

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 04/09/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente EDUARDO ANDRÉ MAGALHÃES TELES	CPF/CNPJ 347.112.793-34	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Manoel Almino de Lima	Número 500	Complemento -7.234783402765613, -39.41888430444723	
Bairro Seminário	Município Crato	UF CE	CEP 63113420
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 8.863	Núm. Registro de Imóveis 5 CRI DE CRATO	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
	456,00m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 2.485,51/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.133.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 787.000,00	

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) 22
05 - Ano Construção 2003	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 2	12 - N° de Dormitórios 4
13 - N° de Vagas Cobertas 2	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Madeira	18 - Área Privativa (em m²) 456,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 456,00
21 - Área Averbada (em m²) 456,00	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Leste	
24 - Cômodos	

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 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 Em Desenvolvimento
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) 682,50	04 - Testada/Frente (em metros) 15,00
05 - Fundos (em metros) 15,00	06 - Lado Direito (em metros) 46,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 45,00	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 - VISTORIA EXTERNA	02 - Nome Acompanhante Vistoria VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	04 - Observações Finais Não foi possível realizar vistoria interna, apenas externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Ângelo Figueiredo, 617/Casa , Novo Horizonte

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	3	4
Área privativa	Valor		
190,00	R\$ 670.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-novo-horizonte-bairros-crato-com-garagem-190m2-venda-RS670000-id-2806762228/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 2



Endereço

Rua Eduardo Ferreira Lima, 51/Casa , Mirandão

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	5	4	4
Área privativa	Valor		
302,00	R\$ 725.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-mirandao-bairros-crato-com-garagem-302m2-venda-RS725000-id-2784221122/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Colombo de Souza, 15/Casa , Novo Horizonte

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	4	2	3
Área privativa	Valor		
269,00	R\$ 470.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	Médio	Nova Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-duplex-com-4-quartos-para-venda-granjeiro-2976746497.html			

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Francisca Gecinelda de Souza Ribeiro, 128/Casa , Grangeiro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	6
Área privativa	Valor		
100,00	R\$ 270.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
3	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
300,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-grangeiro-bairros-crato-com-garagem-100m2-venda-RS270000-id-2811589132/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Monsenhor Esmeraldo, 243/Casa , Pinto Madeira

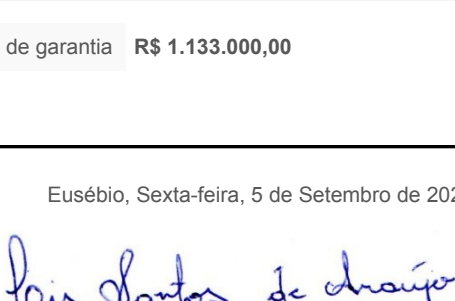
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	3	1	2
Área privativa	Valor		
170,00	R\$ 420.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
0,01	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-duplex-a-venda-com-3-quartos-em-pinto-madeira-2986028564.html			

AValiação do Imóvel

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	190,00	R\$ 3.526,32	0,95	1,15	0,90	0,85	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 3.015,00
2	302,00	R\$ 2.400,66	0,95	1,15	1,00	0,95	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 2.508,69
3	269,00	R\$ 1.747,21	0,95	1,15	1,15	0,90	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 1.991,82
4	100,00	R\$ 2.700,00	0,95	1,15	1,00	0,85	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.565,00
5	170,00	R\$ 2.470,59	0,95	1,15	1,00	0,85	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.347,06
		R\$ 2.568,96												R\$ 2.485,51
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 2.485,51		R\$ 1.739,86				R\$ 3.231,17							
SANEAMENTO														
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 2.485,51		R\$ 2.231,77				R\$ 2.739,26							
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student				Intervalo Confiabilidade							
370.8497	14.9204		1.53				0.2042							
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)								
456,00		R\$ 2.485,51				R\$ 1.133.394,68								
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação				R\$ 1.133.394,68										

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Sexta-feira, 5 de Setembro 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.

05/09/2025 13:47

7°14'5"S / 39°25'7"W



Fachada principal

05/09/2025 13:48

7°14'5"S / 39°25'8"W



Vista da rua para a esquerda

05/09/2025 13:48

7°14'5"S / 39°25'8"W



Vista da rua para a direita

05/09/2025 13:49

7°14'5"S / 39°25'8"W



Fachada principal

05/09/2025 13:49

7°14'5"S / 39°25'8"W



Fachada principal

05/09/2025 13:49

7°14'5"S / 39°25'8"W



Vista da rua para a esquerda

05/09/2025 13:50

7°14'5"S / 39°25'8"W



Vista da rua para a direita



Croqui



Croqui avaliando/dados