LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU1827
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010361207**	**19/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	**LIS SANTOS DE ARAUJO**	**55139D/CE**
Proponente		CPF/CNPJ
GLADSTONE RODRIGUES PONTE		**775.664.913-34**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Vereador José Lourdes Vasconcelos	**1434**	**-3.682177050436621, -40.31666144833842**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Belchior	**Sobral**	**CE**	**62053730**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**21705**	**2**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

105,00m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 4.259,64/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 447.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 312.000,00

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)
3

05 - Ano Construção
2023

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
00

12 - N° de Dormitórios
00

13 - N° de Vagas Cobertas
00

14 - N° de Vagas Descobertas
00

15 - N° de Vagas Privativas
00

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
105,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
105,00

21 - Área Averbada (em m²)
105,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Oeste

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Apenas vistoria externa	1	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

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

25% - 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Novo

11 - Limites do Bairro

Bairro Doutor Juvêncio de Andrade e o Bairro Jardim.

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)

175,00

04 - Testada/Frente (em metros)

7,00

05 - Fundos (em metros)

7,00

06 - Lado Direito (em metros)

25,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25,00

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?

Não

03 - Observações

Para a avaliação foram enviados somente a matrícula e o DAM (Documento de Arrecadação Municipal) do imóvel, não foi enviado o IPTU.

04 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

05 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

06 - Observações

Para a avaliação foram enviados somente a matrícula e o DAM (Documento de Arrecadação Municipal) do imóvel, não foi enviado o IPTU.

07 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

08 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

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

Sim

13 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

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

Sim

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

Sim

16 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

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

Sim

18 - 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$ 750.000,00



Endereço
Rua Professora Maria das Graças Teixeira Pontes, S/N , Belchior

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**4**	**2**
Área privativa	Valor		
185,00	**R$ 750.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-ce-sobral-antonio-carlos-belchior-RS750000/id-33377821/

AMOSTRA 2 — R$ 520.000,00



Endereço
Rua Francisco Dias da Ponte, S/N , Belchior

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
110,00	**R$ 520.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
175,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-ce-sobral-belchior-175m2-RS520000/id-39307790/

AMOSTRA 3 — R$ 420.000,00



Endereço
Rua Professora Maria das Graças Teixeira Pontes, 669 , Belchior

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
98,00	**R$ 420.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
175,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-ce-sobral-belchior-175m2-RS420000/id-38752272/

AMOSTRA 4 — R$ 750.000,00



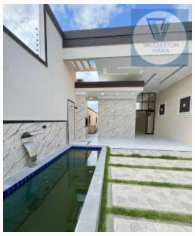
Endereço
Rua Margarida Barroso, S/N , Belchior

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**4**	**2**
Área privativa	Valor		
190,00	**R$ 750.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
220,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-ce-sobral-belchior-190m2-RS750000/id-40401933/

AMOSTRA 5

R$ 650.000,00



Endereço
Rua Professor Arry Rocha, S/N , Belchior

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
224,00	**R$ 650.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
0	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
250,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-ce-sobral-belchior-224m2-RS650000/id-40401932/

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	185,00	R$ 4.054,05	0,95	1,00	1,15	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R$ 4.429,05
2	110,00	R$ 4.727,27	0,95	1,10	1,00	-	-	-	-	-	-	1,100	S	R$ 4.940,00
3	98,00	R$ 4.285,71	0,95	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 4.071,42
4	190,00	R$ 3.947,37	0,95	1,10	1,15	-	-	-	-	-	-	1,250	S	R$ 4.687,50
5	224,00	R$ 2.901,79	0,95	1,00	1,15	-	-	-	-	-	-	1,150	S	R$ 3.170,21
		R$ 3.983,24												**R$ 4.259,64**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.259,64**	**R$ 2.981,75**	**R$ 5.537,53**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 4.259,64**	**R$ 3.788,44**	**R$ 4.730,83**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
688.6479	**16.1668**	**1.53**	**0.2212**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
105,00	**R$ 4.259,64**	**R$ 447.261,75**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 447.261,75**
Fator de liquidez	**0,6980**
Valor de venda forçada	**R$ 312.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 447.000,00**

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.



Fachada



Fachada com vizinhos da esquerda e direita



Vista logradouro para a direita



Vista logradouro para a esquerda



Identificação logradouro



Croqui



Avaliando/dados