

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta	Data Solicitação 17/12/2025
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55139D/CE
Proponente MAVINA MEDEIROS LTDA	CPF/CNPJ 34.698.474/0001-70	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Joaquim Clementino Silva	Número s/n	Complemento -4.5521724856010435, -38.91499951810389		
Bairro Umburanas	Município Itapiúna	UF CE	CEP 62740000	
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 1230	Núm. Registro de Imóveis 2º Ofício de Itapiúna		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
392,00m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 1.529,39/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 600.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 416.000,00	

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) 7
05 - Ano Construção 2018	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 3	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
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 392,00
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 392,00
21 - Área Averbada (em m²) 392,00	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
VISTORIA EXTERNA	1	VISTORIA EXTERNA	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 Terra	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial 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 Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
392,00		14,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
14,00		28,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
28,00		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

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Comparativo direto de mercado			II										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	87,00	R\$ 2.126,44	0,90	0,90	1,10	0,90	0,90	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 1.531,03	
2	84,90	R\$ 3.886,93	0,90	0,90	0,85	0,85	0,90	-	-	-	-	0,500	S	R\$ 1.749,12	
3	91,68	R\$ 2.017,89	0,90	0,90	1,10	1,00	0,90	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.634,49	
4	240,00	R\$ 1.647,70	0,90	0,90	1,10	0,90	1,00	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.334,64	
5	85,00	R\$ 1.941,18	0,90	0,90	1,10	0,90	0,90	-	-	-	-	0,800	S	R\$ 1.397,65	
R\$ 2.324,03														R\$ 1.529,39	
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\$ 1.529,39		R\$ 1.070,57					R\$ 1.988,20							
SANEAMENTO															
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)							
5	R\$ 1.529,39		R\$ 1.413,56					R\$ 1.645,21							
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade							
169.2722	11.068		1.53					0.1515							
DETALHAMENTO DOS VALORES															
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)									
392,00		R\$ 1.529,39				R\$ 599.519,10									
QUADRO DE RESUMO															
Valor de avaliação			R\$ 599.519,10												
Fator de liquidez			0,6933												
Valor de venda forçada			R\$ 416.000,00												
AVALIAÇÃO FINAL															
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 600.000,00												
RESPONSÁVEL PELO LAUDO															
Eusébio, Domingo, 28 de Dezembro de 2025															



Fachada



Vista da rua para direita



Fachada



Vista da rua para esquerda



Vista da rua



Croqui