

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010198173	Data Solicitação 08/05/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente MARIA AUGUSTA DE MELO HOMEM		CPF/CNPJ 926.602.583-68

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA MARIA HELENA FERREIRA DA SILVA	Número 112-A	Complemento TR 2J,PT 02, LT 2,3,4, QD 38 E PT LT 1,2 DA QD 39	
Bairro PARQUE TIJUCA	Município Maracanaú	UF CE	CEP 61917295
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25.819	Núm. Registro de Imóveis 2º	IPTU

RESUMO

METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

55,61m²VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**R\$ 2.711,41/m²**

VALOR DE MERCADO

R\$ 151.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 107.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

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) 5
05 - Ano Construção 2020	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 2
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Ferro	18 - Área Privativa (em m²) 55.61
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 55.61
21 - Área Averbada (em m²) 55.61	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Metrô Segurança Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola 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 Alto Alegre/ Conj. Jardim Maravilha	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) 206.3	04 - Testada/Frente (em metros) 10
05 - Fundos (em metros) 10	06 - Lado Direito (em metros) 20.63
07 - Lado Esquerdo (em metros) 20.63	08 - Fração ideal (em %) 50

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? Não
03 - Observações Para a avaliação foram enviado somente a matrícula e o DAM (Documento de Arrecadação Municipal) do imóvel, não foi enviado o IPTU.	04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim
05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim	06 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim
07 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim	08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	12 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - 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\$ 200.000,00																										
	<p>Endereço Rua J, 185/Casa , Novo Oriente</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>2</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>2</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>90,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 200.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>10</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>0,01</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td colspan="3">Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ce-maracanau-novo-oriente-90m2-RS200000/id-15899730/?origin=galleryOverlay</p>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	3	Área privativa	90,00	Valor	R\$ 200.000,00	Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular	Área do terreno	0,01	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	3																				
Área privativa	90,00	Valor	R\$ 200.000,00	Idade aparente	10	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																		
Área do terreno	0,01	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano																						
	<p>Endereço Rua K, 394/Casa , Novo Oriente</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>3</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>1</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>90,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 220.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>20</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>180,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td colspan="3">Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-novo-oriente-bairros-maracanau-com-garagem-90m2-venda-RS220000-id-2771541529/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	2	Área privativa	90,00	Valor	R\$ 220.000,00	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular	Área do terreno	180,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	3	Qtd. Banheiros	1	Qtd. Vagas	2																				
Área privativa	90,00	Valor	R\$ 220.000,00	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																		
Área do terreno	180,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano																						
	<p>Endereço Rua 6, 372/Casa , Pau-Serrado</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>4</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>2</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>85,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 130.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>20</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>0,01</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td colspan="3">Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-ce-maracanau-jari-85m2-RS130000/id-11463842/</p>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1	Área privativa	85,00	Valor	R\$ 130.000,00	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular	Área do terreno	0,01	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	2	Qtd. Vagas	1																				
Área privativa	85,00	Valor	R\$ 130.000,00	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																		
Área do terreno	0,01	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano																						
	<p>Endereço Avenida Airton Senna, 201/Casa , Pajuçara Park</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>4</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>3</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>120,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 450.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>0</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Nova(até 5 anos)</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>150,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td colspan="3">Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-cozinha-pajucara-maracanau-ce-120m2-id-2732126917/</p>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	3	Área privativa	120,00	Valor	R\$ 450.000,00	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		
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	4	Qtd. Banheiros	3	Qtd. Vagas	3																				
Área privativa	120,00	Valor	R\$ 450.000,00	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																						
	<p>Endereço Rua 16, 335/Casa , Cágado</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Casa</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>2</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>0</td> <td>Qtd. Vagas</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>72,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 140.000,00</td> <td>Idade aparente</td> <td>20</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Médio</td> <td>Estado de conservação</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Área do terreno</td> <td>100,00</td> <td>Padrão terreno</td> <td>Médio</td> <td>Topografia</td> <td colspan="3">Terreno Plano</td> </tr> </table> <p>URL https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-ce-maracanau-cagado-100m2-RS140000/id-27781587/?origin=galleryOverlay</p>	Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	0	Qtd. Vagas	1	Área privativa	72,00	Valor	R\$ 140.000,00	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular	Área do terreno	100,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano		
Tipo de Imóvel	Casa	Qtd. Quartos	2	Qtd. Banheiros	0	Qtd. Vagas	1																				
Área privativa	72,00	Valor	R\$ 140.000,00	Idade aparente	20	Padrão de acabamento	Médio	Estado de conservação	Regular																		
Área do terreno	100,00	Padrão terreno	Médio	Topografia	Terreno Plano																						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	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	90,00	R\$ 2.222,22	0,90	1,10	1,15	1,10	-	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 2.700,00
2	90,00	R\$ 2.444,44	0,90	1,10	1,15	1,10	-	-	-	-	-	1,350	S	R\$ 2.969,99
3	85,00	R\$ 1.529,41	0,90	1,15	1,15	1,10	-	-	-	-	-	1,400	S	R\$ 1.927,06
4	120,00	R\$ 3.750,00	0,90	0,90	1,10	1,14	-	-	-	-	-	1,040	S	R\$ 3.510,00
5	72,00	R\$ 1.944,44	0,90	1,15	1,15	1,10	-	-	-	-	-	1,400	S	R\$ 2.449,99
		R\$ 2.378,10												R\$ 2.711,41

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.711,41	R\$ 1.897,99	R\$ 3.524,83

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.711,41	R\$ 2.308,31	R\$ 3.114,51

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
589.1287	21.7278	1.53	0.2973

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
55,61	R\$ 2.711,41	R\$ 150.781,43

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 150.781,43
Fator de liquidez	0,7086
Valor de venda forçada	R\$ 107.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 151.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Sexta-feira, 16 de Maio 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.

12/05/2025 14:49

3°50'18"S / 38°37'40"W



Fachada principal



Vista da rua para a esquerda

12/05/2025 14:47

3°50'18"S / 38°37'40"W



Vizinho da esquerda, nº 102A

12/05/2025 14:47

3°50'18"S / 38°37'40"W



12/05/2025 14:49

3°50'18"S / 38°37'40"W



Vizinho da frente, nº 171a

12/05/2025 14:49

3°50'18"S / 38°37'40"W



Identificação numérica

12/05/2025 14:49

3°50'18"S / 38°37'40"W



Vizinho da direita, nº 112B

12/05/2025 14:49

3°50'18"S / 38°37'40"W



Frente/Vizinho da esquerda, nº 102a

12/05/2025 14:49

3°50'18"S / 38°37'40"W



Fachada principal



Croqui



Croqui avaliando/dados