Santander

Laudo de avaliação de imóveis

DNRJ Outros Produtos

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário L A INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS	**Nº CPF / CNPJ** 10935171000166	**Nome Condomínio/Empreendimento**
Valor Compra Venda R$ 630.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno / Ordem de Serviço** 3063/002

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 2	**Matrícula** 13.839			
Logradouro R E LOTEAMENTO EL DOURADO	**Nº** S/N	**Andar**	**Complemento** Lt: 1 A 18 - Qd: 11		
Bairro/Setor TIRIRICA	**Cidade** PACAJUS	**UF** CE	**CEP** 62870-000	**Latitude**	**Longitude**

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [x] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [ ] Residencial Multifamiliar
- [ ] Industrial
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Infraestrutura Urbana
- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Iluminação pública (na via do lote)
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Gás Canalizado
- [ ] Fossa
- [ ] Cisterna/Poço Artesiano

Tipo Pavimentação: Asfalto

Restritivos / Depreciação
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Serviços Públicos e Comunitários
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Centro Comercial
- [x] Educação - Escola(s)
- [x] Segurança pública
- [ ] Transporte Público - Outros
- [ ] Rede Bancária
- [ ] Lazer
- [x] Coleta de Lixo
- [ ] Saúde - Clínicas/Hospitais
- [ ] Aeroporto
- [ ] Shopping
- [ ] Parque
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Análise da Região do Bairro/Setor

Localização	[x] Urbano	[ ] Suburbano	[ ] Imóvel Rural	[ ] Favela
Valor Imóveis na Região	[x] Crescente	[ ] Estável	[ ] Decrescente	
Área Urbanizada	[x] Mais de 75%	[ ] 25% - 75%	[ ] Menos de 25%	
Tendência Uso Terreno	[ ] Comercial	[ ] Industrial	[ ] Residencial	

Limites do Bairro/Setor

Padrão construtivo predominante na Região
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [ ] Baixo/Popular
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo

Fatores Valorizantes
- [ ] Vista - Mar
- [ ] Transporte Público - Metrô
- [ ] Vista - Parque
- [ ] Vista Permanente
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Terreno

Topografia
- [x] Plana / Semi-Plana
- [ ] Aclive (> 10%)
- [ ] Desnível Pronunciado (Acidentado)
- [ ] Declive (> 10%)

Formato
- [ ] Regular
- [x] Irregular

Dimensões

Área Total: 6.600,00 m² | Testada (Frente): 110,00 m | Lado Direito: 60,00 m

Fração Ideal: 100,000000 % | Fundos 110,00 m | Lado Esquerdo: 60,00 m

Tipo de Implantação [ ] Condomínio [x] Isolado	**Nome Acompanhante Vistoria:**	**Contato Telefônico Acompanhante:**

Tipo do Acompanhante
- [ ] Corretor
- [ ] Proprietário / Construtora
- [ ] Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário
- [ ] Responsável Construtora
- [ ] Engenheiro da Obra
- [ ] Zelador
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando

Nº de Pavimentos: 0	**Nº Unidades Por Andar:** 0	**Nº Total de Unidades no condomínio:** 0	**Nº de Elevadores:** 0	**Valor Condomínio:** R$ 0,00 [ ] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

Uso do Edifício: Terreno sem benfeitoria

Padrão de acabamento do condomínio
- [ ] Alto
- [ ] Normal-alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Normal-baixo
- [ ] Baixo/Popular

Estado Conservação do Condomínio
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Implantação

Infraestrutura do Condomínio

[ ] Playground	[ ] Gerador	[ ] Salão de Festas	[ ] Loja de Conveniência	[ ] Lavanderia Coletiva	[ ] Depósito Individual
[ ] Churrasqueira	[ ] Pista de Cooper	[ ] Sala de Jogos	[ ] Interfone	[ ] Quadra Esportiva	[ ] Vigilância Eletrônica
[ ] Sauna	[ ] Piscina	[ ] Sala de Ginástica	[ ] TV a Cabo	[ ] TV Satélite	[ ] Jardins

Tipo Imóvel Avaliando
- [ ] Casa
- [ ] Apartamento
- [ ] Galpão
- [ ] Sobrado
- [ ] Loja
- [ ] Sala Comercial
- [ ] Vaga(s) Autônoma(s)
- [ ] Depósito Autônomo
- [ ] Loft
- [x] Outro - Descrever Abaixo: Terreno

Ocupação
- [ ] Habitado
- [x] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 0

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando
- [x] Bom/Boa
- [ ] Regular
- [ ] Ruim
- [ ] Em Construção / Em Implantação

Padrão Acabamento Imóvel Avaliando
- [ ] Alto
- [x] Normal//Médio
- [ ] Baixo/Popular
- [ ] Mínimo

Uso do Imóvel Avaliando: Terreno sem benfeitoria	**Fechamento das Paredes:** Terreno sem benfeitoria	**Total de Banheiros:** 0

Fachada Principal Terreno sem benfeitoria	**Esquadrias** Terreno sem benfeitoria	**Nº Pavimentos da Unidade** 0	**Nº Dormitórios** 0

Dimensões

Área Privativa: 0,00 m² | Área Comum (m²): 0,00 m² | Área Total (m²): 0,00 m²

Área Averbada: 0 m² | Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 0 **Descobertas** 0 **Privativas** 0

Face Imóvel
- [ ] Sul
- [x] Norte
- [ ] Leste
- [ ] Oeste

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto

Manifestações sobre a garantia

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 ☐Não

Coordenadas do imóvel : - 4.1732310, - 38.5093409.Terreno Nº lote 1 ao 18 - quadra 11situado à Rua G- Loteamento Eldorado de Pacajus - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº13839. Matricula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 05.07.334.0120.00001. Foi possível vincular o avaliando pelas informações descritas na matricula e com planta de quadra e lotes fornecido.

Questões Complementares	Sim	Não
Data da Vistoria: 04/11/2025		
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	☒	☐
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	☒	☐
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	☒	☐
4) O imóvel possui vaga de garagem?	☒	☐
5) Se possui vagas, elas estão documentadas?	☒	☐
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	☐	☒
Avaliando é um Terreno sem benfeitoria		
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	☐	☒
Avaliando é um Terreno sem benfeitoria		
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	☒	☐
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	☐	☒
Avaliando é um Terreno sem benfeitoria		
10) O imóvel possui características uni-familiares?	☐	☒
Avaliando é um Terreno sem benfeitoria		
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	☐	☒
Avaliando é um Terreno sem benfeitoria		
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	☐	☒
Avaliando é um Terreno sem benfeitoria		
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Coordenadas do imóvel : - 4.1732310, - 38.5093409.Terreno Nº lote 1 ao 18 - quadra 11situado à Rua G- Loteamento Eldorado de Pacajus - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº13839. Matricula e IPTU se vinculam pelo endereço e pela inscrição cadastral 05.07.334.0120.00001. Foi possível vincular o avaliando pelas informações descritas na matricula e com planta de quadra e lotes fornecido.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1	**Logradouro** R 1	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** PACAJUS	**UF** CE	**CEP** 62870-000	**Latitude** -04.176074	**Longitude** -38.458769
	Descrição Lote/Terreno à Venda, 7320 m² por R$ 690.000			**Fonte de Informações** Lopes Immobilis		**Telefone** (85) 3198-8621
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 690.000,00	**Data Venda / Oferta** 04/11/2025	**Valor m²** R$ 94,26	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 7.320,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 94.26	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
2	**Logradouro** R JOSE LOPES DE MESQUITA	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** PACAJUS	**UF** CE	**CEP** 62870-000	**Latitude** -04.183469	**Longitude** -38.465406
	Descrição Lote/Terreno à Venda, 7320 m² por R$ 750.000			**Fonte de Informações** Kleber Melo Corretor de Imóveis		**Telefone** (85) 3046-9865
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 750.000,00	**Data Venda / Oferta** 04/11/2025	**Valor m²** R$ 102,45	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 7.320,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
3	**Logradouro** R CELSO NOGUEIRA	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor	**Cidade** PACAJUS	**UF** CE	**CEP** 62870-000	**Latitude** -04.173427	**Longitude** -38.467519
	Descrição Lote/Terreno à Venda, 7217 m² por R$ 793.760			**Fonte de Informações** FABIO GONDIM		**Telefone** (85) 9882-6587
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 793.760,00	**Data Venda / Oferta** 04/11/2025	**Valor m²** R$ 109,98	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 7.217,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 7217	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
4	**Logradouro** AV PRES CASTELO BRANCO	**Nº** 0	**Andar**	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** km
	Bairro/Setor PACAJUS	**Cidade** PACAJUS	**UF** CE	**CEP** 62870-000	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição Lote/Terreno com à Venda, 2850 m² por R$ 304.674			**Fonte de Informações** VERAS NEGOCIOS E INVESTIMENTOS		**Telefone** (85) 9913-1654
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 304.674,00	**Data Venda / Oferta** 04/11/2025	**Valor m²** R$ 106,90	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 2.850,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 2850	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	
5	**Logradouro** R VALDOMIRO DE ABREU LIMA	**Nº** 0	**Andar** 0	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** 0 km
	Bairro/Setor MANGABEIRA	**Cidade** EUSEBIO	**UF** CE	**CEP** 61778-230	**Latitude** -03.847843	**Longitude** -38.427963
	Descrição Lote/Terreno à Venda, 5468 m² por R$ 799.000			**Fonte de Informações** SIM ADMINISTRACAO E COMERCIO DE IMOVEIS LTDA - ME		**Telefone** (85) 3224-9856
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 0	**Nº Dormitórios** 0	**Total de Banheiros** 0	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 0	**Ano Construção** 0	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 799.000,00	**Data Venda / Oferta** 04/11/2025	**Valor m²** R$ 146,12	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 5.468,00	**Área da Edificação (m²)** 0,00
	Área Privativa 0	**Área Comum (m²)** 0			**Vida Útil (em anos)** 60	

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: I **Grau de Precisão:** I

Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores **Método de Computação:** Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	0,00	690.000,00	94,26	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	103,84
Amostra 2	0,00	750.000,00	102,45	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	112,86
Amostra 3	0,00	793.760,00	109,98	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	121,15
Amostra 4	0,00	304.674,00	106,90	0,9000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2500	1,0000	1,0000	1,0000	108,24
Amostra 5	0,00	799.000,00	146,12	0,9000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	149,92
														MÉDIAS DAS AMOSTRAS		119,20

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção

Saneamento das Amostras (+/-30%) | Valor Mínimo 83,44 | Valor Máximo 154,96

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 6.600,00	Valor m²: R$ 119,20	Valor Terreno: R$ 786.720,00
Área da Edificação (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Edificação: R$ 0,00
Valor de Liquidez: R$ 550.000,00	Valor Imóvel:	R$ 786.720,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R$ 787.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 787.000,00	Valor por extenso: setecentos e oitenta e sete mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
13.839	0	Indefinido		6.600,00	R$ 787.000,00	R$ 550.000,00

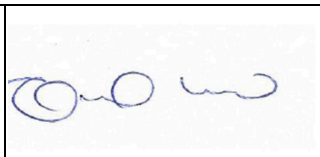
Valor Imóvel	R$ 787.000,00	Valor por extenso: setecentos e oitenta e sete mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ EPP	**Nome do Avaliador** ENY KAORI UONO SANCHEZ	**CREA / CAU** 5061102131

Local e Data
SAO PAULO
08/01/2026



"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 imóvelavaliado, 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".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição LOTE
Data Foto 04/11/2025



Representação Fachada Principal
Descrição LOTE
Data Foto 04/11/2025



Representação Fachada Principal
Descrição LOTE
Data Foto 04/11/2025



Representação Fachada Principal
Descrição LOTE
Data Foto 04/11/2025



Representação Fachada Principal
Descrição LOTE
Data Foto 04/11/2025



Representação Fachada Principal
Descrição LOTE
Data Foto 04/11/2025



Representação Fachada Principal
Descrição LOTE
Data Foto 04/11/2025



Representação Fachada Principal
Descrição LOTE
Data Foto 04/11/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/11/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/11/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/11/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/11/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 04/11/2025

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2025

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2025

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2025

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2025

Fotos da Amostra 5

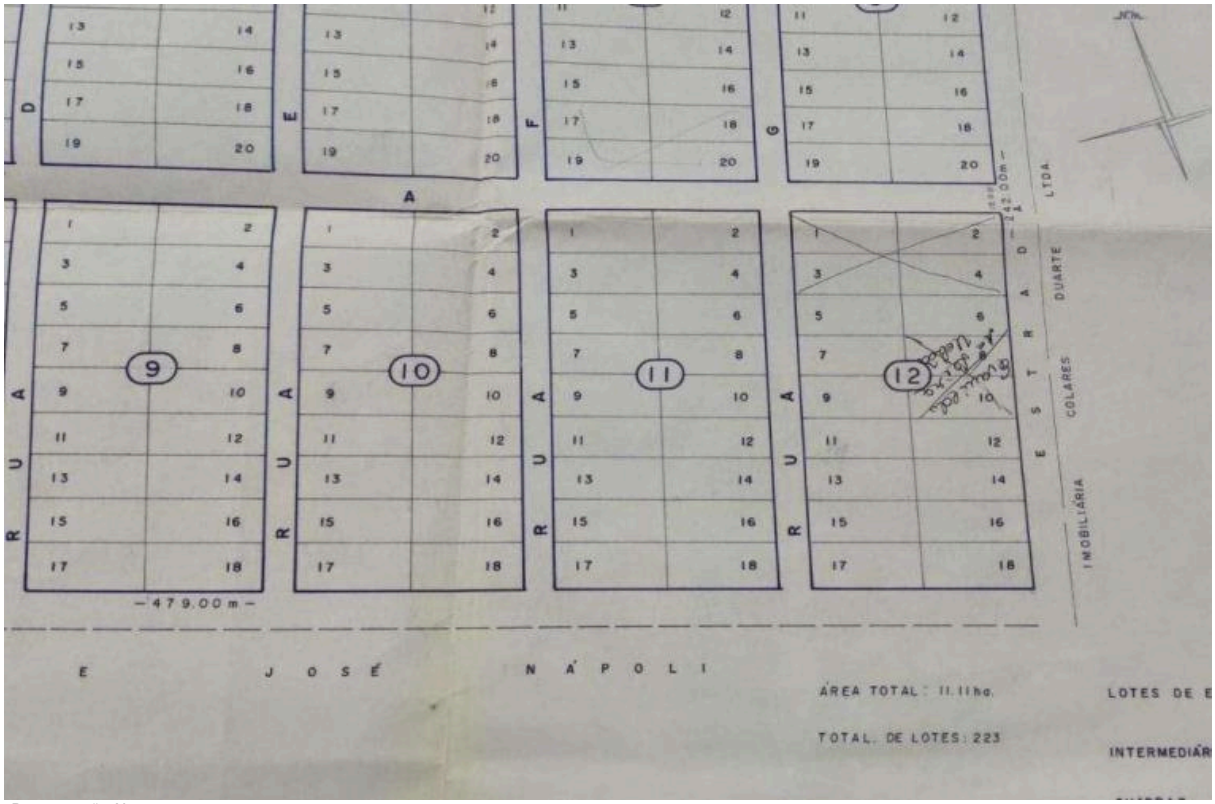


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 04/11/2025

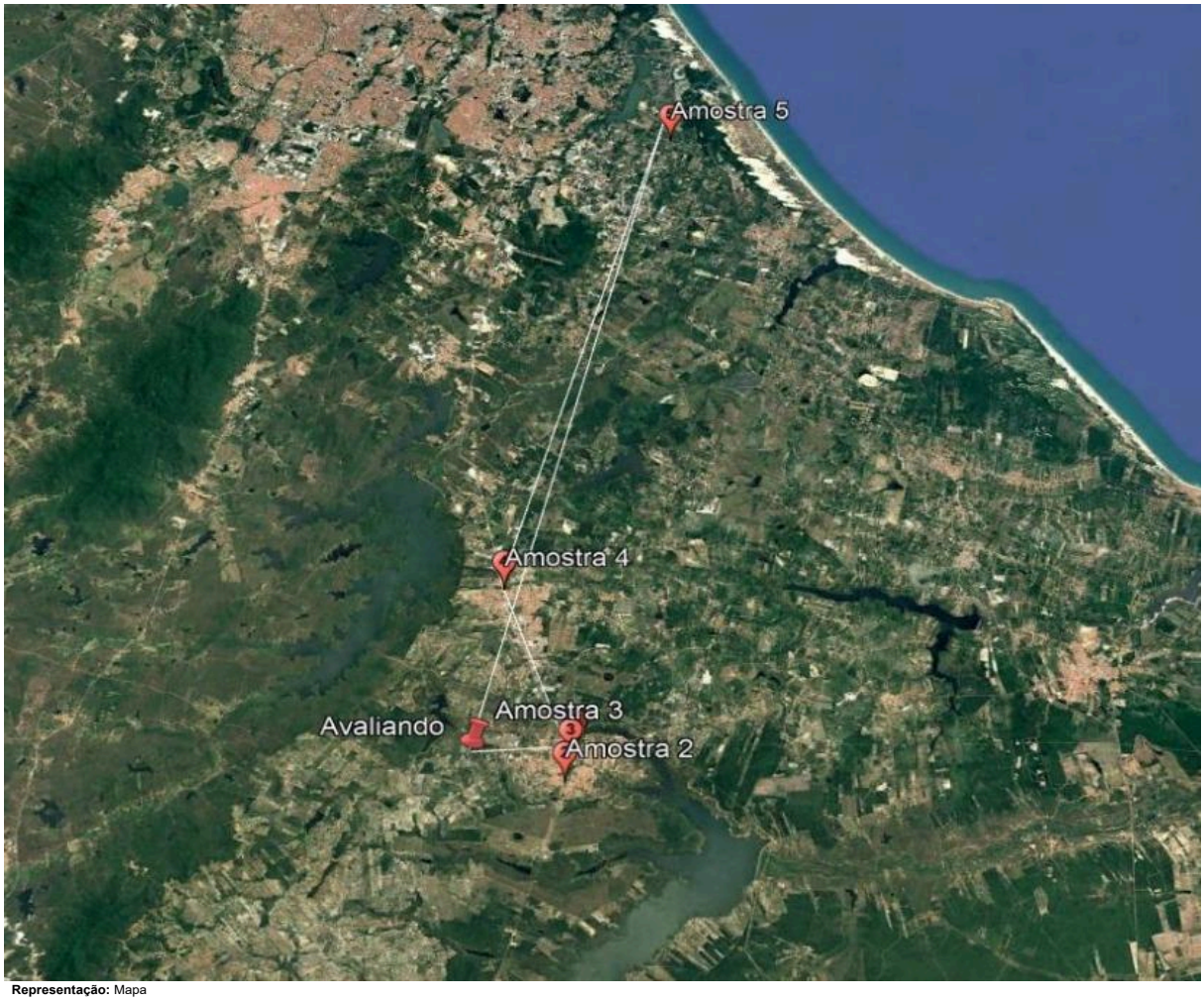
Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa