LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAG8542
RENEGOCIAÇÃO DNRJ

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° do Pedido	Data Solicitação
Santander	**0010316296**	**11/09/2024**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA	**Celso Iazzetti**	**0600891382**
Proponente		CPF/CNPJ
SUZANY MARIA DE SOUZA		**039.230.521-62**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Quadra C 12	**S/N**	**AREA ESPECIAL PARA CINEMA 2, SALA 119**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Taguatinga Centro (Taguatinga)	**Brasília**	**DF**	**72010120**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU
Sala Comercial	**123.018**	**3º**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

41,02m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 5.290,16/m²

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R$ 217.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 152.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Sala Comercial

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
25

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Outro - Vistoria externa

09 - Fechamento das Paredes
Outro - Vistoria externa

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
0

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
0

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Ferro

18 - Área Privativa (em m²)
41.02

19 - Área Comum (em m²)
16.07

20 - Área Total (em m²)
57.09

21 - Área Averbada (em m²)
57.09

22 - Área não Averbada (em m²)
0

23 - Face do Imóvel
Sul

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

02 - Unidades por Andar

03 - N° Total de Unidades

04 - N° de Elevadores

05 - Valor do Condomínio

06 - Pagamento do Condomínio

07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos

08 - Uso do Edifício
Comercial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Regular

11 - Infraestrutura
Interfone

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Comercial

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

03 - Tipo de Pavimentação
Outro - pavimento intertravado de concreto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Metrô
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Escola
Clínicas/Hospitais

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Estável

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Comercial

10 - Situação do Bairro
Antigo

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Metrô

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)
0.63

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?
Não

04 - Observações
Não foi realizada vistoria interna

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

06 - Observações
Não foi realizada vistoria interna

07 - O imóvel possui vaga de garagem?
Não

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?

Não

13 - Observações

Trata-se de um imóvel comercial.

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 - Vistoria externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

Vistoria externa

04 - Observações Finais

Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. Foi fornecido laudo original de 2022, sem comentários.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 210.000,00

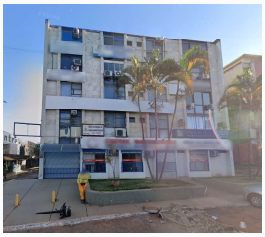


Endereço
St. Central Ed Accioly Taguatinga, 14/15 , Taguatinga Centro (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
30,00	**R$ 210.000,00**	**R$ 7.000,00**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
15	**Médio**	**Nova|Regular**	

URL
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-taguatinga-centro-taguatinga-df-quadra-c-2-140669

AMOSTRA 2 — R$ 130.000,00



Endereço
St. Central - C 12, 1/2 , Taguatinga Centro (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
25,00	**R$ 130.000,00**	**R$ 5.200,00**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	**Médio**	**Regular**	

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Mendonça	**(61) 86793200**	**Mendonça Imóveis**

AMOSTRA 3 — R$ 149.000,00

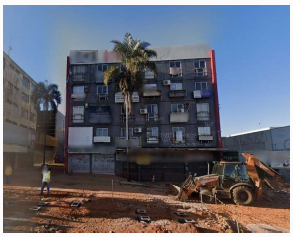


Endereço
CSB 2, 1/4 , Taguatinga Centro (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
32,33	**R$ 149.000,00**	**R$ 4.608,72**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
10	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-taguatinga-centro-taguatinga-df-csb-02-lotes-1-4-920528

AMOSTRA 4 — R$ 125.000,00

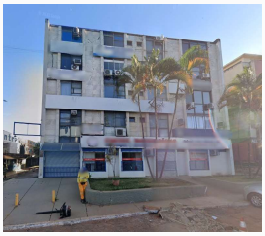


Endereço
Quadra C 12, s/n , Taguatinga Centro (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
22,00	**R$ 125.000,00**	**R$ 5.681,82**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
30	**Médio**	**Regular**	

Contato	Telefone Contato	Nome Corretora
Plinio	**(61) 3522010**	**Simóvel Imóveis**

AMOSTRA 5 — R$ 110.000,00



Endereço
Quadra C 12, 1/2 , Taguatinga Centro (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Sala Comercial	**0**	**1**	**0**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
34,00	**R$ 110.000,00**	**R$ 3.235,29**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-taguatinga-centro-taguatinga-df-quadra-c-12-235762

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	30,00	R$ 7.000,00	0,90	0,89	0,95	-	-	-	-	-	-	0,840	S	R$ 5.292,00
2	25,00	R$ 5.200,00	0,90	1,10	1,15	-	-	-	-	-	-	1,250	S	R$ 5.850,00
3	32,33	R$ 4.608,72	0,90	1,10	0,90	-	-	-	-	-	-	1,000	S	R$ 4.147,85
4	22,00	R$ 5.681,82	0,90	1,20	1,10	-	-	-	-	-	-	1,300	S	R$ 6.647,73
5	34,00	R$ 3.235,29	0,90	1,30	1,25	-	-	-	-	-	-	1,550	S	R$ 4.513,23
		R$ 5.145,17												**R$ 5.290,16**

F1 (Oferta), F2 (Região), F3 (Estado de Conservação)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.290,16**	**R$ 3.703,11**	**R$ 6.877,21**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 5.290,16**	**R$ 4.600,39**	**R$ 5.979,93**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
1008.0812	**19.0558**	**1.53**	**0.2608**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
41,02	**R$ 5.290,16**	**R$ 217.002,40**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 217.002,40**
Fator de liquidez	**0,7000**
Valor de venda forçada	**R$ 152.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 217.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 17 de Setembro de 2024



Celso Iazzetti

0600891382

- 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 Principal



Fachadas



Acessos ao Condomínio



Identificação do Condomínio



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro