

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 26/03/2026
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente MIGUEL MAGALHAES MOREIRA	CPF/CNPJ 285.560.203-30	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA ISAINA FÉLIX DA SILVA	Número 2076	Complemento -4.348378, -39.327826	
Bairro CANINDEZINHO	Município Canindé	UF CE	CEP 62700000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 3783	Núm. Registro de Imóveis 3 OFICIO DE CANINDÉ	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA CONSTRUÍDA

74,73m²

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 1.753,20/m²

VALOR DE MERCADO

R\$ 131.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 89.000,00

QUESTIONÁRIO

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		7		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
2019		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		
0		1		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
1		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Alumínio		74,73		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		74,73		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
74,73		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Oeste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
Vistoria externa		Vistoria externa	Vistoria externa	Vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Terra	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Residencial	Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
Riacho São Francisco, Santa Luzia e Nossa Senhora das Graças.	Normal
13 - Fatores Valorizantes	
Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia	02 - Formato
Plana/Semi-Plana	Irregular
03 - Área (em m²)	04 - Testada/Frente (em metros)
111,09	8,06
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
8,06	13,70
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %)
13,86	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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
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	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim	Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim	Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim	Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares?	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

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

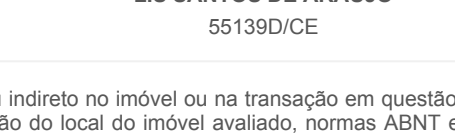
AMOSTRAS

AMOSTRA 1					R\$ 160.000,00
	Endereço Rua B, 161 , Palestina	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 85,00	Valor R\$ 160.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 131,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-caninde-131m2-venda-RS93875-id-2857994586/				
AMOSTRA 2					R\$ 320.000,00
	Endereço R. Dr. Peixoto, 832 , ALTO GUARAMIRANGA	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 150,00	Valor R\$ 320.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 200,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/moveis/casa-03-quartos-garagem-para-3-carros-200m2-proximo-a-faculdade-medicina-1481287736?lis=listing_1001				
AMOSTRA 3					R\$ 155.000,00
	Endereço Rua A, 734 , Alto Guaramiranga	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 90,00	Valor R\$ 155.000,00			
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 156,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/moveis/oportunidade-unica-em-caninde-ce-tipo-casa-negociacao-venda-direta-online-situac-1379049601?lis=listing_1001				
AMOSTRA 4					R\$ 125.000,00
	Endereço R. Osvaldo Fonseca Coelho, 1301 , Imac. Conceição	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 0
	Área privativa 90,00	Valor R\$ 125.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo		Estado de conservação Reparos simplesReparos importantes	
	Área do terreno 155,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/moveis/vendo-casa-em-caninde-ce-1451853737?lis=listing_1001				
AMOSTRA 5					R\$ 189.000,00
	Endereço R. Josias Gondim, 641 , Centro	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 1
	Área privativa 150,00	Valor R\$ 189.000,00			
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Médio		Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio		Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/imobiliarias/rildo-medeiros-rodrigues_47576369-imoveis.html				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Comparativo direto de mercado			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	85,00	R\$ 1.882,35	0,95	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 1.698,82
2	150,00	R\$ 2.133,33	0,95	0,95	1,00	1,10	-	-	-	-	-	1,050	S	R\$ 2.128,00
3	90,00	R\$ 1.722,22	0,95	1,10	1,00	1,00	-	-	-	-	-	1,100	S	R\$ 1.799,72
4	90,00	R\$ 1.388,89	0,95	1,10	1,10	1,00	-	-	-	-	-	1,200	S	R\$ 1.583,33
5	150,00	R\$ 1.260,00	0,95	1,10	1,10	1,10	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 1.556,10
R\$ 1.677,36														R\$ 1.753,20
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 1.753,20		R\$ 1.227,24					R\$ 2.279,15						
SANEAMENTO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 1.753,20		R\$ 1.595,19					R\$ 1.911,20						
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade						
230.9217	13.1715		1.53					0.1802						
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)								
74,73		R\$ 1.753,20				R\$ 131.016,32								
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação			R\$ 131.016,32											
Fator de liquidez			0,6794											
Valor de venda forçada			R\$ 89.000,00											
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 131.000,00											
RESPONSÁVEL PELO LAUDO														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Terça-feira, 31 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.	

30/03/2026 15:24

4°20'54"S / 39°19'40"W



Fachada principal

30/03/2026 15:23

4°20'54"S / 39°19'40"W



Lateral Esquerda

30/03/2026 15:23

4°20'54"S / 39°19'40"W



Lateral Direita

30/03/2026 15:24

4°20'54"S / 39°19'40"W



Lateral Garagem



Croqui



Avaliando/dados