LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT8643
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010534266**	**07/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	**LIS SANTOS DE ARAUJO**	**55139D/CE**
Proponente		CPF/CNPJ
JOSE LUIS CARNEIRO PINHEIRO		**784.068.543-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
RUA COMANDANTE ARISTON	**1724**	**lote 40, quadra E / -4.112376268011964, -38.243292**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Espaço nobre II	**Cascavel**	**CE**	**62850000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**10.104**	**2º**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

102,83m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 2.824,81/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 290.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 202.000,00

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)
2

05 - Ano Construção
2024

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
01

11 - N° de Banheiros
01

12 - N° de Dormitórios
02

13 - N° de Vagas Cobertas
00

14 - N° de Vagas Descobertas
01

15 - N° de Vagas Privativas
01

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
102,83

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
102,83

21 - Área Averbada (em m²)
102,83

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
Apenas vistoria externa	Apenas vistoria externa	Apenas vistoria externa	Apenas vistoria externa	Apenas vistoria externa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação

03 - Tipo de Pavimentação
Paralelepipedo

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

Espaço Nobre I, Loteamento Cidade Jardim, Loteamento Jardim do Bosque e Bairro Planalto.

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)

128,45

04 - Testada/Frente (em metros)

5,00

05 - Fundos (em metros)

5,00

06 - Lado Direito (em metros)

25,69

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,69

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 habitalidade?

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

Outros - Apenas vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Apenas vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Apenas vistoria externa

04 - Observações Finais

Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 200.000,00



Endereço
R. Cel. José Barros, S/N , Cascavel

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

Área privativa	Valor
76,00	**R$ 200.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cascavel-com-garagem-76m2-venda-RS200000-id-2893503082/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 319.000,00



Endereço
R. 5, 189 , Loteamento Novo Aquiraz

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
102,00	**R$ 319.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-loteamento-novo-aquiraz-bairros-aquiraz-com-garagem-102m2-venda-RS319000-id-2880452279/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 279.000,00



Endereço
R. J, S/N , Loteamento Parque da Piranha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
86,00	**R$ 279.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
182,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-aquiraz-com-garagem-86m2-venda-RS279000-id-2879679896/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 330.000,00



Endereço
Rua Waldery Botelho, 629 , Loteamento Parque da Piranha

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
96,00	**R$ 330.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-aquiraz-com-garagem-96m2-venda-RS330000-id-2813813332/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 275.000,00



Endereço
R. Anajá, 681 , Lt Parque Veraneio

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
85,00	**R$ 275.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
198,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-aquiraz-com-garagem-85m2-venda-RS275000-id-2852974632/?source=ranking%2Crp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	**III**	**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	76,00	R$ 2.631,58	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 2.500,00
2	102,00	R$ 3.127,45	0,95	0,95	0,95	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R$ 2.673,97
3	86,00	R$ 3.244,19	0,95	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 2.927,88
4	96,00	R$ 3.437,50	0,95	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 3.102,34
5	85,00	R$ 3.235,29	0,95	0,95	1,00	-	-	-	-	-	-	0,950	S	R$ 2.919,85
		R$ 3.135,20												**R$ 2.824,81**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.824,81**	**R$ 1.977,37**	**R$ 3.672,25**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.824,81**	**R$ 2.662,55**	**R$ 2.987,07**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
237.1365	**8.3948**	**1.53**	**0.1149**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
102,83	**R$ 2.824,81**	**R$ 290.475,11**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 290.475,11**
Fator de liquidez	**0,6966**
Valor de venda forçada	**R$ 202.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 290.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Terça-feira, 11 de Agosto 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.



Fachada principal



Vizinho lado esquerdo



Vizinho lado direito



Vista logradouro



Croqui


AVALIANDO
AVALIANDO
Parnamirim
Pirangi
Barra Grande
Cajueiro
Jacumã
Jacumã
Pitangui
Pitangui
Tabatinga
Tabatinga
Pitangui
Pitangui
Jacumã
Jacumã
Jacumã