LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAU1835
RENEGOCIAÇÃO CI

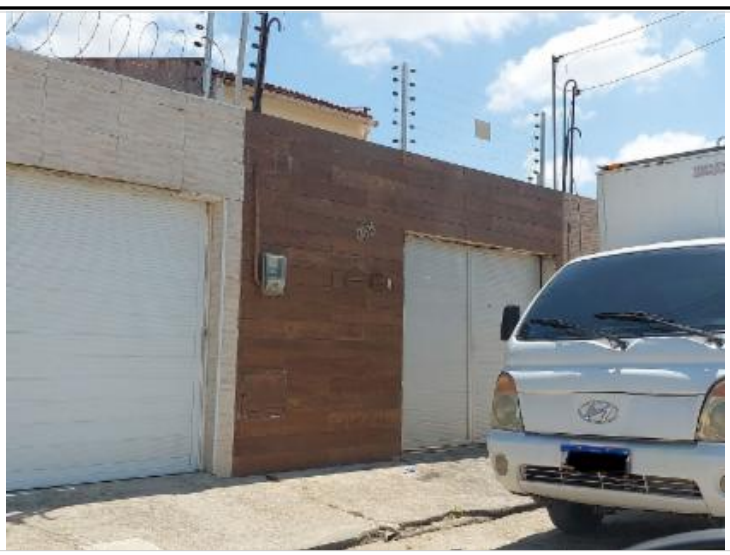
DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010492090**	**19/08/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
LUIZ GUILHERME DELGADO SAMPAIO - LGI	**LIS SANTOS DE ARAUJO**	**55139D/CE**
Proponente		CPF/CNPJ
ANTONIO GABRIEL EUZEBIO DA SILVA		**610.883.703-90**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Ucrânia	**385**	**-3.8191389962195004, -38.54139678755006**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Parque Dois Irmãos	**Fortaleza**	**CE**	**60861420**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**43.959**	**6**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA CONSTRUÍDA

85,50m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 3.330,23/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 285.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 199.000,00

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)
13

05 - Ano Construção
2013

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
1

11 - N° de Banheiros
3

12 - N° de Dormitórios
3

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura Texturizada/Pátina/Stucco

17 - Esquadrias
Outro - Vidro

18 - Área Privativa (em m²)
85,50

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
85,50

21 - Área Averbada (em m²)
85,50

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Leste

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

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

Antigo

11 - Limites do Bairro

Passaré, Itaperi, Dias Macêdo, Boa Vista e Prefeito José Walter.

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)

297,00

04 - Testada/Frente (em metros)

9,00

05 - Fundos (em metros)

9,00

06 - Lado Direito (em metros)

33,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)

33,00

08 - Fração ideal (em %)

50,00

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

Existe divergência entre a área privativa apresentada na matrícula (85,50m²) e no IPTU (114,62m²). Como não foi possível realizar vistoria interna para conferência, para efeito de cálculo foi utilizada a área constante na 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$ 300.000,00



Endereço
Rua Roberto Carvalho, 1119 , Parque Dois Irmãos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**2**	**3**
Área privativa	Valor		
86,00	**R$ 300.000,00**		
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-parque-dois-irmaos-bairros-fortaleza-com-garagem-86m2-venda-RS300000-id-2863305581/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 2 — R$ 249.000,00



Endereço
Rua G, 66 , Parque Dois Irmãos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**3**
Área privativa	Valor		
90,00	**R$ 249.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-dois-irmaos-bairros-fortaleza-com-garagem-90m2-venda-RS249000-id-2868958878/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 270.000,00

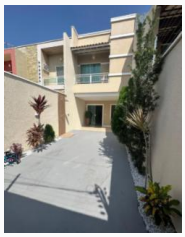


Endereço
Rua B, 33 , Parque Dois Irmãos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**4**	**2**	**1**
Área privativa	Valor		
90,00	**R$ 270.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
150,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-dois-irmaos-bairros-fortaleza-com-garagem-90m2-venda-RS270000-id-2867925364/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 4 — R$ 370.000,00



Endereço
Rua C, s/n , Parque Dois Irmãos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**3**	**2**
Área privativa	Valor		
120,00	**R$ 370.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
5	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
180,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-dois-irmaos-bairros-fortaleza-com-garagem-120m2-venda-RS370000-id-2883901210/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 5

R$ 225.000,00



Endereço
R. 104, 123 , Parque Dois Irmãos

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**
Área privativa	Valor		
60,00	**R$ 225.000,00**		
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	
Área do terreno	Padrão terreno	Topografia	
140,00	**Médio**	**Terreno Plano**	

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-dois-irmaos-bairros-fortaleza-com-garagem-60m2-venda-RS225000-id-2889866380/?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	86,00	R$ 3.488,37	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 3.313,95
2	90,00	R$ 2.766,67	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,100	S	R$ 2.891,17
3	90,00	R$ 3.000,00	0,95	1,10	1,10	1,00	1,00	-	-	-	-	1,200	S	R$ 3.420,00
4	120,00	R$ 3.083,33	0,95	0,95	1,00	1,10	0,95	-	-	-	-	1,000	S	R$ 2.929,16
5	60,00	R$ 3.750,00	0,95	1,10	1,10	0,95	1,00	-	-	-	-	1,150	S	R$ 4.096,88
		R$ 3.217,67												**R$ 3.330,23**

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

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.330,23**	**R$ 2.331,16**	**R$ 4.329,30**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 3.330,23**	**R$ 2.996,83**	**R$ 3.663,63**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
487.2618	**14.6315**	**1.53**	**0.2002**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
85,50	**R$ 3.330,23**	**R$ 284.734,84**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 284.734,84**
Fator de liquidez	**0,6982**
Valor de venda forçada	**R$ 199.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

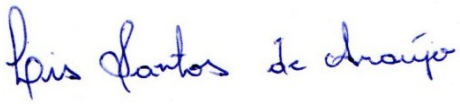
Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 285.000,00**

COMENTÁRIOS

- O Fator Extra I foi utilizado como Fator Área de Terreno.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Eusébio, Sexta-feira, 28 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.

26/08/2026 13:01 3°49'8"S / 38°32'29"W



Frente



Vizinho lado esquerdo

26/08/2026 12:58 3°49'9"S / 38°32'28"W



Vista logradouro lado direito



Vista logradouro lado esquerdo



Croqui



Avaliando/dados