

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 12/06/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente JOSE ANDREY BARBOSA DUARTE	CPF/CNPJ 970.624.723-87	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA C	Número 112	Complemento QD 4, LT 55, TIPO C	
Bairro COHAB	Município Aracati	UF CE	CEP 62800000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 2434	Núm. Registro de Imóveis 3 CRI DE ARACATI	

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
	45,25m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 2.182,87/m²
VALOR DE MERCADO	
R\$ 99.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 69.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		31		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		2		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
1		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
1		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Madeira		42.25		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		42.25		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
42.25		0		
23 - Face do Imóvel				
Oeste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade		Acabamento piso
VISTORIA EXTERNA		1		Acabamento parede
				Acabamento forro/teto
				VISTORIA EXTERNA
				VISTORIA EXTERNA

VISTORIA EXTERNA		VISTORIA EXTERNA		VISTORIA EXTERNA		VISTORIA EXTERNA	
1							

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial 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

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
173.25		9.5		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
9.5		18		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
18		100		

habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?		Sim	
Sim			
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
Sim		Não	
05 - Observações			
Existem divergências entre as áreas construída e de terreno apresentadas na matrícula e no IPTU, conforme segue: Matrícula: Área de terreno = 173,25m²; Área construída = 45,25m². IPTU: Área de terreno = 179,50m²; Área construída = 103,10m². Como não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, foram consideradas as áreas constantes na matrícula para o cálculo do valor do imóvel.			
06 - O imóvel possui vaga de garagem?		07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?	
Sim		Sim	
08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	
Sim		Sim	
10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	
Sim		Sim	
12 - O imóvel possui características uni-familiares?		13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	
Sim		Sim	
14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	
Sim		Sim	
16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?	
Sim		Não	
CONCLUSÃO			

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - Não se aplica		VISTORIA EXTERNA		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
VISTORIA EXTERNA		Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa.		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Rua Barão Messejana, 1456/Casa , Centro

Tipo de Imóvel	Qt. Quartos	Qt. Banheiros	Qt. Vagas
Casa	3	2	1
Área privativa	Valor		
120,00	R\$ 250.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
153,00	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imperdivel--casa-a-venda-em-aracati-ce-bairro-campo-2997688284.html

AMOSTRA 2



Endereço

Rua José de Alencar, 672/Casa , Farias Brito

Tipo de Imóvel	Qt. Quartos	Qt. Banheiros	Qt. Vagas
Casa	2	1	1
Área privativa	Valor		
120,00	R\$ 280.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-farias-brito-bairros-aracati-com-garagem-120m2-venda-RS280000-id-2785703193/

AMOSTRA 3



Endereço

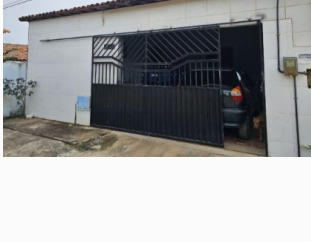
Avenida Deputado Caetano Guedes, 1901/Casa , Nossa Sra. de Lourdes

Tipo de Imóvel	Qt. Quartos	Qt. Banheiros	Qt. Vagas
Casa	3	1	0
Área privativa	Valor		
79,00	R\$ 240.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	

URL

https://imoveisaracati.com.br/casa-terreo-2/

AMOSTRA 4



Endereço

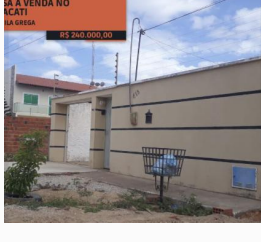
Rua Izaura Leite de Figueredo, 242/Casa , Marjolândia

Tipo de Imóvel	Qt. Quartos	Qt. Banheiros	Qt. Vagas
Casa	3	1	1
Área privativa	Valor		
100,00	R\$ 360.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
240,00	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-ce-aracati-majorlandia-240m2-RS360000/id-27935905/?origin=galleryOverlay

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Sócrates, 615/Casa , Vila Grega

Tipo de Imóvel	Qt. Quartos	Qt. Banheiros	Qt. Vagas
Casa	3	1	0
Área privativa	Valor		
90,00	R\$ 240.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	Médio	Regular	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	Médio	Terreno Plano	

URL

https://www.facebook.com/bonsventosimoveis/posts/-linda-casa-%C3%A0-venda-na-vila-grega-no-aracati-3-quartos-sendo-1-su%C3%ADte-90-m%C2%B2-de-%C3%A1rr7069803803092646/

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Comparativo direto de mercado			II				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	120,00	R\$ 2.083,33	0,90	0,90	1,00	1,10	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 1.875,00	
2	120,00	R\$ 2.333,33	0,90	0,90	1,00	1,10	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.100,00	
3	79,00	R\$ 3.037,97	0,90	0,90	0,85	1,05	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 2.187,34	
4	100,00	R\$ 3.600,00	0,90	0,90	0,85	1,05	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 2.592,00	
5	90,00	R\$ 2.666,67	0,90	0,85	1,00	1,05	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.160,00	
R\$ 2.744,26														R\$ 2.182,87	
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Área)															
HOMOGENEIZAÇÃO															
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 2.182,87		R\$ 1.528,01					R\$ 2.837,73							
SANEAMENTO															
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 2.182,87		R\$ 2.005,23					R\$ 2.360,50							
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade							
259.6074	11.893		1.53					0.1628							
DETALHAMENTO DOS VALORES															
Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)		Valor parcial (R\$)												
45,25	R\$ 2.182,87		R\$ 98.774,73												
QUADRO DE RESUMO															
Valor de avaliação			R\$ 98.774,73												
Fator de liquidez			0,6970												
Valor de venda forçada			R\$ 69.000,00												
AVALIAÇÃO FINAL															
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 99.000,00												



Fachada principal



Vista da rua para a esquerda



Fachada principal



Lateral



Vista da rua para a direita



Croqui



Croqui avaliando/dados