

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010219149	Data Solicitação 26/03/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente JOSÉ MILTON GERMANO JUNIOR		CPF/CNPJ 022.814.898-76

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Estado do Rio	Número 55	Complemento AP 401 BL B COND COPACABANA	
Bairro Bela Vista	Município Fortaleza	UF CE	CEP 60440782
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 64.496	Núm. Registro de Imóveis 3º	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

56,85m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 2.136,87/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 121.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 86.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 26
05 - Ano Construção 1999	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 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Vidro	18 - Área Privativa (em m²) 56.85
19 - Área Comum (em m²) 8.43	20 - Área Total (em m²) 65.28
21 - Área Averbada (em m²) 65.28	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

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

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos 5	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Condomínio de blocos residenciais.	08 - Uso do Edifício Residencial

09 - Padrão de Construção

Normal

10 - Estado de Conservação

Regular

11 - Infraestrutura

Interfone

Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**01 - Região**

Residencial Multifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água

Energia Elétrica

Esgoto Pluvial

Esgoto Sanitário

Iluminação Pública

Pavimentação

Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

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

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Fração ideal (em %)**

0.41

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?

Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria

VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante

VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais

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

AMOSTRAS
AMOSTRA 1
R\$ 140.000,00

Endereço
Rua Minas Gerais, 149/Cond Belo Horizonte, 3º andar , Bela Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
55,00	R\$ 140.000,00	R\$ 2.545,45

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-bairros-fortaleza-com-garagem-55m2-venda-RS140000-id-2746620421/>
AMOSTRA 2
R\$ 140.000,00

Endereço
Rua Santa Catarina, 50/Cond Amazonas, 2º andar , Bela Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
58,00	R\$ 140.000,00	R\$ 2.413,79

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-bairros-fortaleza-com-garagem-58m2-venda-RS140000-id-2786616322/>
AMOSTRA 3
R\$ 230.000,00

Endereço
Avenida Humberto Monte, 1799/Residencial Linhares , Bela Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	0	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
73,00	R\$ 230.000,00	R\$ 3.150,68

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bela-vista-bairros-fortaleza-com-garagem-73m2-venda-RS230000-id-2726303074/>
AMOSTRA 4
R\$ 138.000,00

Endereço
Rua Minas Gerais, 149/Cond Belo Horizonte, térreo , Bela Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
53,00	R\$ 138.000,00	R\$ 2.603,77

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-bairros-fortaleza-com-garagem-53m2-venda-RS138000-id-2754510301/>
AMOSTRA 5
R\$ 180.000,00

Endereço
Rua Amazonas, 201/Residencial Ruy do Ceará, 3º andar , Bela Vista

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	1	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)
85,00	R\$ 180.000,00	R\$ 2.117,65

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bela-vista-bairros-fortaleza-com-garagem-85m2-venda-RS180000-id-2753670350/>

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	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	55,00	R\$ 2.545,45	0,90	1,00	0,98	0,99	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 2.222,18
2	58,00	R\$ 2.413,79	0,90	1,00	0,98	1,02	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.172,41
3	73,00	R\$ 3.150,68	0,90	0,90	0,98	0,99	-	-	-	-	-	0,870	S	R\$ 2.466,98
4	53,00	R\$ 2.603,77	0,90	1,00	0,98	0,96	-	-	-	-	-	0,940	S	R\$ 2.202,79
5	85,00	R\$ 2.117,65	0,90	0,90	0,96	0,99	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 1.620,00
R\$ 2.566,27														R\$ 2.136,87

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Vaga), F4 (Andar)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.136,87	R\$ 1.495,81	R\$ 2.777,93

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.136,87	R\$ 1.923,49	R\$ 2.350,25

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
311.8543	14.594	1.53	0.1997

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
56,85	R\$ 2.136,87	R\$ 121.481,21

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 121.481,21
Fator de liquidez	0,7107
Valor de venda forçada	R\$ 86.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 121.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Domingo, 30 de Março 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.



Fachada principal



Vista da rua para a direita



Lateral



Vista da rua para a esquerda

27/03/2025 08:06

3°45'4"S / 38°33'58"W



Lateral



Identificação do Condomínio



Croqui



Croqui avaliando/dados