

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010357465	Data Solicitação 15/10/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente ANTONIO AURICÉLIO SPINOSA ARAÚJO		CPF/CNPJ 605.522.513-13

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua 02	Número 127	Complemento LT45/QD 01/SETOR 05/ LAGUNA ECOPARK/-3.682,-39.127	
Bairro Croatá	Município São Gonçalo do Amarante	UF CE	CEP 62676000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 7363	Núm. Registro de Imóveis 2º	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

84,27m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 2.483,47/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 209.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 145.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 3
05 - Ano Construção 2022	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 2
11 - N° de Banheiros 2	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 Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Outro - Vidro	18 - Área Privativa (em m²) 84,27
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 84,27
21 - Área Averbada (em m²) 84,27	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Oeste	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar	1	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Telha
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso/Telha
Área de serviço	1	Cerâmica	Textura	Telha
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura látex	Gesso/Telha
Banheiro social	2	Cerâmica	Cerâmica	Gesso/Telha

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos	02 - Unidades por Andar
03 - N° Total de Unidades	04 - N° de Elevadores
05 - Valor do Condomínio	06 - Pagamento do Condomínio Mensal
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Condomínio de lotes.	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Jardins Quadra Esportiva Sala de Jogos Salão de Festas Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Multifamiliar	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 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 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Irregular
03 - Área (em m²) 206,10	04 - Testada/Frente (em metros) 9,59
05 - Fundos (em metros) 6,30	06 - Lado Direito (em metros) 26,14
07 - Lado Esquerdo (em metros) 25,94	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 - Mae do proprietário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Maria de Fatima
03 - Contato Telefônico Acompanhante 85 98906-0723	04 - Observações Finais Casa duplex composta por: Pavimento inferior - Sala de estar, cozinha, área de serviço, terraço, 01 banheiro social. Pavimento superior - 02 dormitórios e 01 banheiro social.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 170.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Nunes Valente, S/n/Lot. Laguna Ecopark , Dionisio Torres	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 68,00	Valor R\$ 170.000,00			
	Idade aparente 3	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/moveis/casa-diana-smart-city-laguna-oportunidade-1435485512?lis=listing_1001				

AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Nunes Valente, S/n/Lot. Laguna Ecopark , Dionisio Torres	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 155,00	Valor R\$ 350.000,00			
	Idade aparente 3	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/moveis/sobrado-com-2-dormitorios-a-venda-155-m-por-r-350-000-00-smart-city-laguna-sao-gonc-1437991781?lis=listing_1001				

AMOSTRA 3	R\$ 290.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Nunes Valente, S/n/Lot. Laguna Ecopark , Dionisio Torres	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 96,16	Valor R\$ 290.000,00			
	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	
	Contato SG Desenvolvimento	Telefone Contato (85) 0678505			

AMOSTRA 4	R\$ 205.742,32
-----------	----------------

	Endereço Rua Nunes Valente, S/n/Lot. Laguna Ecopark , Dionisio Torres	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 64,83	Valor R\$ 205.742,32			
	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	
	Contato SG Desenvolvimento	Telefone Contato (85) 0678505			

AMOSTRA 5	R\$ 155.000,00
-----------	----------------

	Endereço Rua Nunes Valente, S/n/Lot. Laguna Ecopark , Dionisio Torres	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 52,92	Valor R\$ 155.000,00			
	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	
	Contato SG Desenvolvimento	Telefone Contato (85) 0678505			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Comparativo direto de mercado	Grau de precisão II	Grau de fundamentação 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	68,00	R\$ 2.500,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.250,00
2	155,00	R\$ 2.258,06	0,90	1,00	1,10	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 2.235,48
3	96,16	R\$ 3.015,81	0,90	0,95	1,05	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.714,23
4	64,83	R\$ 3.173,57	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.713,40
5	52,92	R\$ 2.928,95	0,90	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.504,25
		R\$ 2.775,28												R\$ 2.483,47

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.483,47	R\$ 1.738,43	R\$ 3.228,51

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.483,47	R\$ 2.322,07	R\$ 2.644,87
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
235.8803	9.498	1.53	0.13

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
84,27	R\$ 2.483,47	R\$ 209.282,24

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 209.282,24
Fator de liquidez	0,6938
Valor de venda forçada	R\$ 145.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 209.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Quarta-feira, 22 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.

21/10/2025 10:08

3°40'56"S / 39°7'40"W



Frente

21/10/2025 10:20

3°40'53"S / 39°7'50"W



Entrada do condomínio

21/10/2025 10:08

3°40'56"S / 39°7'40"W



Vista da rua para a esquerda

21/10/2025 10:09

3°40'56"S / 39°7'40"W



Medidor de energia

21/10/2025 10:09

3°40'56"S / 39°7'40"W



Medidor de água

21/10/2025 10:09

3°40'56"S / 39°7'40"W



Identificação numérica

21/10/2025 10:09

3°40'56"S / 39°7'40"W



Frente

21/10/2025 10:09

3°40'56"S / 39°7'40"W



Entrada

21/10/2025 10:09

3°40'56"S / 39°7'40"W



Sala de estar

21/10/2025 10:09

3°40'56"S / 39°7'40"W



Cozinha

21/10/2025 10:09

3°40'56"S / 39°7'40"W



Banheiro social 01

21/10/2025 10:09

3°40'56"S / 39°7'40"W



Terraço

21/10/2025 10:10

3°40'56"S / 39°7'40"W



Área de serviço

21/10/2025 10:10

3°40'57"S / 39°7'39"W



Fundos

21/10/2025 10:10

3°40'57"S / 39°7'40"W



Circulação externa

21/10/2025 10:10

3°40'56"S / 39°7'40"W



Escada de acesso ao pav. superior

21/10/2025 10:11

3°40'57"S / 39°7'40"W



Circulação interna

21/10/2025 10:11

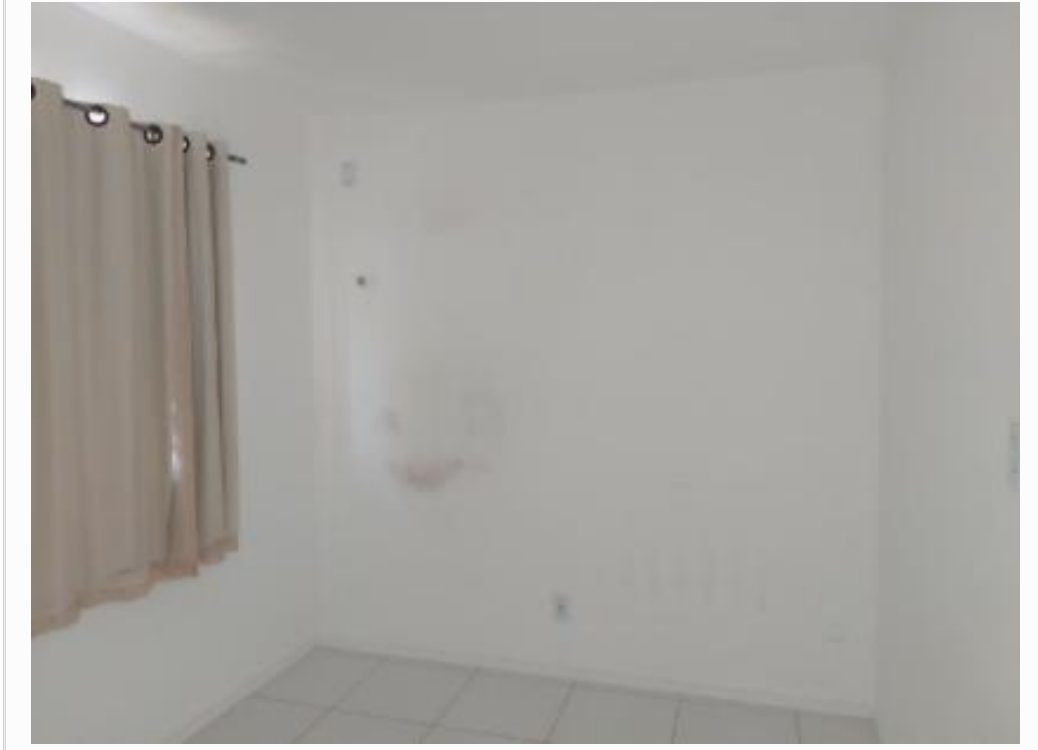
3°40'57"S / 39°7'40"W



Dormitório 01

21/10/2025 10:11

3°40'56"S / 39°7'40"W



Dormitório 02

21/10/2025 10:11

3°40'56"S / 39°7'40"W



Banheiro social 02



Croqui