

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	N° da Proposta 0010567914	Data Solicitação 13/08/2026
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente REGINA ALVES COUTINHO	CPF/CNPJ 719.686.674-66	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Fidelis Teixeira Luna	Número 612	Complemento -7.247327367858588, -39.26065610492264	
Bairro Monsenhor Francisco Murilo de Sá Barreto	Município Juazeiro do Norte	UF CE	CEP 63038748
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17.140	Núm. Registro de Imóveis CRI da 2ª Zona de Juazeiro	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
III
ÁREA CONSTRUÍDA
96,15m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 2.155,87/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 207.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 144.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 10
05 - Ano Construção 2016	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 01
11 - N° de Banheiros 02	12 - N° de Dormitórios 03
13 - N° de Vagas Cobertas 01	14 - N° de Vagas Descobertas 00
15 - N° de Vagas Privativas 01	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Outro - VIDRO	18 - Área Privativa (em m²) 96,15
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 96,15
21 - Área Averbada (em m²) 96,15	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00

23 - Face do Imóvel

Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Apenas vistoria externa	Apenas vistoria externa	Apenas vistoria externa	Apenas vistoria externa	Apenas vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
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

Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

Tiradentes, Muriti, Santa Teresa e Jardim Gonzaga.

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

160,00

04 - Testada/Frente (em metros)

8,00

05 - Fundos (em metros)

8,00

06 - Lado Direito (em metros)

20,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

20,00

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

Outros - Apenas vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Apenas vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Apenas vistoria externa

04 - Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 215.000,00



Endereço

Rua Augusto Dias de Oliveira, 742 , Professora Maria Geli Sá Barreto

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

74,00

Valor

R\$ 215.000,00

Idade aparente

5

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-professora-maria-geli-sa-barreto-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-74m2-venda-RS215000-id-2897555979/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 2

R\$ 245.000,00



Endereço

R. Fátima Águida Leandro da Silva Lima, S/N , Três-Marias

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

78,00

Valor

R\$ 245.000,00

Idade aparente

0

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-tres-marias-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-78m2-venda-RS245000-id-2896870876/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 3

R\$ 210.000,00



Endereço

Rua Francisco Dias Sobreira, S/N , Tiradentes

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

74,00

Valor

R\$ 210.000,00

Idade aparente

0

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-tiradentes-bairros-juazeiro-do-norte-74m2-venda-RS210000-id-2884802180/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 4

R\$ 249.990,00



Endereço

Rua João Garcia Silva, 91 , Leandro Bezerra de Meneses

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

77,00

Valor

R\$ 249.990,00

Idade aparente

0

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova(até 5 anos)

Área do terreno

140,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-leandro-bezerra-de-meneses-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-77m2-venda-RS249990-id-2796564155/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 5

R\$ 220.000,00



Endereço

Rua Doutora Ângela de Albuquerque Matos, S/N , Jardim Gonzaga

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
60,00	R\$ 220.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
120,00	Médio	Terreno Plano	

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-gonzaga-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-2556947823/?source=ranking%2Crp>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia			Grau de precisão									Grau de fundamentação			
Comparativo direto de mercado			III									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	74,00	R\$ 2.905,41	0,90	1,00	0,90	0,90	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 2.091,90	
2	78,00	R\$ 3.141,03	0,90	1,10	0,90	0,90	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.544,23	
3	74,00	R\$ 2.837,84	0,90	0,90	0,90	0,90	-	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 1.787,84	
4	77,00	R\$ 3.246,62	0,90	0,90	0,90	0,90	-	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 2.045,37	
5	60,00	R\$ 3.666,67	0,90	0,90	0,90	0,90	-	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 2.310,00	
		R\$ 3.159,51												R\$ 2.155,87	
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação)															

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.155,87	R\$ 1.509,11	R\$ 2.802,63
SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.155,87	R\$ 1.960,43	R\$ 2.351,31
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
285.6279	13.2489	1.53	0.1813

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
96,15	R\$ 2.155,87	R\$ 207.286,74

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 207.286,74
Fator de liquidez	0,6957
Valor de venda forçada	R\$ 144.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 207.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Terça-feira, 18 de Agosto 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.

14/08/2026 09:39

7°14'49"S / 39°15'38"W



Fachada

14/08/2026 09:40

7°14'50"S / 39°15'37"W



Logradouro



Logradouro



Croqui

