

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010544549	Data Solicitação 04/02/2026
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente ELVIO ALEX ZEPECHOUKA	CPF/CNPJ 066.391.059-50	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Moacir Santos	Número 78	Complemento JAZZ EXCLUSIVE / -3.859094, -38.440550		
Bairro Timbu	Município Eusébio	UF CE	CEP 61777112	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 25.617	Núm. Registro de Imóveis 02º CRI EUSÉBIO - CE		

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA
Comparativo direto de mercado
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
II
GRAU DE PRECISÃO
II
ÁREA CONSTRUÍDA
144,04m²
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
R\$ 5.288,89/m²
VALOR DE MERCADO
R\$ 762.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA
R\$ 521.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Desabitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 1
05 - Ano Construção 2025	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Alto	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 4	12 - N° de Dormitórios 4
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 2	16 - Fachada Principal Pintura Texturizada/Pátina/Stucco
17 - Esquadrias Outro - Vidro	18 - Área Privativa (em m²) 144,04
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 144,04
21 - Área Averbada (em m²) 144,04	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Sala de estar	1	Porcelanato	Pintura látex	Gesso/Laje
Cozinha	1	Porcelanato	Porcelanato	Gesso/Laje
Área de serviço	1	Porcelanato	Porcelanato	Gesso/Laje
Terraço	1	Grama	Textura	Descoberto
Suíte	4	Porcelanato	Pintura látex	Gesso/Laje
Banheiro suite	4	Porcelanato	Porcelanato	Gesso/Laje
Varanda	1	Porcelanato	Pintura látex	Gesso/Laje

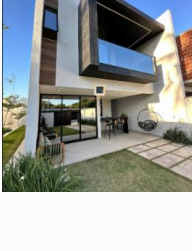
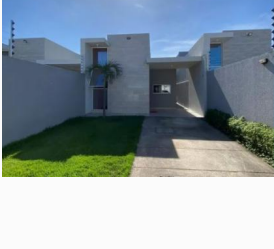
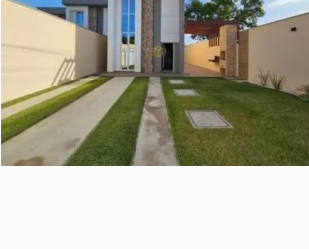
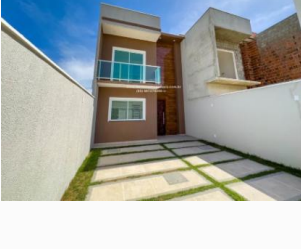
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Cisterna/Poço Artesiano Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários 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 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-alto
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 173,88	04 - Testada/Frente (em metros) 6,40
05 - Fundos (em metros) 6,40	06 - Lado Direito (em metros) 27,32
07 - Lado Esquerdo (em metros) 27,32	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 Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário	02 - Nome Acompanhante Vistoria Elvio
03 - Contato Telefônico Acompanhante (85)999518279	04 - Observações Finais Casa em rua Privativa duplex composta por: Pavimento inferior - Sala de estar, cozinha, área de serviço, terraço e 01 suite reversível Pavimento superior - 03 suítes, sendo 01 com varanda

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 499.000,00
	Endereço Rua Fernando de Souza Gadelha, 170 , Timbu	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 133,00	Valor R\$ 499.000,00
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Alto
	Área do terreno 207,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-timbu-bairros-eusebio-com-garagem-133m2-venda-RS520000-id-2714713253/	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 779.900,00
	Endereço Av. Francisco Ferreira da Silva, 544 , Timbu	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 4
	Área privativa 144,00	Valor R\$ 779.900,00
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Alto
	Área do terreno 177,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.alexandremunizimoveis.com.br/231/imoveis/venda-lancamento-casa-4-quartos-timbu-eusebio-ce	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 370.000,00
	Endereço Rua Tropicália, 1122 , Timbu	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 370.000,00
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 200,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-timbu-bairros-eusebio-com-garagem-100m2-venda-RS370000-id-2719856494/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 460.000,00
	Endereço Avenida Pardais, 299 , Mangabeira	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 92,00	Valor R\$ 460.000,00
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 0,01	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-coacu-bairros-eusebio-com-garagem-92m2-venda-RS460000-id-2802653615/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 499.000,00
	Endereço Rua Antônio Sá e Silva, 300 , Coité	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 110,00	Valor R\$ 499.000,00
	Idade aparente 0	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 0,01	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-coite-bairros-eusebio-com-garagem-110m2-venda-RS499000-id-2556293114/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	II	II

1	133,00	R\$ 3.751,88	0,95	1,15	1,15	-	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 4.633,57
2	144,00	R\$ 5.415,97	0,95	1,15	1,00	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 5.916,95
3	100,00	R\$ 3.700,00	0,95	1,15	1,15	-	-	-	-	-	-	1,300	S	R\$ 4.569,50
4	92,00	R\$ 5.000,00	0,95	1,15	1,10	-	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 5.937,50
5	110,00	R\$ 4.536,36	0,95	1,15	1,10	-	-	-	-	-	-	1,250	S	R\$ 5.386,93
R\$ 4.480,84														R\$ 5.288,89
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
Nº elementos		Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)				Limite superior +30% (R\$/m²)						

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.288,89	R\$ 3.702,22	R\$ 6.875,56

SANEAMENTO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 5.288,89	R\$ 4.833,51	R\$ 5.744,27

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
665.5318	12.5836	1.53	0.1722

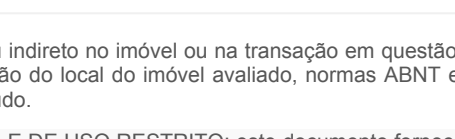
DETALHAMENTO DOS VALORES	
Área averbada (m²) 144,04	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 5.288,89

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 761.811,80

Fator de liquidez	0,6837
Valor de venda forçada	R\$ 521.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 762.000,00

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Quarta-feira, 11 de Fevereiro 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.	

06/02/2026 10:14

3°51'32"S / 38°26'23"W



Fachada

06/02/2026 10:06

3°51'32"S / 38°26'23"W



Fachada interna

06/02/2026 10:06

3°51'32"S / 38°26'23"W



Piscina (em construção)

06/02/2026 10:07

3°51'33"S / 38°26'23"W



Varanda gourmet

06/02/2026 10:07

3°51'32"S / 38°26'23"W



Sala de estar

06/02/2026 10:07

3°51'33"S / 38°26'23"W



Cozinha

06/02/2026 10:07

3°51'33"S / 38°26'23"W



Área de serviço

06/02/2026 10:07

3°51'33"S / 38°26'23"W



Suíte reversível

06/02/2026 10:07

3°51'33"S / 38°26'23"W



Suíte reversível

06/02/2026 10:08

3°51'33"S / 38°26'23"W



Banheiro reversível

06/02/2026 10:08

3°51'33"S / 38°26'23"W



Escada

06/02/2026 10:08

3°51'33"S / 38°26'23"W



Suíte 02

06/02/2026 10:08

3°51'33"S / 38°26'23"W



Banheiro suíte 02

06/02/2026 10:09

3°51'32"S / 38°26'23"W



Varanda suíte 02

06/02/2026 10:09

3°51'33"S / 38°26'23"W



Suíte 03

06/02/2026 10:09

3°51'33"S / 38°26'23"W



Banheiro suíte 03

06/02/2026 10:09

3°51'33"S / 38°26'23"W



Suíte 04

06/02/2026 10:09

3°51'33"S / 38°26'23"W



Suíte 04

06/02/2026 10:09

3°51'33"S / 38°26'23"W



Banheiro suíte 04

06/02/2026 10:13

3°51'33"S / 38°26'23"W



Terraço

06/02/2026 10:13

3°51'33"S / 38°26'23"W



Fundos

06/02/2026 10:13

3°51'32"S / 38°26'23"W



Identificação numérica da casa

06/02/2026 10:13

3°51'32"S / 38°26'23"W



Vista interna da rua privativa

06/02/2026 10:14

3°51'32"S / 38°26'23"W



Vizinho da direita

06/02/2026 10:14

3°51'32"S / 38°26'23"W



Vizinho da esquerda

06/02/2026 10:14

3°51'32"S / 38°26'23"W



Medidor de água

06/02/2026 10:14

3°51'32"S / 38°26'23"W



Medidor de energia

06/02/2026 10:29

3°51'32"S / 38°26'26"W



Entrada da rua privada

06/02/2026 10:29

3°51'32"S / 38°26'26"W



Vista da rua para esquerda

06/02/2026 10:29

3°51'32"S / 38°26'26"W



Vista da rua para direita

06/02/2026 10:30

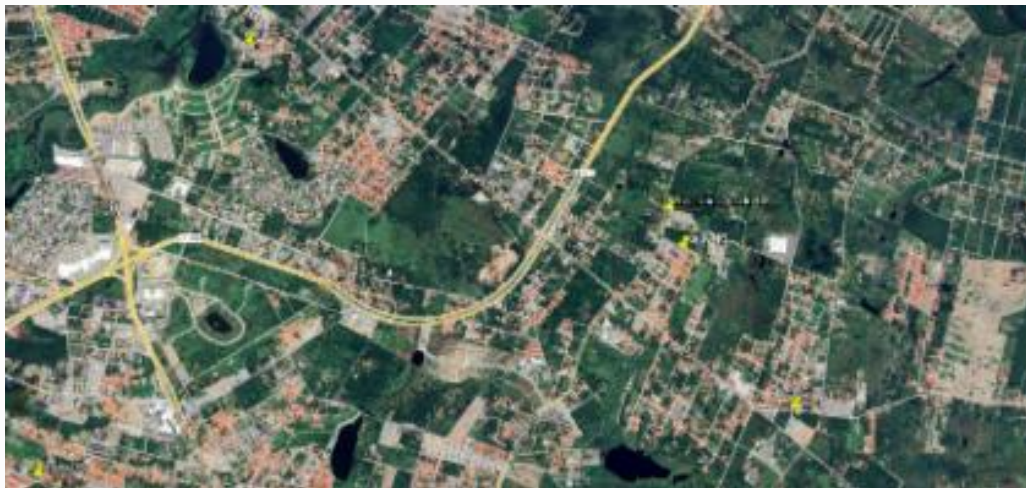
3°51'32"S / 38°26'26"W



Placa da rua



Croqui



Croqui avaliando/dados