LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAS0862
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010078546**	**14/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	**LIS SANTOS DE ARAUJO**	**55139D/CE**
Proponente		CPF/CNPJ
RONALDO GALDINO COSTA		**443.570.283-53**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Padre Pedro de Alencar	**1620**	**AP Nº 4, BL H COND RESIDENCIAL PARQUE MESSEJANA**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Messejana	**Fortaleza**	**CE**	**60840280**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**100.112**	**1º CRI DE FORTALEZA/ CE**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

II

ÁREA PRIVATIVA

55,12m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 2.168,21/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 120.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 83.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do [m]óvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
42

05 - Ano Construção
1980

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do [m]óvel
Normal

08 - Uso do [m]óvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
1

12 - N° de Dormitórios
2

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
55.12

19 - Área Comum (em m²)
0.00

20 - Área Total (em m²)
55.12

21 - Área Averbada (em m²)
55.12

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do [m]óvel
Leste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
VISTORIA EXTERNA	1	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA	VISTORIA EXTERNA

CONDOMÍNIO

01 - N° Andares/Pavimentos
5

02 - Unidades por Andar
-

03 - N° Total de Unidades
-

04 - N° de Elevadores
0

05 - Valor do Condomínio
-

06 - Pagamento do Condomínio
Normal

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos
Condomínio de blocos residenciais.

08 - Uso do Edifício
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Inexistente

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Multifamiliar

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

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

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
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Fração Ideal (em %)
0.03

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de [loc]alização, 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 o encontrado no local?
Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com o encontrado no local?
Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim

14 - O imóvel não está [loc]alizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Curso - VISTORIA EXTERNA

02 - Nome Acompanhante Vistoria
VISTORIA EXTERNA

03 - Contato Telefônico Acompanhante
VISTORIA EXTERNA

04 - Observações Finais
Não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 190.000,00



Endereço
Rua Padre Pedro de Alencar, 1963/Condomínio Paço de Messejana , Parque Santa Maria

Tipo do [m]óvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
47.00	R$ 190,000.00	R$ 2,835.83

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-messejana-bairros-fortaleza-cee-aproper-47m2-venda-RS190000-id-2652877537/?source=marketing%2Cp

AMOSTRA 2 — R$ 160.200,00



Endereço
Rua Padre Pedro de Alencar, 695/Condomínio Biopuera , Parque Santa Maria

Tipo do [m]óvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
44.00	R$ 160,000.00	R$ 3,363.75

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
20	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-messejana-bairros-fortaleza-cee-aproper-44m2-venda-RS160000-id-2655770850/?source=marketing%2Cp

AMOSTRA 3 — R$ 235.000,00



Endereço
Rua Mineraria, 708/Condomínio Maria Carvalho , Messejana

Tipo do [m]óvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
66.00	R$ 235,000.00	R$ 3,560.61

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
30	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-messejana-bairros-fortaleza-cee-aproper-66m2-venda-RS235000-id-2656536857/?source=marketing%2Cp

AMOSTRA 4 — R$ 230.000,00



Endereço
Rua Coronel Guilherme Alencar, 655/Condomínio Fontana di Trevi , Messejana

Tipo do [m]óvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	3	2	2

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
82.00	R$ 230,000.00	R$ 2,795.68

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
40	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-messejana-bairros-fortaleza-cee-aproper-82m2-venda-RS230000-id-2656102069/?source=marketing%2Cp

AMOSTRA 6 — R$ 189.000,00



Endereço
Rua Padre Pedro de Alencar, 1010/Condomínio Ideal Vila dos Santos , Parque Santa Maria

Tipo do [m]óvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	1

Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)
43.00	R$ 185,000.00	R$ 4,454.74

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
15	Médio	Regular

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-messejana-bairros-fortaleza-cee-aproper-43m2-venda-RS189000-id-2652333699/?source=marketing%2Cp

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
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	47.00	R$ 2,835.83	0,80	1,03	0,01	0,00	0,90	-	-	-	-	0,710	5	R$ 1,972.08
2	44.00	R$ 3,363.75	0,80	1,03	0,05	0,00	0,90	-	-	-	-	0,750	5	R$ 2,382.03
3	66.00	R$ 3,560.61	0,80	1,04	0,05	0,00	0,90	-	-	-	-	0,810	5	R$ 2,885.08
4	82.00	R$ 2,795.68	0,80	0,93	0,01	0,00	0,90	-	-	-	-	0,810	5	R$ 2,265.51
5	43.00	R$ 4,454.74	0,80	0,94	0,05	0,00	0,90	-	-	-	-	0,710	5	R$ 2,414.04
														R$ 2,183.21

F1 (Oferta) F2 (Região) F3 (Vagas) F4 (Padrão de Acabamento) F5 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 2,169.21	R$ 1,517.75	R$ 2,818.68

SANEAMENTO

Nº elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	R$ 2,169.21	R$ 1,517.75	R$ 2,820.12

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
521,6207	24,0576	1,53	0,3292

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área avaliada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
54.12	R$ 2,169.21	R$ 119,611.83

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação:	R$ 119,611.83
Fator de liquidez:	0,8817
Valor de venda forçada:	R$ 83,000.00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia: **R$ 120,000.00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Terça-feira, 19 de Maio de 2020

LIS SANTOS DE ARAUJO
691/NDICE

- 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 exatas pela paralação de [loc]al do imóvel avaliado, normas ABNT e BCB/E, 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 proprietárias/sigilosas 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 mínimo e/ou enquadramento da operação nos regimes e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander, Cabe ao proponente verificar a exata [loc]alização, metragem, dimensões e eventuais defeitos do imóvel.

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

15/05/2026 13:10 3°50'31"S / 38°29'39"W



Fachada

15/05/2026 13:09 3°50'32"S / 38°29'39"W



Fachada

Santander

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

15/05/2026 13:11 3°50'29"S / 38°29'39"W



Vista da rua para direita



Vista da rua para esquerda



Croqui



Croqui avaliando/dados