

**DADOS DO PEDIDO**

Solicitante <b>Santander</b>	Nº da Proposta <b>0010253477</b>	Data Solicitação <b>17/07/2025</b>
Empresa responsável <b>LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI</b>	Avaliador responsável <b>LIS SANTOS DE ARAUJO</b>	CREA <b>55139D/CE</b>
Proponente <b>DIEGO VALENTIM DAMASCENO</b>		CPF/CNPJ <b>043.717.383-62</b>

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rodovia CE 040</b>	Número <b>SN</b>	Complemento <b>AP 302 BL A24 CATU LAKE RESIDENCE SPA VG302 VGA24</b>	
Bairro <b>Arroz Bravo</b>	Município <b>Aquiraz</b>	UF <b>CE</b>	CEP <b>61700000</b>
Tipo do imóvel <b>Apartamento</b>	Matrícula <b>22.315</b>	Núm. Registro de Imóveis <b>1º</b>	

**RESUMO**


<b>METODOLOGIA APLICADA</b>
<b>Comparativo direto de mercado</b>
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>
<b>II</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>
<b>II</b>
<b>ÁREA PRIVATIVA</b>
<b>114,24m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
<b>R\$ 4.829,00/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR DE MERCADO</b>
<b>R\$ 552.000,00</b>
<b>VALOR DE VENDA FORÇADA</b>
<b>R\$ 385.000,00</b>

**VISTORIA DO IMÓVEL**

IMÓVEL AVALIADO				
<b>01 - Tipo do Imóvel Avaliado</b> Apartamento	<b>02 - Tipo de Implantação</b> Condomínio			
<b>03 - Indício de Ocupação do Imóvel</b> Habitado	<b>04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)</b> 11			
<b>05 - Ano Construção</b> 2014	<b>06 - Estado de Conservação do Imóvel</b> Bom			
<b>07 - Padrão de Acabamento do Imóvel</b> Normal	<b>08 - Uso do Imóvel</b> Residencial			
<b>09 - Fechamento das Paredes</b> Alvenaria	<b>10 - N° Pavimentos da Unidade</b> 1			
<b>11 - N° de Banheiros</b> 2	<b>12 - N° de Dormitórios</b> 1			
<b>13 - N° de Vagas Cobertas</b> 2	<b>14 - N° de Vagas Descobertas</b> 0			
<b>15 - N° de Vagas Privativas</b> 2	<b>16 - Fachada Principal</b> Pintura Texturizada/Pátina/Stucco			
<b>17 - Esquadrias</b> Alumínio	<b>18 - Área Privativa (em m²)</b> 114,24			
<b>19 - Área Comum (em m²)</b> 9,47	<b>20 - Área Total (em m²)</b> 123,71			
<b>21 - Área Averbada (em m²)</b> 123,71	<b>22 - Área não Averbada (em m²)</b> 0,00			
<b>23 - Face do Imóvel</b> Norte				
<b>24 - Cômodos</b>				

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO	
<b>01 - N° Andares/Pavimentos</b> 4	<b>02 - Unidades por Andar</b> 4
<b>03 - N° Total de Unidades</b> 140	<b>04 - N° de Elevadores</b> 2
<b>05 - Valor do Condomínio</b>	<b>06 - Pagamento do Condomínio</b>
<b>07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos</b> Edifício com elevador/ 9 blocos	<b>08 - Uso do Edifício</b> Residencial
<b>09 - Padrão de Construção</b> Normal	<b>10 - Estado de Conservação</b> Bom
<b>11 - Infraestrutura</b> Churrasqueira Interfone Jardins Piscina Playground Quadra Esportiva Salão de Festas	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
<b>01 - Região</b> Residencial Multifamiliar	<b>02 - Infraestrutura Urbana</b> Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Gás Canalizado Iluminação Pública Pavimentação Telefone
<b>03 - Tipo de Pavimentação</b> Asfalto	<b>04 - Restritivos</b> Nenhum
<b>05 - Serviços Públicos e Comunitários</b> Segurança Lazer Aeroporto Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	<b>06 - Localização</b> Urbano
<b>07 - Valor dos Imóveis da Região</b> Estável	<b>08 - Área Urbanizada</b> 25% - 75%
<b>09 - Tendência de uso do terreno</b> Residencial	<b>10 - Situação do Bairro</b> Antigo
<b>11 - Limites do Bairro</b> POÇO CUMPRIDO e PARQUE VERANEIO	<b>12 - Padrão construtivo predominante na Região</b> Normal
<b>13 - Fatores Valorizantes</b> Nenhum	

**TERRENO**

<b>01 - Fração ideal (em %)</b> 0,12
---

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

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

**CONCLUSÃO**

<b>01 - Tipo do Acompanhante</b> Outros - VISTORIA EXTERNA	<b>02 - Nome Acompanhante Vistoria</b> VISTORIA EXTERNA
<b>03 - Contato Telefônico Acompanhante</b> VISTORIA EXTERNA	<b>04 - Observações Finais</b> Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa.

**AMOSTRAS**
**AMOSTRA 1** R\$ 390.000,00

	<b>Endereço</b> Rodovia CE-040, S/n/Cond. Catu Lake Residence , Lot. Novo Aquiraz		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 114,00	<b>Valor</b> R\$ 390.000,00		
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Terreno Plano	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-catu-bairros-aquiraz-com-garagem-114m2-venda-RS390000-id-2735512563/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-catu-bairros-aquiraz-com-garagem-114m2-venda-RS390000-id-2735512563/?source=ranking%2Crp</a>			

**AMOSTRA 2** R\$ 570.000,00

	<b>Endereço</b> Rodovia CE-040, S/n/Cond. Catu Lake Residence, terreo , Lot. Novo Aquiraz		
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 114,00	<b>Valor</b> R\$ 570.000,00		
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
<b>Área do terreno</b> 0,01	<b>Padrão terreno</b> Médio	<b>Topografia</b> Topografia	
<b>URL</b> <a href="https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/catu-lake-com-03-suites-no-terreo-1387535624?lis=listing_1001">https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/catu-lake-com-03-suites-no-terreo-1387535624?lis=listing_1001</a>			

**AMOSTRA 3** R\$ 440.000,00

	<b>Endereço</b> Rodovia CE-040, S/n/Cond. Catu Lake Residence, 2º andar , Lot. Novo Aquiraz		
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 2	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 114,00	<b>Valor</b> R\$ 440.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 3.859,65	
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-catu-bairros-aquiraz-com-garagem-114m2-venda-RS440000-id-2733947414/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-catu-bairros-aquiraz-com-garagem-114m2-venda-RS440000-id-2733947414/?source=ranking%2Crp</a>			

**AMOSTRA 4** R\$ 530.000,00

	<b>Endereço</b> Rodovia CE-040, S/n/Cond. Catu Lake Residence, 1º andar , Lot. Novo Aquiraz		
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 3	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 114,00	<b>Valor</b> R\$ 530.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.649,12	
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-catu-bairros-aquiraz-com-garagem-114m2-venda-RS530000-id-2780236579/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-catu-bairros-aquiraz-com-garagem-114m2-venda-RS530000-id-2780236579/?source=ranking%2Crp</a>			

**AMOSTRA 5** R\$ 550.000,00

	<b>Endereço</b> Rodovia CE-040, S/n/Conc. Catu Lake Residence, 2º andar , Lot. Novo Aquiraz		
<b>Tipo de Imóvel</b> Apartamento	<b>Qtd. Quartos</b> 3	<b>Qtd. Banheiros</b> 1	<b>Qtd. Vagas</b> 2
<b>Área privativa</b> 114,00	<b>Valor</b> R\$ 550.000,00	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.824,56	
<b>Idade aparente</b> 10	<b>Padrão de acabamento</b> Médio	<b>Estado de conservação</b> Nova Regular	
<b>URL</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-catu-bairros-aquiraz-com-garagem-118m2-venda-RS550000-id-2815146360/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-catu-bairros-aquiraz-com-garagem-118m2-venda-RS550000-id-2815146360/?source=ranking%2Crp</a>			

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Metodologia</b> Comparativo direto de mercado	<b>Grau de precisão</b> II	<b>Grau de fundamentação</b> II
---	-------------------------------	------------------------------------

**CÁLCULO AVALIATÓRIOS**

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	114,00	R\$ 3.421,05	0,95	1,15	1,02	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 3.802,50
2	114,00	R\$ 5.000,00	0,95	1,15	1,03	-	-	-	-	-	-	1,180	S	R\$ 5.605,00
3	114,00	R\$ 3.859,65	0,95	1,15	1,01	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 4.253,33
4	114,00	R\$ 4.649,12	0,95	1,15	1,02	-	-	-	-	-	-	1,170	S	R\$ 5.167,50
5	114,00	R\$ 4.824,56	0,95	1,15	1,01	-	-	-	-	-	-	1,160	S	R\$ 5.316,67
		<b>R\$ 4.350,88</b>											<b>R\$ 4.829,00</b>	

F1 (Oferta), F2 (Padrão de Acabamento), F3 (Andar)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>N° elementos</b> 5	<b>Valor unitário médio</b> R\$ 4.829,00	<b>Limite inferior -30% (R\$/m²)</b> R\$ 3.380,30	<b>Limite superior +30% (R\$/m²)</b> R\$ 6.277,70
--------------------------	---	--	--

**SANEAMENTO**

<b>N° elementos</b> 5	<b>Valor unitário médio</b> R\$ 4.829,00	<b>Limite inferior -30% (R\$/m²)</b> R\$ 4.305,69	<b>Limite superior +30% (R\$/m²)</b> R\$ 5.352,30
<b>Desvio padrão</b> 764.7994	<b>Coef. Variação</b> 15.8376	<b>T de Student</b> 1.53	<b>Intervalo Confiabilidade</b> 0.2167

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

<b>Área averbada (m²)</b> 114,24	<b>Valor unitário (R\$/m²)</b> R\$ 4.829,00	<b>Valor parcial (R\$)</b> R\$ 551.664,81
-------------------------------------	--	--

**QUADRO DE RESUMO**

<b>Valor de avaliação</b>	<b>R\$ 551.664,81</b>
<b>Fator de liquidez</b>	<b>0,6975</b>
<b>Valor de venda forçada</b>	<b>R\$ 385.000,00</b>

**AVALIAÇÃO FINAL**

<b>Valor de avaliação para efeito de garantia</b>	<b>R\$ 552.000,00</b>
---	-----------------------

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

Eusébio, Quinta-feira, 24 de Julho 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.

18/07/2025 11:52

3°57'4"S / 38°23'5"W



Identificação do condomínio

18/07/2025 11:52

3°57'4"S / 38°23'5"W



Fachada principal

18/07/2025 11:52

3°57'3"S / 38°23'8"W



Vista da rua para a direita

18/07/2025 11:52

3°57'3"S / 38°23'8"W



Vista da rua para a esquerda



Croqui