

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010443558	Data Solicitação 01/10/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente GILMARA OLIVEIRA SANTOS		CPF/CNPJ 032.141.904-90

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Valéria	Número 100	Complemento APTO 204 / BL 02 / CONDOMÍNIO NOVA LUZ II	
Bairro Barroso	Município Fortaleza	UF CE	CEP 60862820
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 39294	Núm. Registro de Imóveis 6	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****II****ÁREA PRIVATIVA****64,00m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 2.846,26/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 182.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 126.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 13
05 - Ano Construção 2012	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 1
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Outro - Vidro	18 - Área Privativa (em m²) 64,00
19 - Área Comum (em m²) 17,08	20 - Área Total (em m²) 81,18
21 - Área Averbada (em m²) 81,18	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	
24 - Cômodos	

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






CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 0
03 - N° Total de Unidades 0	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	
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 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 Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 1,51	

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 ao imóvel, apenas externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 160.000,00																								
 <p>Endereço Rua Valéria, 100/Cond. Nova Luz II, térreo , Barroso</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>62,00</td> <td>R\$ 160.000,00</td> <td>R\$ 2.580,65</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Médio</td> <td>Novo Regular</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-62-m-por-r-160-000-00-barroso-fortaleza-ce-1424684632?lis=listing_1001</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	2	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		62,00	R\$ 160.000,00	R\$ 2.580,65		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		10	Médio	Novo Regular		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	2	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
62,00	R\$ 160.000,00	R\$ 2.580,65																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
10	Médio	Novo Regular																							
AMOSTRA 2	R\$ 195.000,00																								
 <p>Endereço Rua Valéria, 308/Cond. Conquista Vida Nova , Barroso</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50,00</td> <td>R\$ 195.000,00</td> <td>R\$ 3.900,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Novo(até 5 anos)</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-barroso-fortaleza-ce-50m2-id-2828218820/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	0	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		50,00	R\$ 195.000,00	R\$ 3.900,00		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Novo(até 5 anos)		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	0	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
50,00	R\$ 195.000,00	R\$ 3.900,00																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
5	Médio	Novo(até 5 anos)																							
AMOSTRA 3	R\$ 195.000,00																								
 <p>Endereço Rua Valéria, 308/Cond. Conquista Vida Nova , Barroso</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>42,00</td> <td>R\$ 195.000,00</td> <td>R\$ 4.642,86</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Novo(até 5 anos)</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barroso-bairros-fortaleza-com-garagem-42m2-venda-RS195000-id-2839320350/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	0	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		42,00	R\$ 195.000,00	R\$ 4.642,86		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Novo(até 5 anos)		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	0	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
42,00	R\$ 195.000,00	R\$ 4.642,86																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
5	Médio	Novo(até 5 anos)																							
AMOSTRA 4	R\$ 228.000,00																								
 <p>Endereço Rua B, 184/Res. Célio Gurgel, 5º andar , Engenheiro Luciano Cavalcante</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50,00</td> <td>R\$ 228.000,00</td> <td>R\$ 4.560,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Novo(até 5 anos)</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barroso-bairros-fortaleza-com-garagem-50m2-venda-RS60000-id-2823825877/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		50,00	R\$ 228.000,00	R\$ 4.560,00		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Novo(até 5 anos)		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
50,00	R\$ 228.000,00	R\$ 4.560,00																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
5	Médio	Novo(até 5 anos)																							
AMOSTRA 5	R\$ 250.000,00																								
 <p>Endereço Rua B, 184/Res. Célio Gurgel, 2º andar , Engenheiro Luciano Cavalcante</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td>Valor unitário (R\$/m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>42,00</td> <td>R\$ 250.000,00</td> <td>R\$ 5.952,38</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td>Estado de conservação</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Médio</td> <td>Novo(até 5 anos)</td> <td></td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barroso-bairros-fortaleza-com-garagem-42m2-venda-RS250000-id-2840487951/?source=ranking%2Cp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		42,00	R\$ 250.000,00	R\$ 5.952,38		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		5	Médio	Novo(até 5 anos)		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
42,00	R\$ 250.000,00	R\$ 5.952,38																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
5	Médio	Novo(até 5 anos)																							

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	62,00	R\$ 2.580,65	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.322,59
2	50,00	R\$ 3.900,00	0,90	1,00	0,90	0,85	1,00	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 2.632,50
3	42,00	R\$ 4.642,86	0,90	1,00	0,90	0,85	0,90	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 2.716,07
4	50,00	R\$ 4.560,00	0,90	1,05	0,85	0,85	1,00	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 3.078,00
5	42,00	R\$ 5.952,38	0,90	1,05	0,85	0,85	0,90	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 3.482,14
		R\$ 4.327,18												R\$ 2.846,26

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.846,26	R\$ 1.992,38	R\$ 3.700,14

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.846,26	R\$ 2.541,23	R\$ 3.151,29

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
445.7934	15.6624	1.53	0.2143

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
64,00	R\$ 2.846,26	R\$ 182.160,65

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 182.160,65
Fator de liquidez	0,6923
Valor de venda forçada	R\$ 126.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 182.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Quinta-feira, 2 de Outubro 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 esquerda



Identificação do condomínio



Vista da rua para a direita

01/10/2025 16:35

3°49'15"S / 38°30'18"W



Logradouro



Croqui



Croqui avaliando/dados