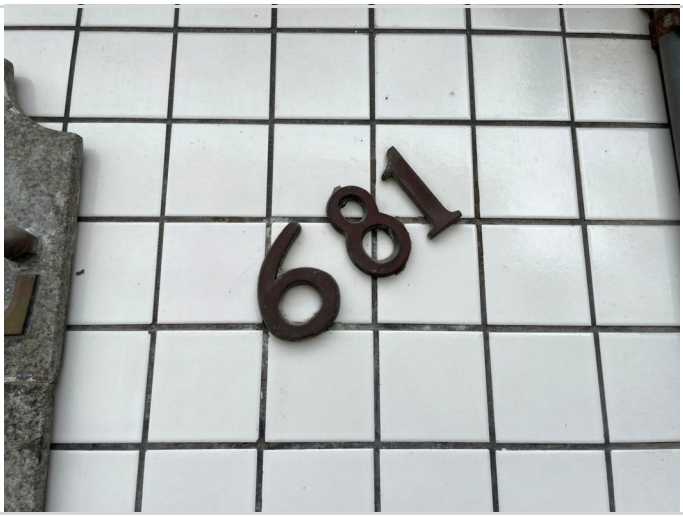
Fachada,vista 01



Fachada,vista 02



Identificação,vista 01



Identificação,vista 02



Logradouro,vista 01



Logradouro,vista 02

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05

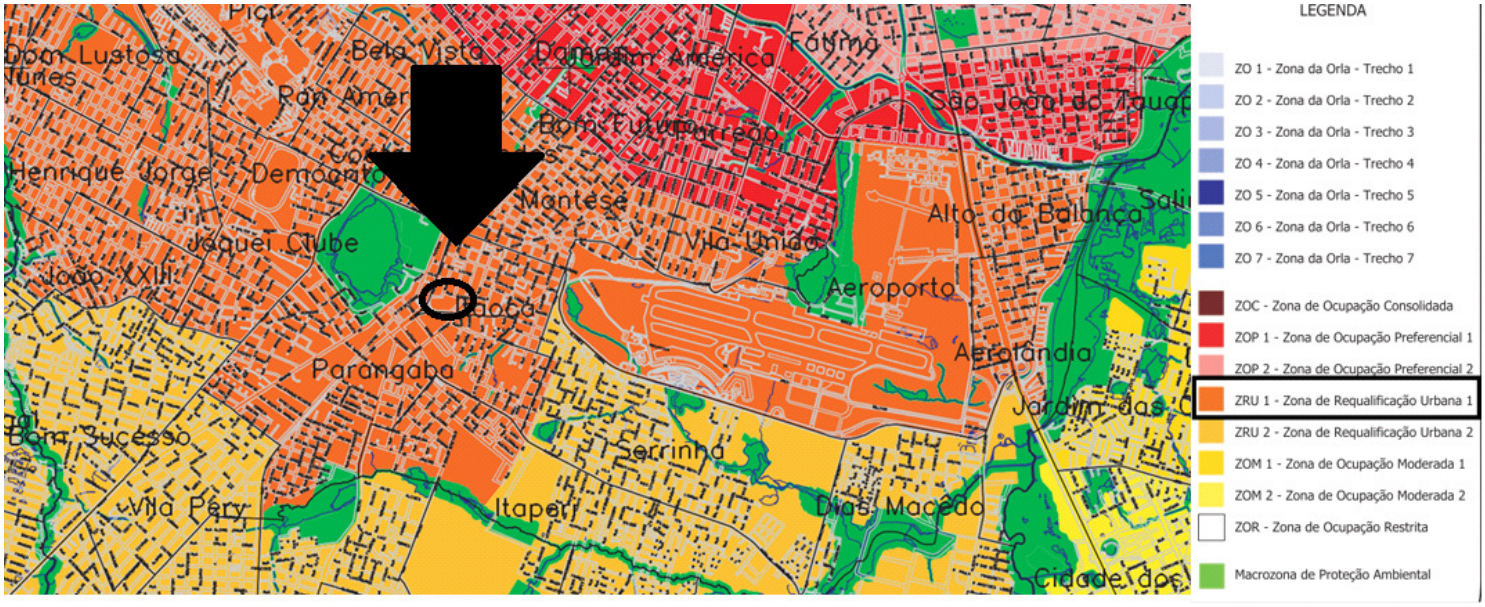
ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO D | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Zona de Requalificação Urbana 1 - ZRU 1

T. O.: - **C.A.:** - **Gabarito:** -



Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1) caracteriza-se pela insuficiência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, carência de equipamentos e espaços públicos, pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados e incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários; destinando-se à requalificação urbanística e ambiental, à adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade e à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo dos imóveis não utilizados e subutilizados.

LEI COMPLEMENTAR Nº 062, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2009 - "Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências."