

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido	Data Solicitação 29/04/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente T. VALERIANO SOARES DINIZ NETO	CPF/CNPJ 04.418.468/0001-51	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Coronel Raimundo Pinho	Número 89	Complemento -6.096765, -39.453567	
Bairro Centro	Município Acopiara	UF CE	CEP 63560000
Tipo do imóvel Imóvel Misto (Comercial e Residencial)	Matrícula 1300	Núm. Registro de Imóveis 3º OFICIO DE	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
II	
GRAU DE PRECISÃO	
II	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
365,99m²	1136,00m²
R\$ 418,84/m²	R\$ 1.573,82/m²
R\$ 153.291,59	R\$ 1.787.853,90
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.553.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 979.000,00	

HISTÓRIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Misto (Residencial e Comercial)		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal		08 - Uso do Imóvel Misto		
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria		10 - N° Pavimentos da Unidade 2		
11 - N° de Banheiros 0		12 - N° de Dormitórios 0		
13 - N° de Vagas Cobertas 0		14 - N° de Vagas Descobertas 0		
15 - N° de Vagas Privativas 0		16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 1136		
19 - Área Comum (em m²) 0		20 - Área Total (em m²) 1136		
21 - Área Averbada (em m²) 1136		22 - Área não Averbada (em m²) 0		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
VISTORIA EXTERNA		1		
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO				

Residencial Unifamiliar	Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança 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 Comercial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	
TERRENO	

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

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 recebidos matrícula e RPT 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)? Não
13 - Observações O imóvel possui uso misto - residencial/comercial, sendo um ponto comercial no pavimento inferior e residencial no pavimento superior.		14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim		16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não		
CONCLUSÃO		
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria

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

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

Rua Basílio Emiliano Pinto, 2921/Terreno , Combate

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 150.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
288,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://ce.mgimoveis.com.br/terreno-lote-urbano-em-quixadace-venda-ce-quixada-260005732>

AMOSTRA 2

R\$ 800.000,00

Endereço
Rua Tenente Cravo, 435/Terreno , Irajá

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 800.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
1327,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.instagram.com/p/C8NKU3uviX-/?img_index=1

AMOSTRA 3

R\$ 2.000.000,00

Endereço
Rua Estudante João Nogueira Jucá, 2242/Terreno , Herval

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 2.000.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
2792,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-ce-quixada-herval-RS3300000/id-24998519/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-

AMOSTRA 4

R\$ 105.000,00

Endereço
Rua Oida Maia Amorim, S/n/Terreno , Bugi

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 105.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
390,00	Médio	Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bugi-bairros-iguatu-390m2-venda-RS105000-id-2735505416/>

AMOSTRA 5

R\$ 280.000,00

Endereço
Rua Francisco Adolfo, S/n/Terreno , Planalto

Tipo de Imóvel	Valor	
Terreno - Lote	R\$ 280.000,00	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
412,00	Médio	Terreno Plano

URL
https://ce.olx.com.br/regiao-do-juazeiro-do-norte-e-sobral/terrenos/terreno-ideal-no-bairro-planalto-construa-seu-futuro-1349419130?lis=listing_1100

Metodologia

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO																
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação									
Avaliando	20	Reparos simples	60	33,33	0,181	80	0,073									
1																
2																
3																
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA																
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final										
Avaliando	1136,00	R\$ 2.121,19	0,80	0,073	R\$ 1.573,82	R\$ 1.787.853,90										
1																
2																
3																
4																
5																
CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	288,00	R\$ 150.000,00	R\$ 520,83	1,00	0,90	0,85	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,650	S	R\$ 304,69
2	1327,00	R\$ 800.000,00	R\$ 602,86	1,00	0,90	1,04	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 455,76
3	2792,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 716,33	1,00	0,90	1,04	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,840	S	R\$ 541,55
4	390,00	R\$ 105.000,00	R\$ 269,23	1,00	0,90	1,00	1,25	1,00	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 302,88
5	412,00	R\$ 280.000,00	R\$ 679,61	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	-	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 489,32
F1 (Oferta) F2 (Área) F3 (Vegetação) F4 (Topografia)																

HOMOGENEIZAÇÃO			
Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 119,84	R\$ 83,89	R\$ 155,80

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
109.3897	26.1172	1.53	0.3574

DETALHAMENTO DOS VALORES		
Área do terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
1136,00	R\$ 1.573,82	R\$ 1.787.853,90

QUADRO DE RESUMO

Fator de ajuste do mercado	0.8
Valor de avaliação ajustado	R\$ 1.553.000,00

Valor de venda forçada	R\$ 979.000,00
------------------------	----------------

Eusébio, Segunda-feira, 5 de Maio de 2021

Luís Santos de Araújo

LUÍS SANTOS DE ARAÚJO

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

- 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.



Fachada principal



Vista da rua



Vista da rua para a esquerda



Vista da rua para a direita



Fachada principal



Fachada principal



Lateral



Fachada principal



Vista da rua