

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário FRANZ EDUARDO CASTELO BRANCO LEAL		Nº CPF / CNPJ 45476802134		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 300.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 195800017490	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 2		Matrícula 12578 / 12579	
Logradouro CLN/NORTE 410		Nº 410		Andar	
Bairro/Setor ASA NORTE		Cidade BRASILIA		UF DF	
		CEP 70865-500		Latitude	
				Longitude	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Segurança pública <input type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 676,00 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 8,023700 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m	
---	--	--	--	--	--

Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
---	--	------------------------------------	--	---	--

Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
--	--	--	--	--	--

Condomínio / Imóvel Avaliando

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Comercial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
---	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input checked="" type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
---	--	---	--	---	--	--	--	--	--

Uso do Imóvel Avaliando: Comercial		Fechamento das Paredes:		Total de Banheiros: 0	
---	--	--------------------------------	--	------------------------------	--

Fachada Principal Cerâmica / Pastilhas		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 109,84 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 109,84 m ² Área Averbada: 109,84 m ² Área não Averbada _____ m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

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
 O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado externamente em 03/01/2022. No local, identificamos imóvel fechado, aparentemente encontra-se desocupado

Questões Complementares Sim Não

- Data da Vistoria: 03/01/2022
- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim Não
 - 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim Não
 Não é possível informar áreas encontradas no local, tendo em vista que a vistoria interna não pôde ser realizada, conforme orientações do contratante
 - 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim Não
 Não é possível informar áreas encontradas no local, tendo em vista que a vistoria interna não pôde ser realizada, conforme orientações do contratante
 - 4) O imóvel possui vaga de garagem? Sim Não
 O imóvel em estudo trata-se de loja
 - 5) Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim Não
 - 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim Não
 Não é possível informar se o imóvel está em reforma internamente, tendo em vista que a vistoria interna não pôde ser realizada, conforme orientações do contratante
 - 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim Não
 Não é possível informar se o imóvel está bem conservado internamente, tendo em vista que a vistoria interna não pôde ser realizada, conforme orientações do contratante
 - 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim Não
 - 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim Não
 - 10) O imóvel possui características uni-familiares? Sim Não
 O imóvel em estudo trata-se de loja
 - 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim Não
 - 12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim Não
 - 13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim Não
 - 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim Não
 - 15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? Sim Não

Observações Finais

Conforme consulta no geoportal de Brasília, identificamos que o imóvel em estudo está localizado em uma zona classificada como: Zona Urbana do Conjunto Tombado. Não foi possível obter parâmetros urbanísticos para a zona em que se encontra o avaliando, de qualquer forma, o avaliando em estudo trata-se de loja comercial situada em edifício. Fator equivalência = Fator esquina. Para efeito do presente trabalho iremos considerar área equivalente de 69,25m² obtida considerando 81,18m² no subsolo (fator 0,50) e 28,66m² no térreo (fator 1,0).

Amostras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total (m²) Terreno

1	Logradouro CLN 410	Nº Bloco C	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro/Setor ASA NORTE	Cidade BRASILIA	UF DF	CEP 70865-500	Latitude 0
	Descrição Loja		Fonte de Informações Brasil Goodson		Telefone (61) 99962-5951
	Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15
	Valor Venda / Oferta R\$ 280.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2022	Valor m² R\$ 7.203,50	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 38,87		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Valor Venda / Oferta R\$ 550.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2022	Valor m² R\$ 8.303,14	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 96		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Valor Venda / Oferta R\$ 125.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2022	Valor m² R\$ 7.812,50	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 32		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Valor Venda / Oferta R\$ 490.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2022	Valor m² R\$ 8.993,30	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 84,11		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				
	Valor Venda / Oferta R\$ 210.000,00	Data Venda / Oferta 06/01/2022	Valor m² R\$ 8.076,92	Padrão	Testada (Frente) 0,00
	Área Privativa 26		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 60
	Estado Conservação Imóvel Avaliando				

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: II		Grau de Precisão: III								
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores				Método de Computação: Multiplicativo						
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	38,87	280.000,00	7.203,50	0,8500	1,0000	0,7586	1,0000	1,0000	0,9300	4.645,09
Amostra 2	96,00	550.000,00	8.303,14	0,8500	1,0000	0,7200	0,9270	1,0500	0,9900	4.566,49
Amostra 3	32,00	125.000,00	7.812,50	0,8500	1,0000	0,7200	0,9270	1,0500	0,8300	4.296,65
Amostra 4	84,11	490.000,00	8.993,30	0,8500	1,0000	0,7200	0,9270	1,0500	0,9400	4.946,06
Amostra 5	26,00	210.000,00	8.076,92	0,8500	1,0000	0,7200	0,9270	1,0500	0,8800	4.442,08
Fatores: (1) - Fator Fonte, (2) - Fator Localização, (3) - Fator Idade e Estado Conservação, (4) - Fator Padrão de Construção, (5) - Equivalência, (6) - Área									MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
									Saneamento das Amostras (+/-30%)	
									Valor Mínimo	3.205,49
									Valor Máximo	5.953,06

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00
Área da Edificação (m²): 69,25	Valor m²: R\$ 4.579,27	Valor Edificação: R\$ 317.114,73
Valor de Liquidez: R\$ 204.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 317.114,73
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 317.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 317.000,00	Valor por extenso: trezentos e dezessete mil reais
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:

Unidades Autônomas

Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
12578 / 12579	0	Loja				
Valor Imóvel	R\$ 317.000,00	Valor por extenso: trezentos e dezessete mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação	ENGENHARIA GALACHE	Nome do Avaliador
		TALES R. SÁNCHEZ GALACHE
		CREA / CAU
		5060563873/D

Local e Data Santo André 10/01/2022	
--	--

“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”.

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/01/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/01/2022



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 03/01/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/01/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/01/2022



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 03/01/2022



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 03/01/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/01/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Escritório

Descrição

Data Foto 06/01/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Escritório

Descrição

Data Foto 06/01/2022

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/01/2022

Fotos da Amostra 5

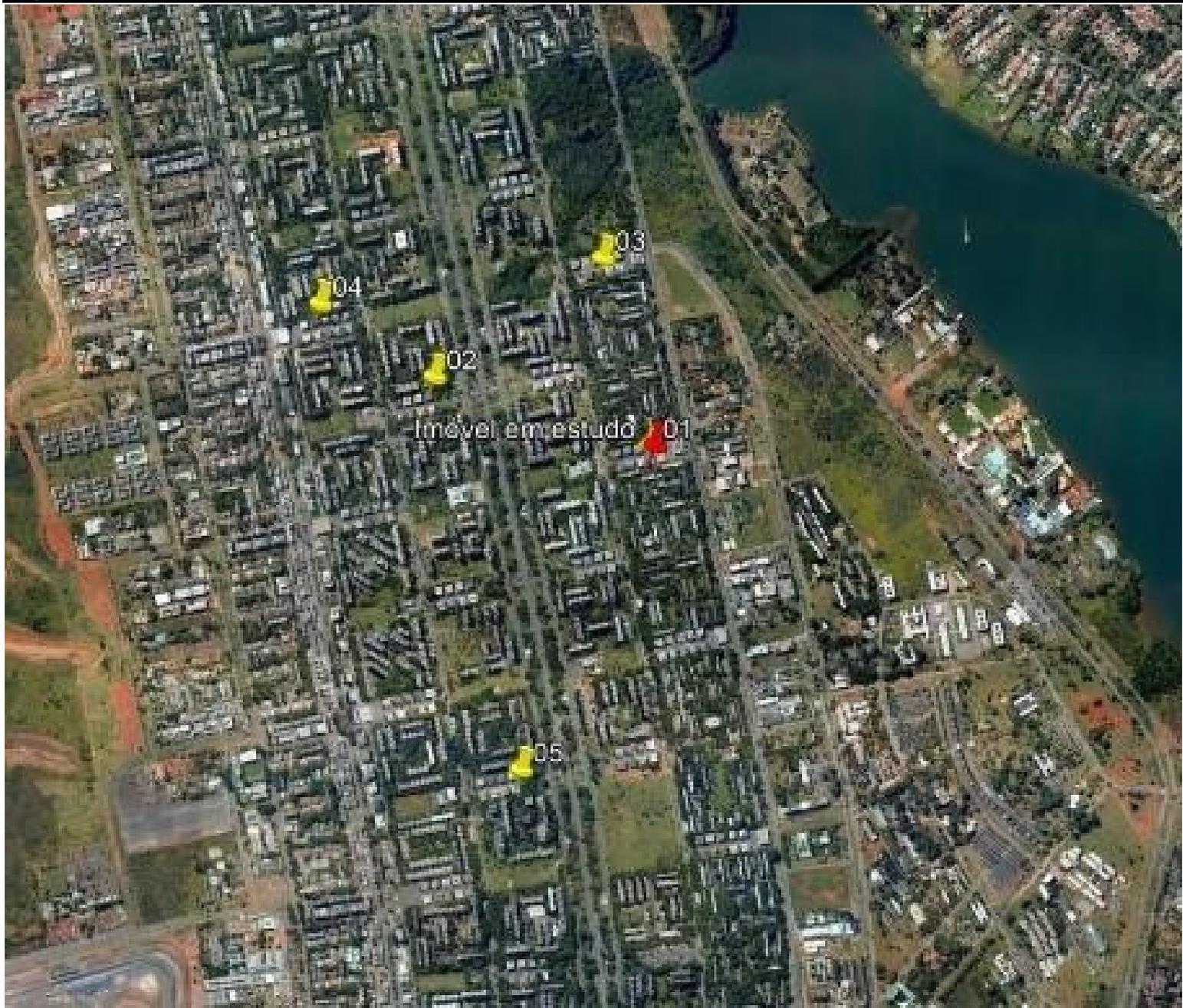


Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 06/01/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa