

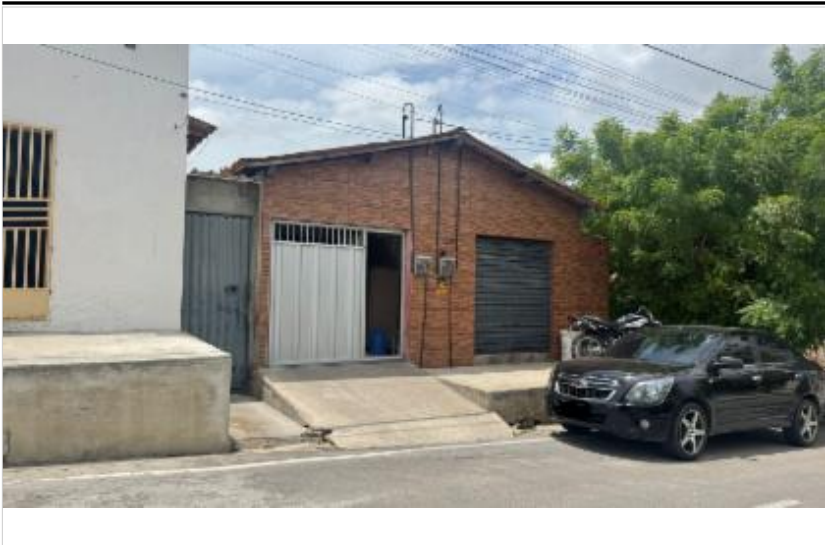
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010308945	Data Solicitação 23/02/2026
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente WNILTON PEIXOTO DA SILVA	CPF/CNPJ 062.933.733-08	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Avenida Padre Sebastião Marleno	Número 1293	Complemento	
Bairro Padre Sebastião Marleno	Município Jagaretama	UF CE	CEP 63480000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 4.814	Núm. Registro de Imóveis 2º Ofício de	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
II
ÁREA CONSTRUÍDA
144,60m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 1.264,54/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 183.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 125.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado

Casa

02 - Tipo de Implantação

Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel

Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)

14

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

1

14 - N° de Vagas Descobertas

0

15 - N° de Vagas Privativas

1

16 - Fachada Principal

Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias

Madeira

18 - Área Privativa (em m²)

144,60

19 - Área Comum (em m²)

0,00

20 - Área Total (em m²)

144,60

21 - Área Averbada (em m²)

144,60

22 - Área não Averbada (em m²)

0,00

23 - Face do Imóvel

Leste

24 - Cômodos

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

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
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

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Topografia

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

205,80

04 - Testada/Frente (em metros)

7,00

05 - Fundos (em metros)

7,00

06 - Lado Direito (em metros)

29,40

07 - Lado Esquerdo (em metros)

29,40

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 - 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\$ 500.000,00



Endereço

Rua Capitão João Eduardo, 1956 , Popular

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

250,00

Valor

R\$ 500.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

1000,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-limoeiro-do-norte-com-garagem-250m2-venda-R\$500000-Id-2824825935/?source=ranking%2Cp2588300122/?source=ranking%2Cp2715134506/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 2

R\$ 300.000,00



Endereço

Rua Paulo Alves Filho, 987 , Pitombeira

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

4

Qtd. Vagas

1

Área privativa

196,00

Valor

R\$ 300.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

175,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.williamfeitosaimoveis.com.br/113/imoveis/venda-casa-1-quarto-pitombeira-limoeiro-do-norte-ce

AMOSTRA 3

R\$ 230.000,00



Endereço

Rua Cândido Olimpio, 2029 , Centro

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

0

Área privativa

150,00

Valor

R\$ 230.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.williamfeitosaimoveis.com.br/99/imoveis/venda-casa-3-quartos-centro-limoeiro-do-norte-ce#photos-property-carousel2863940561/?source=ranking%2Cp2620590686/?source=ranking%2Cp2855513626/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 4

R\$ 290.000,00



Endereço

Rua Francisco Pergentino Mendes Guerreiro, 1007 , Pitombeira

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

1

Área privativa

91,00

Valor

R\$ 290.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

231,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.williamfeitosaimoveis.com.br/89/imoveis/venda-casa-pitombeira-limoeiro-do-norte-ce#photos-property-carousel2735505414/?source=ranking%2Cp2784028549/?source=ranking%2Cp2871265000/?source=ranking%2Cp

AMOSTRA 5

R\$ 110.000,00



Endereço

Rua João Maria de Freitas, s/n , José Simões

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

1

Qtd. Banheiros

1

Qtd. Vagas

1

Área privativa

73,70

Valor

R\$ 110.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Regular

Área do terreno

85,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.williamfeitosaimoveis.com.br/54/imoveis/venda-casa-1-quarto-jose-simoes-limoeiro-do-norte-ce#photos-property-carousel

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Cálculo direto de mercado

Grau de precisão

II

Grau de fundamentação

II

CÁLCULOS AVIATÓRIOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	250,00	R\$ 2.000,00	0,90	0,90	1,00	0,90	1,05	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 1.530,00
2	196,00	R\$ 1.530,61	0,90	0,90	1,00	0,90	1,05	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 1.170,92
3	150,00	R\$ 1.533,33	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 1.104,00
4	91,00	R\$ 3.186,81	0,90	0,90	0,90	0,85	0,90	-	-	-	-	0,550	S	R\$ 1.577,47
5	73,70	R\$ 1.492,54	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	-	-	-	-	0,700	S	R\$ 940,30
		R\$ 1.948,66												R\$ 1.264,54

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\$ 1.264,54	R\$ 885,18	R\$ 1.643,90

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.264,54	R\$ 1.074,65	R\$ 1.454,43
Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
277.5187	21.9463	1.53	0.3003

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
144,60	R\$ 1.264,54	R\$ 182.852,18

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 182.852,18
Fator de liquidez	0,6831
Valor de venda forçada	R\$ 125.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

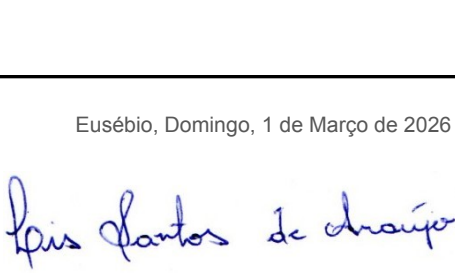
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 183.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

Por total inexistência de dados de mercado na cidade de Jaguaretama/CE, temos que recorrer ao município de Limoeiro do Norte/CE que é o centro valorizante mais próximo. Após exaustiva pesquisa, utilizamos 05 dados de mercado encontrados na cidade de Limoeiro do Norte/CE e procedemos a devida depreciação no fator "local" da homogeneização, tendo em vista as diferenças econômicas entre as duas cidades.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Domingo, 1 de Março de 2026



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.

1.0.0

powered by
inspectos.com

1 | 1



Fachada



Vista da rua para direita



Fachada/vizinhos



Placa da rua



Vista da rua para esquerda



Croqui