

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010333260	Data Solicitação 05/02/2026
Empresa responsável LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	Avaliador responsável LIS SANTOS DE ARAUJO	CREA 55123D/CE
Proponente WESLEY DE JESUS DUARTE	CPF/CNPJ 047.836.713-97	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento		
Rua Primeiro de Maio	68	LT 22 QD 12, -3.700324870647158, -38.6418534576701		
Bairro	Município	UF	CEP	
Guagiru	Caucaia	CE	61629080	
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis		
Casa	55.173	OFICIAL DE REGISTRO DE		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	II
	ÁREA CONSTRUÍDA
81,49m²	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	
R\$ 2.821,30/m²	
VALOR DE MERCADO	
R\$ 230.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 157.000,00	

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) 4
05 - Ano Construção 2022	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
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 2	12 - N° de Dormitórios 2
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 2
15 - N° de Vagas Privativas 3	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 81,49
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 81,49
21 - Área Averbada (em m²) 81,49	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Garagem	01	Concreto/solo compatado	Pintura látex	Descoberto
Terraço	01	Brita	Pintura látex	Descoberto
Área de serviço	01	Cerâmico	Cerâmico/Pintura látex	Telhado cerâmico
Cozinha	01	Cerâmico	Cerâmico	Gesso/Laje
Sala de estar/jantar	01	Cerâmico	Pintura látex	Gesso/Laje
Banheiro social	01	Cerâmico	Cerâmico	Gesso/Laje
Suite	01	Cerâmico	Pintura látex	Gesso/Laje
Banheiro suite	01	Cerâmico	Cerâmico	Gesso/Laje
Dormitório	01	Cerâmico	Pintura látex	Gesso/Laje
Garagem coberta	01	Cerâmico	Pintura látex	Telhado cerâmico

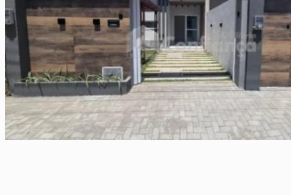
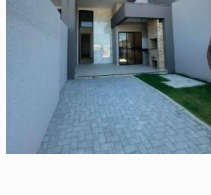
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Em Desenvolvimento
11 - Limites do Bairro Pacheco, Jardim Icarai, Camurupim e Iparana	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) 360,00	04 - Testada/Frente (em metros) 12,00
05 - Fundos (em metros) 12,00	06 - Lado Direito (em metros) 30,00
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00	08 - Fração ideal (em %) 50,00

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 Wesley Duarte
03 - Contato Telefônico Acompanhante (85)98177-6679	04 - Observações Finais Casa composta por garagem, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar, banheiro social, 01 suie e 01 dormitório.

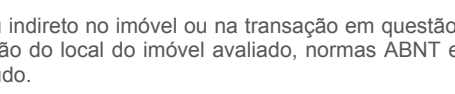
AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 520.000,00
	Endereço Rua Francisco Ferreira, 770 , Guajiru	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 520.000,00
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 400,00	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-guajiru-bairros-caucaia-com-garagem-100m2-venda-RS520000-id-2820583535/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 2		R\$ 220.000,00
	Endereço Rua Raimundo Marcelino, 62 , Guagiru	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 100,00	Valor R\$ 220.000,00
	Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 180,00	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-guajiru-bairros-caucaia-com-garagem-150m2-venda-RS220000-id-2678336597/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 3		R\$ 338.000,00
	Endereço Rua Francisca Pereira Lima, 531 , Jardim Icarai	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 91,00	Valor R\$ 338.000,00
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 150,00	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-icarai-bairros-caucaia-com-garagem-91m2-venda-RS338000-id-2715092617/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 4		R\$ 350.000,00
	Endereço Rua Professora Nini Queiroz, 76 , Pacheco	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 93,60	Valor R\$ 350.000,00
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 150,00	Estado de conservação Regular
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pacheco-bairros-caucaia-com-garagem-93m2-venda-RS350000-id-	Topografia Terreno Plano
AMOSTRA 5		R\$ 349.000,00
	Endereço Rua Escritor Antônio Abuchain, 1086 , Pacheco	
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3
	Área privativa 102,00	Valor R\$ 349.000,00
	Idade aparente 5	Padrão de acabamento Médio
	Área do terreno 195,00	Estado de conservação Nova(até 5 anos)
	URL https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pacheco-bairros-caucaia-com-garagem-102m2-venda-RS349000-id-2866544288/?source=ranking%2Crp	Topografia Terreno Plano

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS			F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	100,00	R\$ 5.200,00	0,90	1,00	0,85	0,90	-	-	-	-	-	0,750	S	R\$ 3.510,00
2	100,00	R\$ 2.200,00	0,90	1,00	1,00	1,15	-	-	-	-	-	1,150	S	R\$ 2.277,00
3	91,00	R\$ 3.714,29	0,90	0,85	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.841,43
4	93,60	R\$ 3.739,32	0,90	0,85	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.860,58
5	102,00	R\$ 3.421,57	0,90	0,85	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.617,50
		R\$ 3.655,04												R\$ 2.821,30
F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação)														
HOMOGENEIZAÇÃO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 2.821,30		R\$ 1.974,91					R\$ 3.667,69						
SANEAMENTO														
N° elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)						
5	R\$ 2.821,30		R\$ 2.512,63					R\$ 3.129,98						
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade						
451.1243	15.9899		1.53					0.2188						
DETALHAMENTO DOS VALORES														
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)								
81,49		R\$ 2.821,30				R\$ 229.907,94								
QUADRO DE RESUMO														
Valor de avaliação		R\$ 229.907,94												
Fator de liquidez		0,6826												
Valor de venda forçada		R\$ 157.000,00												
AVALIAÇÃO FINAL														
Valor de avaliação para efeito de garantia		R\$ 230.000,00												
RESPONSÁVEL PELO LAUDO														
Eusébio, Quinta-feira, 19 de Fevereiro de 2026														

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Quinta-feira, 19 de Fevereiro de 2026

LIS SANTOS DE ARAUJO 55123D/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.



Fachada principal



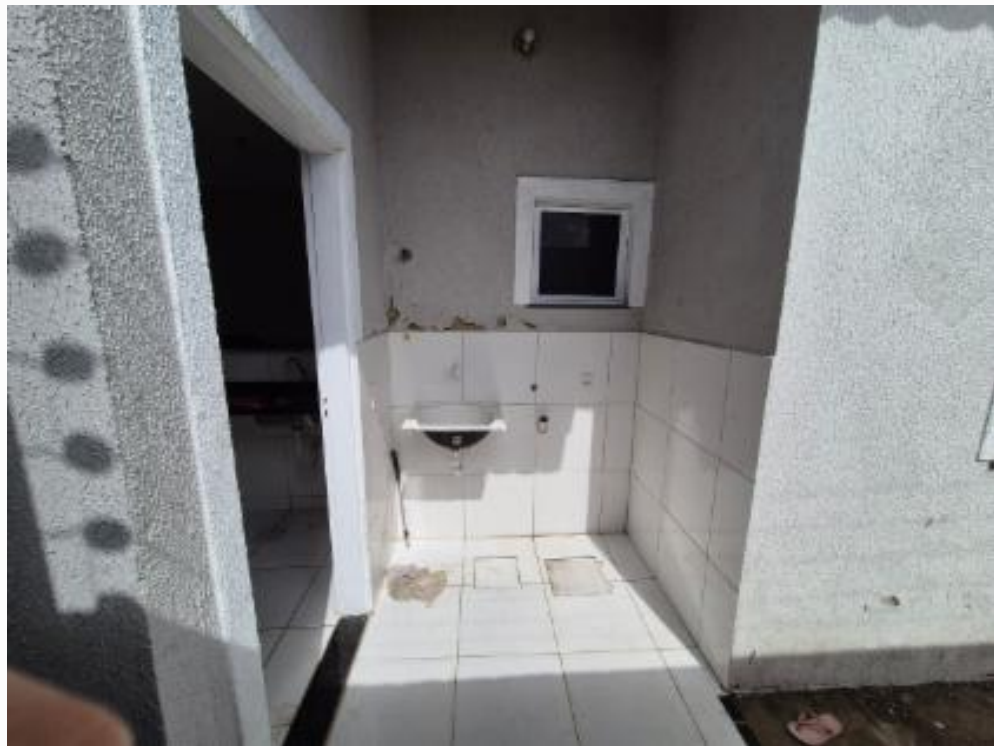
Vizinhos lado direito



Terraço



Garagem descoberta



Área de serviço



Cozinha



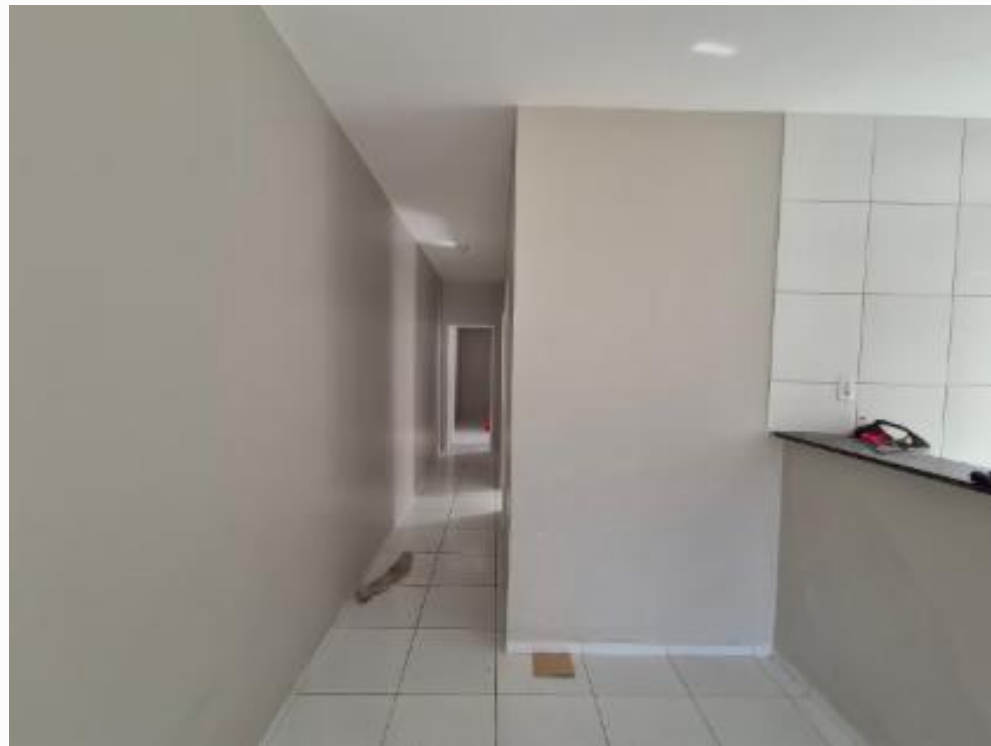
Terraço/circulação lateral



Cozinha/bancada



Sala de estar/jantar



Cozinha/circulação interna



Banheiro social



Dormitório



Suite



Sala de estar/jantar e vista para garagem descoberta



Circulação suíte/banheiro suíte



Banheiro suíte



Circulação externa lateral



Circulação externa lateral e terraço



Vizinhos lado esquerdo



Banheiro social interno



Medidor de água



Medidor de energia



Garagem descoberta/garagem coberta



Garagem descoberta



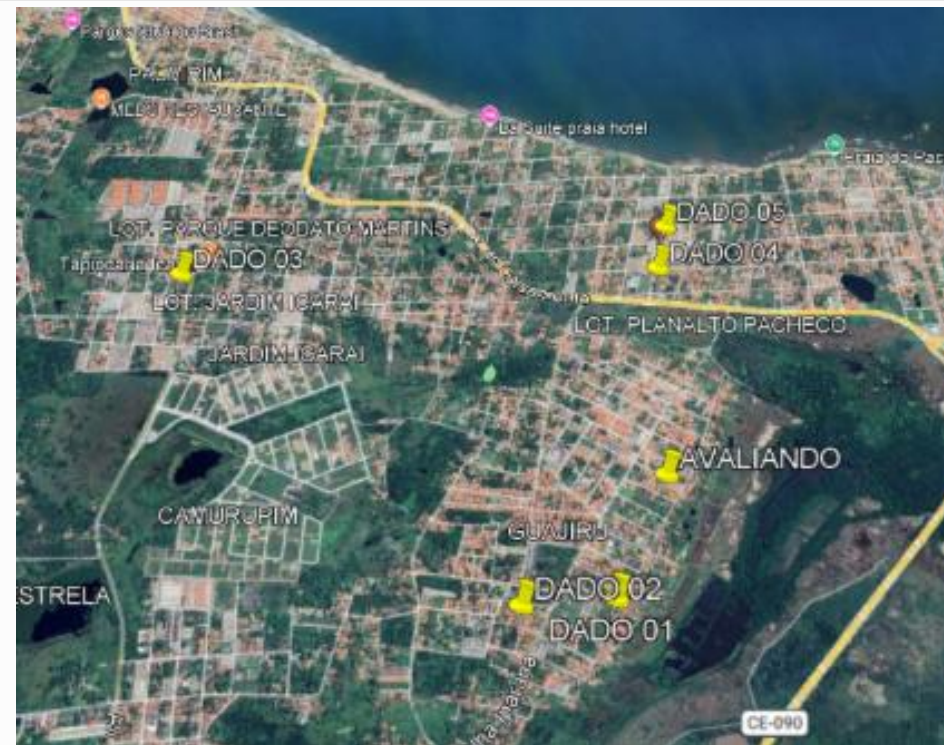
Fachada principal e vizinhos lado esquerdo



Garagem coberta/circulação



Croqui



Avaliando/dados