

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010420651	Data Solicitação 21/01/2026
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente PEDRO LEMOS MAGALHÃES		CPF/CNPJ 192.406.078-70

DADOS DO IMÓVEL

Endereço VIA LOCAL E10-SDO	Número 4132	Complemento LT56/QD E10/ CELEBRATION / -3.980481, -38.329440	
Bairro PATACAS	Município Aquiraz	UF CE	CEP 61700000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 10.719	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI AQUIRAZ/CE	

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
II
ÁREA CONSTRUÍDA
96,16m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 3.033,25/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 292.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 200.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 3
05 - Ano Construção 2023	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 3	12 - N° de Dormitórios 3
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Outro - Vidro	18 - Área Privativa (em m²) 96,16
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 96,16
21 - Área Averbada (em m²) 96,16	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar	1	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso/Laje
Área de serviço	1	Cerâmica	Cerâmica/Textura	Gesso/Laje
Terraço	1	Solo natural	Textura	Descoberta
Banheiro social	2	Cerâmica	Cerâmica	Gesso/Laje
Suíte	1	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Laje
Banheiro suite	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso/Laje
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Laje

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 218,00	04 - Testada/Frente (em metros) 10,82
05 - Fundos (em metros) 9,00	06 - Lado Direito (em metros) 21,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00

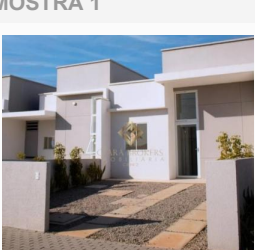

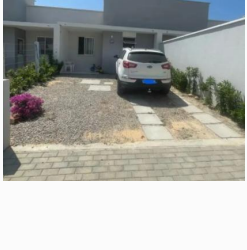
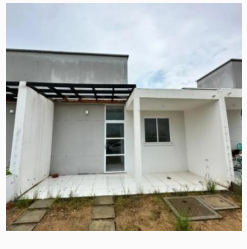
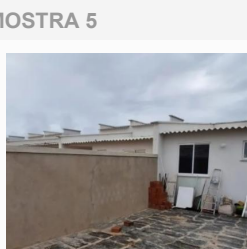
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Ricardo
03 - Contato Telefônico Acompanhante (92)98229-0506	04 - Observações Finais Casa isolada duplex composta por: Pavimento inferior - Sala de estar, cozinha, área de serviço, terraço e 01 banheiro social Pavimento superior - 01 suíte, 01 banheiro social e 02 dormitórios

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 295.000,00				
	Endereço Rodovia CE-040, s/n, Patacas				
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1		
Área privativa 58,45	Valor R\$ 295.000,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)			
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano			
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/casas-smart-city-aquiraz-1310694961?lis=listing_1001			
	Endereço Rodovia CE-040, s/n, Patacas				
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 3</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1		
Área privativa 93,40	Valor R\$ 295.000,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)			
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano			
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/vendo-smart-city-aquiraz-duplex-3-quartos-2-vagas-1251605828?lis=listing_1001			
	Endereço Rodovia CE-040, s/n, Patacas				
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 2</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1		
Área privativa 56,00	Valor R\$ 167.000,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)			
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano			
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/vendo-casa-de-repasse-no-smart-city-aquiraz-1463259823?lis=listing_1001			
	Endereço Rodovia CE-040, s/n, Patacas				
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 3</td> <td>Qtd. Banheiros 3</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 1		
Área privativa 66,44	Valor R\$ 179.000,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)			
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano			
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/casa-smart-city-aquiraz-1400193250?lis=listing_1001			
	Endereço Rodovia CE-040, s/n, Patacas				
<table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel Casa</td> <td>Qtd. Quartos 2</td> <td>Qtd. Banheiros 1</td> <td>Qtd. Vagas 1</td> </tr> </table>	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1	
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1		
Área privativa 56,00	Valor R\$ 199.000,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)			
Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio	Topografia Terreno Plano			
Área do terreno 0,01	Padrão terreno Médio	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/repasse-de-casa-no-smart-city-agende-visita-1396431495?lis=listing_1001			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão II	Grau de fundamentação II
--	------------------------	-----------------------------

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	58,45	R\$ 5.047,05	0,95	0,85	0,95	-	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 3.835,76
2	93,40	R\$ 3.158,46	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 3.000,54
3	56,00	R\$ 2.982,14	0,95	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.691,38
4	66,44	R\$ 2.694,16	0,95	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.431,48
5	56,00	R\$ 3.553,57	0,95	1,00	0,95	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 3.207,10
		R\$ 3.487,08												R\$ 3.033,25

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.033,25	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.123,28	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.943,23
-------------------	--------------------------------------	---	---

SANEAMENTO

N° elementos 5	Valor unitário médio R\$ 3.033,25	Limite inferior -30% (R\$/m²) R\$ 2.665,68	Limite superior +30% (R\$/m²) R\$ 3.400,82
-------------------	--------------------------------------	---	---

Desvio padrão 537.1944	Coef. Variação 17.7102	T de Student 1.53	Intervalo Confiabilidade 0.2424
---------------------------	---------------------------	----------------------	------------------------------------

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²) 96,16	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 3.033,25	Valor parcial (R\$) R\$ 291.677,40
-----------------------------	---	---------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 291.677,40
Fator de liquidez	0,6849
Valor de venda forçada	R\$ 200.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 292.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Terça-feira, 27 de Janeiro de 2026



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.

22/01/2026 10:04

3°58'50"S / 38°19'45"W



Frente

22/01/2026 10:04

3°58'50"S / 38°19'45"W



Vista da rua para esquerda

22/01/2026 10:04

3°58'50"S / 38°19'45"W



Vista da rua para direita

22/01/2026 10:04

3°58'50"S / 38°19'45"W



Identificação numérica/medidor de água

22/01/2026 10:04

3°58'50"S / 38°19'45"W



Medidor de energia

22/01/2026 10:04

3°58'50"S / 38°19'45"W



Fachada interna

22/01/2026 10:05

3°58'50"S / 38°19'45"W



Sala de estar

22/01/2026 10:05

3°58'50"S / 38°19'45"W



Sala de estar/Cozinha

22/01/2026 10:05

3°58'50"S / 38°19'45"W



Cozinha

22/01/2026 10:05

3°58'50"S / 38°19'45"W



Banheiro social

22/01/2026 10:05

3°58'50"S / 38°19'45"W



Escada

22/01/2026 10:06

3°58'50"S / 38°19'45"W



Suíte

22/01/2026 10:06

3°58'50"S / 38°19'45"W



Banheiro suite

22/01/2026 10:06

3°58'50"S / 38°19'45"W



Dormitório 01

22/01/2026 10:07

3°58'50"S / 38°19'45"W



Dormitório 02

22/01/2026 10:07

3°58'50"S / 38°19'45"W



Banheiro social 02

22/01/2026 10:08

3°58'49"S / 38°19'45"W



Terraço

22/01/2026 10:08

3°58'49"S / 38°19'45"W



Área de serviço

22/01/2026 10:08

3°58'49"S / 38°19'45"W



Fundos



Croqui