

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010385865	Data Solicitação 22/07/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente MARCIO MORAIS CORREIA GONCALVES	CPF/CNPJ 420.215.023-68	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Seis	Número 63	Complemento LT 09 QD B / -3.944333, -38.702079		
Bairro Mirante de Serra	Município Maranguape	UF CE	CEP 61950000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 24.992	Núm. Registro de Imóveis 1º		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
99,74m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 2.514,54/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 251.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 175.000,00	

HISTÓRIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Índice de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		3		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
2022		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		2		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
3		3		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		2		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
2		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		99,74		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		99,74		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
99,74		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
VISTORIA EXTERNA		1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				
01 - Região		02 - Infraestrutura Urbana		

Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Fossa Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Ônibus Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 150,00	04 - Testada/Frente (em metros) 6,25
05 - Fundos (em metros) 6,25	06 - Lado Direito (em metros) 24,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 24,00	08 - Fração ideal (em %) 100,00
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	

existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? 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	

Outros - VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA
03 - Contato Telefônico Acompanhante VISTORIA EXTERNA	
04 - Observações Finais - Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa;	

- O local não possui placas de identificação da rua.

AMOSTRA 1				R\$ 250.000,00
	Endereço Rua Francisco Holanda Oliveira, 417 , Novo Maranguape II			
	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
	Casa	3	3	2
	Área privativa	Valor		
	100,00	R\$ 250.000,00		
	Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
	0	Médio	Nova(até 5 anos)	
	Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
	120,00	Médio	Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-novo-maranguape-ii-bairros-maranguape-com-garagem-100m2-venda-RS250000-id-2822219617/?source=ranking%2Crp			
AMOSTRA 2				R\$ 198.000,00



Endereço

Avenida Tabatinga, 11 , Sapupara

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
75,00	R\$ 198.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sapupara-bairros-maranguape-com-garagem-75m2-venda-RS198000-id-2824311121/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 3

R\$ 200.000,00



Rua Marcos Antônio Santos, 307 , Novo Maranguape II			
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	1	2
Área privativa	Valor		
100,00	R\$ 200.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
120,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-novo-maranguape-ii-bairros-maranguape-100m2-venda-RS200000-id-2764645132/			

AMOSTRA 4

R\$ 260.000,00

	Rua Raimundo Pacheco, 287 , Novo Maranguape II		
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 2
	Área privativa 90,00	Valor R\$ 260.000,00	Qtd. Vagas 2
	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	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	2	2	2
Área privativa	Valor		
75,00	R\$ 185.000,00		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	Médio	Nova(até 5 anos)	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	Médio	Terreno Plano	
URL			
https://www.imoveisluz.com.br/173/imoveis/venda-casa-sapupara-maranguape-ce			

Comparativo direto de mercado	II	II
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS		

1	100,00	R\$ 2.500,00	0,95	0,95	1,15	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 2.612,50
2	75,00	R\$ 2.640,00	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.508,00
3	100,00	R\$ 2.000,00	0,95	0,95	1,15	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 2.090,00
4	90,00	R\$ 2.888,89	0,95	0,95	1,15	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 3.018,89
5	75,00	R\$ 2.466,67	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R\$ 2.343,33
		R\$ 2.499,11												R\$ 2.514,54
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento)														

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.514,54	R\$ 1.760,18	R\$ 3.268,91

SANEAMENTO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
344.0758	13.6834	1.53	0.1873

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
99,74	R\$ 2.514,54	R\$ 250.800,66

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 250.800,66

Fator de liquidez	0,6972
Valor de venda forçada	R\$ 175.000,00

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 251.000,00
--	-----------------------

Eusébio, Domingo, 27 de Julho de 2025

Les flâtes de chaïp

55139D/CE

■ **LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO:** este documento fornece informações pré estabelecidas entre o Banco Santander e o avaliado, e deve ser utilizado apenas para fins de avaliação, não podendo ser divulgado para terceiros. O laudo deve ser elaborado de acordo com 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.

■ 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,

indireto no imóvel ou na transação em questão.
do local do imóvel avaliado, normas ABNT e
do.

RESTRITO: este documento

erá ser ace

- 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.

- powered by
inspectos.com



Frente da casa



Vista da rua