LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT5256
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010504481.001052175**	**22/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	**LIS SANTOS DE ARAUJO**	**55139D/CE**
Proponente		CPF/CNPJ
FRANCISCO JORGE DOS SANTOS PEREIRA		**732.834.523-34**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
RUA MANCIO RODRIGUES	**196**	**-5.108023167038172, -38.3693662404655**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
CENTRO	**Morada Nova**	**CE**	**62940000**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**2144**	**1º CRI MORADA NOVA/CE**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

250,91m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 2.220,54/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 557.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 390.000,00

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)
40

05 - Ano Construção
1985

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
01

11 - N° de Banheiros
02

12 - N° de Dormitórios
03

13 - N° de Vagas Cobertas
06

14 - N° de Vagas Descobertas
00

15 - N° de Vagas Privativas
06

16 - Fachada Principal
Cerâmica/Pastilhas

17 - Esquadrias
Madeira

18 - Área Privativa (em m²)
250,91

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
250,91

21 - Área Averbada (em m²)
250,91

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
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
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
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

Girilândia, Padre Assis Monteiro, Henrique Hermógenes Girão (ou Hermógenes Henrique Girão), São José, Nossa Senhora da Conceição, Júlia Santiago e Divino Espírito Santo.

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)

231,00

04 - Testada/Frente (em metros)

7,00

05 - Fundos (em metros)

7,00

06 - Lado Direito (em metros)

33,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

33,00

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?

Não

05 - Observações

Existem divergências entre as áreas construída e de terreno apresentadas na matrícula e no IPTU, conforme segue:
Matrícula: Área de terreno = 280,02m²; Área construída = 250,91m².
IPTU: Área de terreno = 151,06m²; Área construída = 121,95m².
Como não foi possível realizar vistoria interna ao imóvel, apenas externa, para efeito de cálculo foram utilizadas as áreas da matrícula.

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - 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$ 380.000,00



Endereço
R. Guilhardo Gomes de Araújo, 14 , Cohabs

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
190,00	**R$ 380.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
208,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cohabs-bairros-iguatu-com-garagem-190m2-venda-RS380000-id-2864733366/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 480.000,00



Endereço
Rua Quinze de Novembro, 270 , Flores

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**1**
Área privativa	Valor		
188,00	**R$ 480.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
40	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-flores-bairros-iguatu-com-garagem-188m2-venda-RS480000-id-2735505320/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 403.064,00



Endereço
Avenida Ana Vivina Bezerra Moreira, 191 , Altiplano

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**1**
Área privativa	Valor		
155,00	**R$ 403.064,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Nova|Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
200,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-altiplano-bairros-iguatu-com-garagem-155m2-venda-RS403064-id-2896317877/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 500.000,00



Endereço
R. Cap. João Eduardo, 1956 , Popular

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**4**
Área privativa	Valor		
250,00	**R$ 500.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
40	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
1008,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-limoeiro-do-norte-com-garagem-250m2-venda-RS500000-id-2824825935/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 350.000,00



Endereço
Avenida Plácido Castelo, 2050 , Centro

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**5**	**1**	**0**
Área privativa	Valor		
187,00	**R$ 350.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
50	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-centro-bairros-quixada-187m2-venda-RS350000-id-2897767498/?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	190,00	R$ 2.000,00	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	1,03	-	-	-	0,930	S	R$ 1.767,00
2	188,00	R$ 2.553,19	0,95	0,95	1,00	1,15	0,95	0,98	-	-	-	1,030	S	R$ 2.498,30
3	155,00	R$ 2.600,41	0,95	0,95	1,00	1,00	0,90	1,04	-	-	-	0,890	S	R$ 2.198,65
4	250,00	R$ 2.000,00	0,95	1,15	1,15	1,15	1,00	0,70	-	-	-	1,150	S	R$ 2.185,00
5	187,00	R$ 1.871,66	0,95	1,15	1,15	1,15	0,95	0,98	-	-	-	1,380	S	R$ 2.453,75
		R$ 2.205,05												**R$ 2.220,54**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área), F6 (Fator Extra I)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.220,54**	**R$ 1.554,38**	**R$ 2.886,70**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 2.220,54**	**R$ 2.021,35**	**R$ 2.419,72**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
291.1077	**13.1098**	**1.53**	**0.1794**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
250,91	**R$ 2.220,54**	**R$ 557.155,16**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 557.155,16**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 390.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

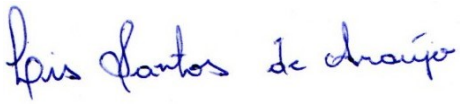
Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 557.000,00**

COMENTÁRIOS

- O Fator Extra I foi utilizado como Fator Área de Terreno.
- Conforme a matrícula, o imóvel possui área de terreno de 280,02 m² e área construída total averbada de 250,91 m², esta composta por 121,95 m² referentes à edificação principal e 128,96 m² referentes à garagem, ambas integrantes da mesma matrícula. Para efeito de cálculo, foi considerada a área construída total averbada de 250,91 m².

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Segunda-feira, 24 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.

25/07/2026 12:40 5°6'28"S / 38°22'9"W



Fachada principal

25/07/2026 12:42 5°6'28"S / 38°22'10"W



Fachada principal

25/07/2026 12:42 5°6'28"S / 38°22'9"W



Fachada principal

25/07/2026 12:42 5°6'28"S / 38°22'9"W



Fachada principal

25/07/2026 12:42 5°6'28"S / 38°22'10"W



Vista logradouro lado direito



Vista logradouro lado esquerdo



Croqui



Avaliando/dados