

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 11/08/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente ACLECIO CARNEIRO MARTINS DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ 650.229.633-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Inácio Vasconcelos	Número 701	Complemento	
Bairro Messejana	Município Fortaleza	UF CE	CEP 60841535
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 82.940	Núm. Registro de Imóveis 1º CRI	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
	296,50m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 1.419,73/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 421.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 291.000,00	

01 - Tipo de Inseto Armado		02 - Tipo de Implanção	
Coxa		Inicial	
03 - Indício de Origem do Inseto		04 - Vidade Aparente do Inseto (em anos)	
Hidráulico		9	
05 - Área Controlada		06 - Estado de Conservação do Inseto	
2015		Regular	
07 - Perfil de Aclaramento do Inseto		08 - Uso do Inseto	
Normal		Florestal etc.	
09 - Flocamento das Pombas		09 - Nº Pombos da Unidade	
Arquitetura		3	
10 - Nº de Anestros		10 - Nº de Ocorrências	
0		0	
11 - Nº de Vagas Coladas		11 - Nº de Vagas Descobertas	
5		3	
12 - Nº de Vagas Privativas		12 - Fichado Principal	
2		Pictura	
13 - Esquemas		13 - Área Privativa (em m²)	
Auxiliar		298,00	
14 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)	
0,00		298,00	
21 - Área Armada (em m²)		22 - Área não Armada (em m²)	
298,00		0,00	
23 - Fase do Inseto			
Sul			

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

01 - Região Respostas: <i>Unifilar</i>	02 - Infraestrutura Urbana Aguas Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Intercepção Pluvial Pavimentação Tratamento
03 - Tipos de Pavimentação Asfalto	04 - Resíduos Resíduos
05 - Serviços Públicos e Comunitários Luzes Centro Comercial Óbitos Costas de Lado Esgoto Fleite Sanitário Climatização	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Realização de uso do tempo Residencial	09 - Estado do Bairro Aviço
10 - Literais do Bairro	12 - Qualificação predominante na Região Normal
11 - Palavras Valorizadas Normal	

TERREIRO	
01 - Topografia	02 - Formão
Planta e Croqui (Planos)	Placard (25cmx30cm)
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
175,00	0,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
8,00	22,50
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração Ideal (em %)
22,00	100,00

[illegible]

01 - Tipo do Acompanhante OUTRO - 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.

[illegible]

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

	Area (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	277,0	R\$ 2.168,86	0,90	0,66	1,00	0,66	1,00	-	-	-	-	-	-	R\$ 1.402,08
2	220,0	R\$ 2.044,49	0,90	0,66	1,00	0,66	1,00	-	-	-	-	-	-	R\$ 1.368,68
3	290,0	R\$ 1.876,80	0,90	0,66	1,00	0,66	1,00	-	-	-	-	-	-	R\$ 1.248,73
4	290,0	R\$ 2.466,80	0,90	0,66	1,00	0,66	1,00	-	-	-	-	-	-	R\$ 1.804,13
5	290,0	R\$ 4.900,80	0,90	0,66	0,66	0,66	0,66	-	-	-	-	-	-	R\$ 1.323,00

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -50% (R\$/m²)	Limite superior +50% (R\$/m²)
5	R\$ 1.410,73	R\$ 903,01	R\$ 1.945,05

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m³)	Limite superior +30% (R\$/m³)
5	R\$ 1.419,73	R\$ 1.305,33	R\$ 1.534,13
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confabilidade

1997, 1999	17.7 1994	1.93	0.18 1.2
DETALHAMENTO DOS VALORES			

296,50	R\$ 1.419,73	R\$ 423.949,79
--------	--------------	----------------

Valor da avaliação	R\$ 420.940,79
Fator de liquidez	0,0512

Valor de avaliação para efeito de garantia: R\$ 421.000,00

- O Fator Extra I foi utilizado como fator Área de Trabalho.

■ 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 aceita pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

■ 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, divisões e eventuais defeitos do imóvel.

12/08/2025 16:09

3°48'40"S / 38°29'35"W



Fachada principal

12/08/2025 16:08

3°48'40"S / 38°29'34"W



Vista da rua para a direita

12/08/2025 16:09

3°48'40"S / 38°29'34"W



Fachada principal

12/08/2025 16:09

3°48'40"S / 38°29'34"W



Fachada principal



Vista da rua para a esquerda



Croqui



Croqui avaliando/dados