Confidential

Santander

MK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.	Dossiê:	02.22463
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Noel Rosa , nº 2060, -, Loteamento Jardim Aclimação, João XXIII - Fortaleza / CE		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	31

Metragens		
Área Terreno Total	Matrícula:	264,00m²
	IPTU/ITR:	264,00m²
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	264,00m²
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	227,42m²
	IPTU:	227,42m²
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		227,42m²





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 foi possível obter informações acerca da atual situação do imóvel. Dados extraídos da Matrícula nº 20.260 do Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Fortaleza-CE, Espelho do IPTU com inscrição imobiliária nº 187876-0.

Indício de contaminação ambiental

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

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 242.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 173.000,00	% Desc:	-28,51%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 526.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 377.000,00	% Desc:	-28,33%
-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$ 768.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 550.000,00**	**% Desc:**	**-28,39%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 meses				
Validade do Laudo	12 meses				

Data do laudo:	21/01/2026	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$ 768.000,00

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. 71,61% R$ 550.000,00

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:	02.22463		
Proponente:	BANCO SANTANDER S/A.		
Logradouro:	Rua Noel Rosa		**Nº** 2060
Complemento:	-	**Empreendimento:**	Loteamento Jardim Aclimação
CEP:	60525-310	**Bairro:**	João XXIII
Cidade:	Fortaleza		**UF:** CE



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R$ 768.000,00	**R$ 550.000,00**
(Setecentos e sessenta e oito mil reais)	**(Quinhentos e cinquenta mil reais)**

Prazo de venda:
12 meses

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	227,42m²
Não Averbada	0,00m²
Total	227,42m²
Terreno	264,00m²

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

São Paulo,21 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	[ ] Fossa
[x] Pavimentação	[x] Esgoto pluvial	[x] Telefone	[ ] Gás canalizado	[ ] Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

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

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 264,00m²
Testada: 6,00m
Fração Ideal: 100,00000%

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra
Formato: Regular
Topografia: Plano
Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 31 Anos
Estado de Conservação: Regular
Uso: Residencial
Ocupação: Unifamiliar
Tipo: Casa
Andar: -
Padrão Construtivo: Médio

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 20.260 do Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Fortaleza-CE.
Inscrição imobiliária	nº 187876-0.
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua Noel Rosa nº 2060, Loteamento Jardim Aclimação ,Bairro João XXIII, Município de Fortaleza - CE.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

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

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

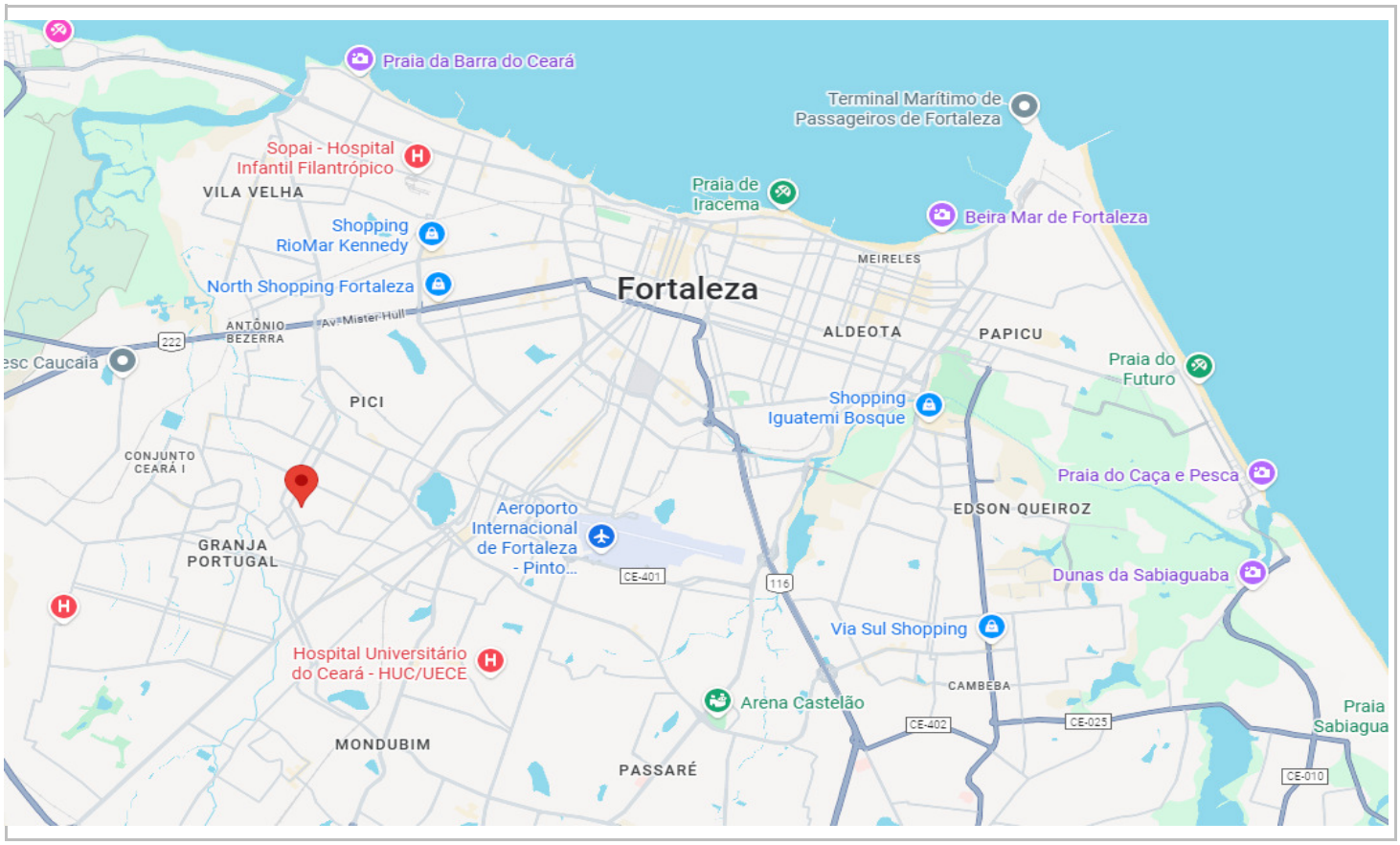
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

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°46'13.3"S 38°35'15.1"W





13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB (R8-N) | DEZ/2025	R$ 2.275,59

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Noel Rosa	Nº:	0	Bairro:	Henrique Jorge	21/01/2026
Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	Fonte:	Sr Benicio	(85) 98898-0091

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
410,00m²	6	6	Simples - Mín.	30	Regular
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
472,00m²	12,00m	Meio de quadra	Plano		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 1.200.000,00	R$ 629.657,57	R$ 1.535,75	R$ 570.342,43	R$ 1.208,35	Ofertado

Observações: 3°45'47.4"S 38°35'01.1"W

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Luciano Queirós	Nº:	1705	Bairro:	João XXIIII	21/01/2026
Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	Fonte:	Sr Demetrius Klen	(85) 98787-5674

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
400,00m²	6	6	Simples - Mín.	35	Necessitando de reparos simples
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
577,50m²	17,50m	Esquina	Plano		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 1.000.000,00	R$ 506.050,44	R$ 1.265,13	R$ 493.949,56	R$ 855,32	Ofertado

Observações: 3°46'17.6"S 38°35'07.9"W

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Ieda Camurça	Nº:	178	Bairro:	Henrique Jorge	21/01/2026
Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	Fonte:	VM Imóveis	85 98891-0207

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
150,00m²	6	3	Médio	35	Regular
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
333,00m²	20,00m	Meio de quadra	Plano		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 680.000,00	R$ 325.110,99	R$ 2.167,41	R$ 354.889,01	R$ 1.065,73	Ofertado

Observações: 3°45'56.0"S 38°34'45.0"W

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Noel Rosa	Nº:	0	Bairro:	Henrique Jorge	21/01/2026
Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	Fonte:	Sr Bruno Moreira	85 99996-1506

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
580,00m²	13,00m	Meio de quadra	Plano		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 450.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 450.000,00	R$ 775,86	Ofertado

Observações: 3°45'57.0"S 38°35'07.4"W

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Cidade de Rio Branco	Nº:	683	Bairro:	Henrique Jorge	21/01/2026
Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	Fonte:	Sr João Neto	(85) 98561-1756

Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
168,00m²	6	5	Médio - Mínimo	35	Regular
Área de Terreno	**Testada**	**Situação**	**Topografia**		**Consistência**
315,00m²	6,00m	Meio de quadra	Plano		Seco

Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R$ 580.000,00	R$ 318.411,74	R$ 1.895,31	R$ 261.588,26	R$ 830,44	Ofertado

Observações: 3°45'53.5"S 38°35'30.3"W

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.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R$ 1.208,35	0,9000	1,0000	1,0753	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 1.169,44
2	R$ 855,32	0,9000	1,0000	1,1028	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 848,92
3	R$ 1.065,73	0,9000	1,0000	1,0598	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 1.016,48
4	R$ 775,86	0,9000	1,0000	1,1034	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 770,47
5	R$ 830,44	0,9000	1,0000	1,0451	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 781,14

Legenda:
F.f. = Fator Oferta
F.t. = Fator Transposição
F.a. = Fator Área
F.tg. = Fator Topografia
F.c. = Fator Consistência
F.s. = Fator Situação

Somatório = R$ 4.586,45
Valor Unitário Homogeneizado = R$ 917,29
Limite Inferior (-30%) = R$ 642,10
Limite Superior (+30%) = R$ 1.192,48

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
264,00m²	R$ 917,29	R$ 242.000,00

CUB (R8-N) | DEZ/2025	R$ 2.275,59	BASE DE CÁLCULO	*VEIU 2007*

CUB (R8-N) | DEZ/2025	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Médio	31 Anos | Regular
R$ 2.275,59	1,386		0,7328

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Área averbada
227,42m²	1,00	227,42m²	R$ 2.311,23	R$ 526.000,00

F.a.[1]	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
1,00	**R$ 768.000,00** **(Setecentos e sessenta e oito mil reais)**

Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Não Averbada
0,00m²	1,00	0,00m²	R$ 0,00	R$ 0,00

Caso a área não averbada seja regularizada, o valor do imóvel será de: **R$ 768.000,00**

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	25,69%
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$ 917,29
Limite superior		R$ 1.192,48
Limite inferior		R$ 642,10
Desvio Padrão		171,89
Coeficiente de Variação		18,74%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	12,85%	R$ 1.035,13
Limite Inferior	-12,85%	R$ 799,45

São Paulo,21 de janeiro de 2026.

[1]F.a. → Fator de ajuste de mercado

[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 imóvel residencial situado à Rua Noel Rosa nº 2060, Loteamento Jardim Aclimação ,Bairro João XXIII, Município de Fortaleza - CE.

Dados extraídos da Matrícula nº 20.260 do Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Fortaleza-CE, Espelho do IPTU com inscrição imobiliária nº 187876-0.

Conforme documentos (matrícula e IPTU), o avaliando possui área de terreno de 264,00 m² e área construída de 227,42 m². 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 documentadas.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

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

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. 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.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do “Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N” publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo,21 de janeiro de 2026.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Hidrômetro



Medidor de Energia



Identificação



Identificação da Via



Rua Noel Rosa,vista 01

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Noel Rosa,vista 02



Vizinho à esquerda



Vizinho à direita

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ELEMENTOS COMPARATIVOS)



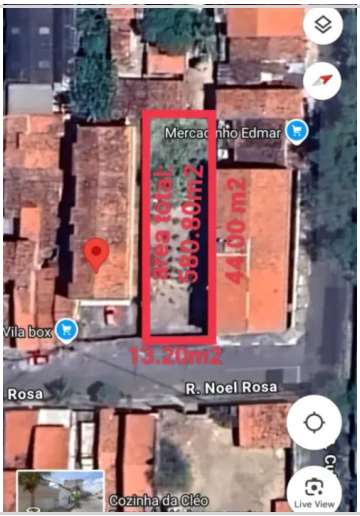
Elemento 01



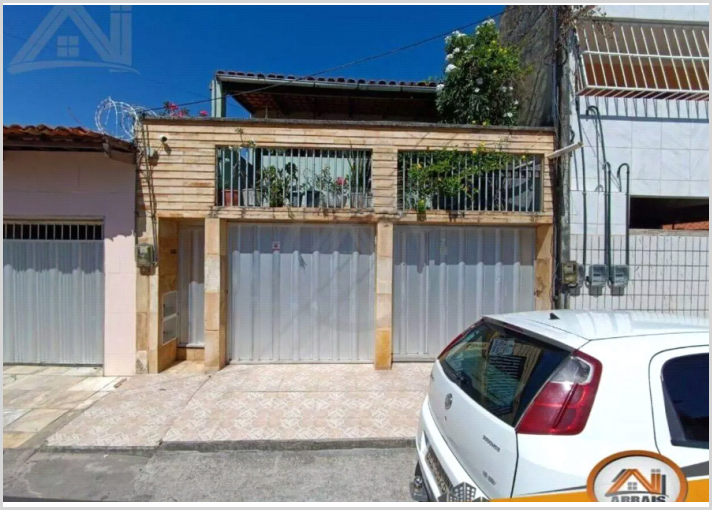
Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05

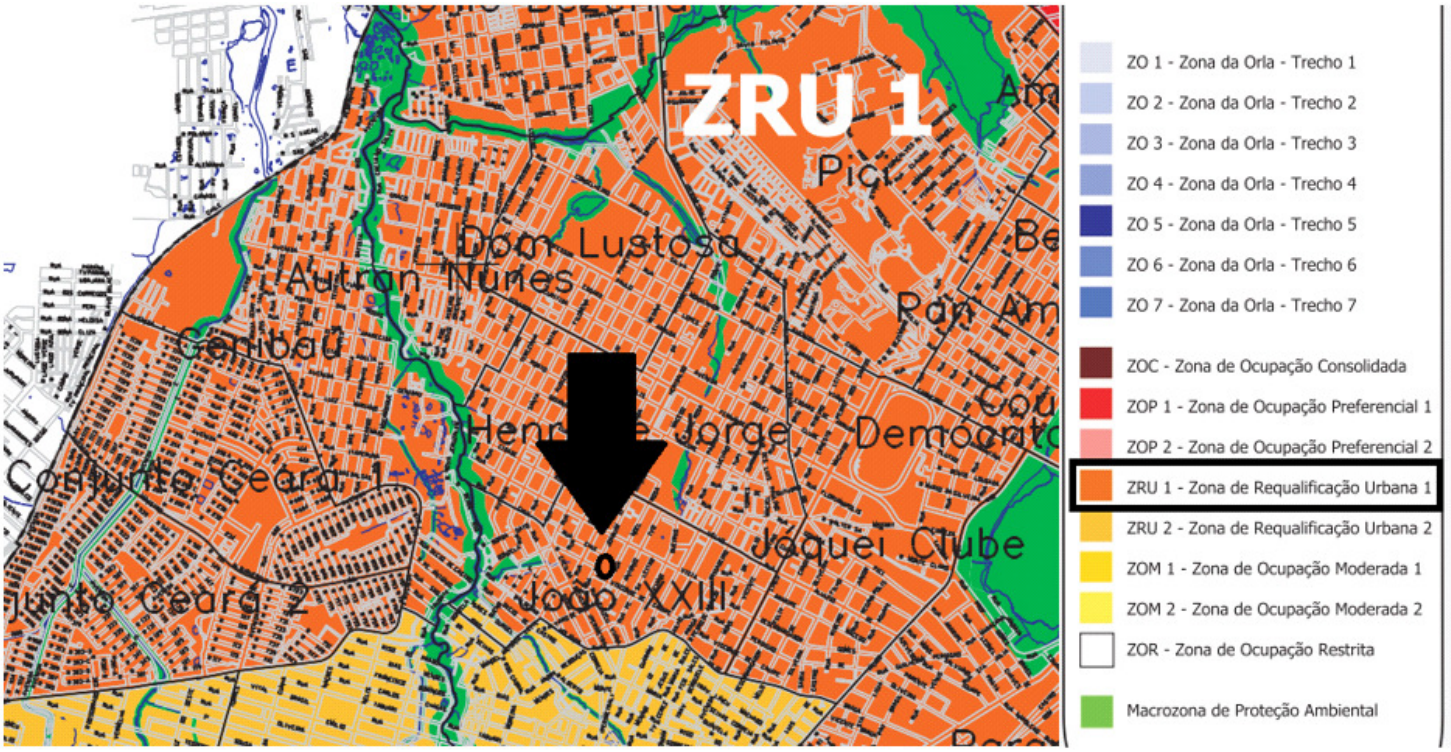
ANEXO C | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO D | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: ZRU 1 - Zona de Requalificação Urbana 1

T. O.: 60% **C.A.:** 2 **Gabarito:** 48



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