Santander

Laudo de avaliação de imóveis

Renegociação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ANDRE PERES BARBOSA DE CASTRO	**Nº CPF / CNPJ** 00687412609	**Nome Condomínio/Empreendimento** RESIDENCIAL LYJANE TINOCO
Valor Compra Venda R$ 250.000,00	**Data Venda**	**Nº Controle Interno** 141402424954

Proprietário / Construtora	**Nº Cartório/Ofício** 3	**Matrícula** 309.622			
Logradouro QUADRA C 07 LOTE 14	**Nº** s/nº	**Andar** 14°	**Complemento** APTO 1407		
Bairro/Setor TAGUATINGA CENTRO	**Cidade** BRASILIA	**UF** DF	**CEP 71681-345**	**Latitude** -15.8316566	**Longitude** -48.0559865

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região
- [ ] Residencial Unifamiliar
- [ ] Comercial
- [x] 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
- [ ] Favela
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Córregos/Rios
- [ ] Outro - Descrever Abaixo

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

Análise da Região do Bairro/Setor

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

Limites do Bairro/Setor

Leste com Av. Pistão Norte/Sul (DF-001), ao Oeste com Av. Sandu, Norte com Taguatinga Norte e pelo Sul com Taguatinga Sul

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

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

Terreno

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

Formato
- [x] Regular
- [ ] Irregular

Dimensões

Área Total: 600,00 m² Testada (Frente): 0,00 m Lado Direito: 0,00 m

Fração Ideal: 0,011810 % Fundos 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m

Tipo de Implantação
- [x] Condomínio
- [ ] 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 Andares/Pavimentos: 13	**Nº Unidades Por Andar:** 6	**Nº Total de Unidades no condomínio:** 78	**Nº de Elevadores:** 2	**Valor Condomínio:** [x] Por Mês [ ] Por Ano

Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Térreo, 1º ao 13º andares tipo e cobertura coletiva

Uso do Edifício: Residencial

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

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

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

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

Indício Ocupação Imóvel
- [x] Habitado
- [ ] Desabitado

Idade Aparente Imóvel Avaliando

Anos 4

Ano Construção 2014

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

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

Uso do Imóvel Avaliando: Residencial	**Fechamento das Paredes:** Alvenaria	**Total de Banheiros:** 2

Fachada Principal Pintura	**Esquadrias** Alumínio	**Nº Andares do Imóvel Avaliando** 1	**Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)** 2

Dimensões

Área Privativa: 45,80 m² Área Comum (m²): 37,51 m² Área Total (m²): 83,32 m²

Área Averbada: 83.32 m² Área não Averbada 0 m²

Nº Vagas Estacionamento

Cobertas 1 **Descobertas** 0 **Privativas** 1

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

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede	Tipo Acabamento Forro/Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	MDP	Laje
Suíte	1	Cerâmica	MDP	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Dormitório (não contar suíte nem dep. de empregada)	1	Cerâmica	MDP	Laje
Banheiro social	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	MDP	Laje
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	MDP	Laje
Garagem	1	Concreto polido	Concreto	Laje

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

Ao norte com Taguatinga Norte e Setor Habitacional Samambaia, ao Sul com Riacho Fundo, ao Leste com Aguas Claras, ao Oeste com Samambaia

Questões Complementares

Data da Vistoria: 27/11/2020

	Sim	Não
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?	☒	☐
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	☒	☐
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?	☒	☐
10) O imóvel possui características uni-familiares?	☒	☐
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	☒	☐
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	☒	☐
13) O imóvel apresenta condições de habitalidade?	☒	☐
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	☒	☐
15) O Imóvel possui suspeitas de contaminação?	☐	☒

Observações Finais

Documentação apresentada matrícula Nº 309662 Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. Não foi possível vistoriar o imóvel internamente. Informações colhidas do laudo anterior Nº Controle Interno 235416 feito em 07/04/2015. O imóvel é composto por: sala de estar e tv 01 suíte (bancada em granito e box em vidro temperado), 01 dormitório, 01 banheiro social (bancada em granito e box em vidro temperado) e cozinha/área de serviço(bancada em granito).. A unidade possui 1 vaga de garagem vinculada nº 95 situada no subsolo. Imóvel usado.

Amostras:

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

1	**Logradouro** QUADRA C5	**Nº** S/N	**Andar** 8°	**Complemento** Edifício Mônaco		**Proximidade do Imóvel** 0.1 km
	Bairro/Setor TAGUATINGA	**Cidade** BRASILIA	**UF** DF	**CEP** 72010-050	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos			**Fonte de Informações** SUPPER IMOBILIÁRIA	**Telefone** (61) 3225-0548	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 8	**Ano Construção** 1999	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 220.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/11/2020	**Valor m²** R$ 3.859,65	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 57,00
	Área Privativa 57	**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		
2	**Logradouro** QUADRA C6	**Nº** S/N	**Andar** 13°	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** 0.4 km
	Bairro/Setor TAGUATINGA	**Cidade** BRASILIA	**UF** DF	**CEP** 72010-060	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição 1 Banheiro 1 Vaga 1 Quarto			**Fonte de Informações** IG NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	**Telefone** (61) 98199-5366	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)** 1	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 8	**Ano Construção** 2010	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 220.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/11/2020	**Valor m²** R$ 4.888,89	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 46,00
	Área Privativa 46	**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		
3	**Logradouro** QUADRA C2	**Nº** S/N	**Andar** 3°	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** 0.7 km
	Bairro/Setor TAGUATINGA	**Cidade** BRASILIA	**UF** DF	**CEP** 72010-020	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos 1 Suíte			**Fonte de Informações** BEIRAMAR IMÓVEIS	**Telefone** (61) 3262-1001	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)** 1	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 8	**Ano Construção** 1999	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 225.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/11/2020	**Valor m²** R$ 3.629,03	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 62,00
	Área Privativa 62	**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		
4	**Logradouro** QUADRA C1	**Nº** /N	**Andar** 8°	**Complemento** Residencial Edificio Taguaparque		**Proximidade do Imóvel** 0.7 km
	Bairro/Setor TAGUATINGA	**Cidade** BRASILIA	**UF** DF	**CEP** 72010-010	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição APARTAMENTO COM 2 QUARTOS - REFORMADO - ARMÁRIOS NOS QUARTOS - ARMÁRIOS NA COZINHA - ARMÁRIOS NA ÁREA DE SERVIÇO - ARMÁRIOS NO BANHEIRO			**Fonte de Informações** Imobiliária RDL	**Telefone** (61) 99968-4308	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)** 2	**Total de Banheiros** 1	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 8	**Ano Construção** 1999	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 240.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/11/2020	**Valor m²** R$ 4.615,38	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 52,00
	Área Privativa 52	**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		
5	**Logradouro** QUADRA C1	**Nº** S/N	**Andar** 13°	**Complemento**		**Proximidade do Imóvel** 0.7 km
	Bairro/Setor TAGUATINGA	**Cidade** BRASILIA	**UF** DF	**CEP** 72010-010	**Latitude** 0	**Longitude** 0
	Descrição 1 Vaga 2 Quartos 1 Suíte			**Fonte de Informações** CAPITAL IMOBI	**Telefone** (61) 3548-7222	
	Status Ofertado	**Nº Vagas Estacionamento** 1	**Nº Dormitórios (não contar suíte nem dep. de empregada)** 2	**Total de Banheiros** 2	**Idade Aparente Imóvel Avaliando** 8	**Ano Construção** 1999	**Estado Conservação Imóvel Avaliando** Bom/Boa
	Valor Venda / Oferta R$ 240.000,00	**Data Venda / Oferta** 27/11/2020	**Valor m²** R$ 4.705,88	**Padrão** Normal//Médio	**Testada (Frente)** 0,00	**Área Total do Terreno (em m²)** 0,00	**Área da Edificação (m²)** 51,00
	Área Privativa 51	**Área Comum (m²)** 0		**Vida Útil (em anos)** 60		

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II **Grau de Precisão:** II

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

Amostra	Área (m²)	Valor (R$)	Dados Iniciais (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R$/m²)
Amostra 1	57,00	220.000,00	3.859,65	0,9000	1,0600	1,1066	1,0268	1,2000	5.020,58
Amostra 2	46,00	220.000,00	4.888,89	0,9000	1,0600	1,1066	1,0044	1,1500	5.961,48
Amostra 3	62,00	225.000,00	3.629,03	0,9000	1,0600	1,1066	1,0849	1,2000	4.987,70
Amostra 4	52,00	240.000,00	4.615,38	0,9000	1,0600	1,1066	1,0268	1,1300	5.653,41
Amostra 5	51,00	240.000,00	4.705,88	0,9000	1,0600	1,1066	1,0044	1,1300	5.638,52
				MÉDIAS DAS AMOSTRAS					5.452,34
				Saneamento das Amostras (+/-30%)					Valor Minimo 3.816,64
									Valor Máximo 7.088,04

Fatores:
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Andar, (5) - Fator Padrão de Construção

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R$ 0,00	Valor Terreno: R$ 0,00
Área da Edificação (m²): 45,80	Valor m²: R$ 5.452,34	Valor Edificação: R$ 250.000,00
Valor de Liquidez: R$ 197.000,00	Valor Imóvel:	R$ 250.000,00
	Valor total da avaliação:	R$ 250.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta 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

N° da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
309.622	0	Indefinido		0,00	R$ 0,00	R$ 0,00

Valor Imóvel	R$ 250.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinquenta mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação ENGENHARIA AVATENG	**Nome do Avaliador** MARIA JOSE NOVAES DE MENDONCA	**CREA / CAU** 164106/D-SP

Local e Data
BRASÍLIA
27/11/2020

"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 Vista da Rua
Descrição
Data Foto 27/11/2020

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/11/2020

Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/11/2020

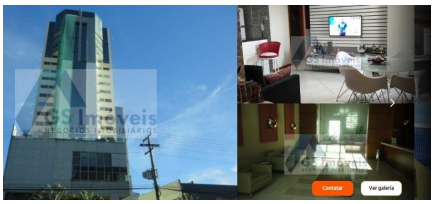
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 27/11/2020

Representação Identificação Numérica
Descrição Placa do imóvel
Data Foto 27/11/2020

Fotos da Amostra 1

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/11/2020

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/11/2020

Fotos da Amostra 3

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/11/2020

Fotos da Amostra 4

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/11/2020

Fotos da Amostra 5

Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data Foto 27/11/2020

Imagem - Mapa

Representação: Mapa