

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 273000004037	Data Solicitação 14/05/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente MARIO AKUTSU	CPF/CNPJ 561.409.598-53	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Quadra SCRN 710/711 Bloco C	Número SN	Complemento AP 204		
Bairro Asa Norte	Município Brasília	UF DF	CEP 70750630	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 46074	Núm. Registro de Imóveis 2º	IPTU	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 308.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 216.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 1
11 - N° de Banheiros 1	12 - N° de Dormitórios 1
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Cerâmica/Pastilhas
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 37.04
19 - Área Comum (em m²) 3.79	20 - Área Total (em m²) 40.83
21 - Área Averbada (em m²) 40.83	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel	

24 - Cômodos				
Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
-	-	-	-	-

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos -	02 - Unidades por Andar -
03 - N° Total de Unidades -	04 - N° de Elevadores -
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos -	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Baixo	10 - Estado de Conservação Regular
11 - Infraestrutura Interfone TV a Cabo TV Satélite Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Shopping Escola Rede Bancária Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Crescente	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Vila Planalto, St. de Grandes Áreas Norte, Asa Sul.	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 2.97	

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? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - -	02 - Nome Acompanhante Vistoria -
03 - Contato Telefônico Acompanhante -	04 - Observações Finais -

AMOSTRAS

AMOSTRA 1		R\$ 280.000,00
	Endereço Quadra SCRN 710/711 Bloco C, S/N , Asa Norte	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 35,10	Qtd. Banheiros 2
	Idade aparente 15	Qtd. Vagas 0
	Valor R\$ 280.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.977,21
	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
	URL https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-1-quarto-venda-asa-norte-brasilia-df-scrn-710-711-bloco-c-1148821	
AMOSTRA 2		R\$ 310.000,00
	Endereço Quadra SCRN 710/711 Bloco D, S/N , Asa Norte	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
	Área privativa 37,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 15	Qtd. Vagas 0
	Valor R\$ 310.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 8.378,38
	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
	URL https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-1-quarto-venda-asa-norte-brasilia-df-scrn-710-711-bloco-d-1164276	
AMOSTRA 3		R\$ 480.000,00
	Endereço Quadra CA 2, S/N , Setor de Habitações Individuais Norte	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 1
	Área privativa 38,00	Qtd. Banheiros 2
	Idade aparente 10	Qtd. Vagas 1
	Valor R\$ 480.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 12.631,58
	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação NovalRegular
	URL https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-1-quarto-venda-lago-norte-brasilia-df-ca-02-1145532	
AMOSTRA 4		R\$ 380.000,00
	Endereço Quadra SCRN 710/711 Bloco D, S/N , Asa Norte	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 42,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 20	Qtd. Vagas 0
	Valor R\$ 380.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.047,62
	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
	URL https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-scrn-710-711-bloco-d-1145898	
AMOSTRA 5		R\$ 420.000,00
	Endereço Quadra SCRN 710/711 Bloco G, S/N , Asa Norte	
	Tipo de Imóvel Apartamento	Qtd. Quartos 2
	Área privativa 69,00	Qtd. Banheiros 1
	Idade aparente 20	Qtd. Vagas 0
	Valor R\$ 420.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.086,96
	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
	URL https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-scrn-710-711-bloco-g-1117882	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO	
------------------	--

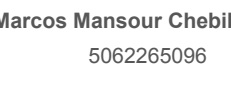
Valor de avaliação	R\$ 308.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 216.000,00

AVALIAÇÃO FINAL	
-----------------	--

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 308.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS	
- Informações extraídas da matrícula nº 46.074 do Registro de Imóveis de Brasília - DF: Área privativa com 37,04 m², área comum com 3,79 m², área total com 40,83 m² e fração ideal de 0,029784. - Informações extraídas do IPTU nº 45985952: Área privativa com 40,83 m². - Para fins de cálculos foi adotada a área privativa de 40,83 m². - De acordo com pesquisa mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$6.000,00 a R\$9.000,00/m² por área privativa, condizente com o valor do m² praticado na presente avaliação. - Imóvel pertencente ao Condomínio Residencial New Age, conforme documentação fornecida. - Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653:2.	

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 16 de Maio de 2025

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- 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



Identificação da Quadra



Logradouro à Esquerda



Bloco à Esquerda



Bloco do Edifício



Bloco à Direita



Logradouro à Direita



Identificação do Bloco



Identificação do Edifício

OS: 273000004037

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: Residencial New Age

Logradouro: Quadra SCRN 710/711, SN

Andar:

Complemento: AP 204 Bloco C

CEP: 70750-630

Bairro:Asa Norte

Cidade: Brasília - DF

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 15

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 37,04Unitário ($R\$/m^2$): 8.318,32Valor ($R\%$): 308.110,76Valor adotado ($R\%$):
308.000,00

Elemento Comparativo 1



Endereço: Quadra SCRN 710/711 Bloco C, S/N					
CEP: 70750-630		Bairro: Asa Norte		Cidade: Brasília - DF	
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 15 anos	
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.				Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Imobiliária Brasília		Contato:	Telefone: (61) 9999-931		
Área Privativa: 35,10 m²		Data: 15/05/2025	Valor: R\$ 280.000,00		
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gTNxUD0zETM					

Elemento Comparativo 2



Endereço: Quadra SCRN 710/711 Bloco D, S/N				
CEP: 70750-640		Bairro: Asa Norte		Cidade: Brasília - DF
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 1	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 15 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Marcelo Rodrigues Soares Corretor de imóveis			Contato:	Telefone: (61) 9853-233
Área Privativa: 37,00 m²		Data: 15/05/2025	Valor:R\$ 310.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=kTNxUD0zETM				

Elemento Comparativo 3



Endereço: SHIN Quadra CA 2, S/N				
CEP: 71503-502		Bairro: Lago Norte		Cidade: Brasília - DF
Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 1	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 2	Idade aparente: 10 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: B	
Imobiliária: Eduardo Moura		Contato:	Telefone: (61) 9997-222	
Área Privativa: 38,00 m²		Data: 15/05/2025	Valor:R\$ 480.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AjNxUD0zETM				

Elemento Comparativo 4



Endereço: Quadra SCRN 710/711 Bloco D, S/N				
CEP: 70750-640		Bairro: Asa Norte		Cidade: Brasília - DF
Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
Imobiliária: Liberty Imóveis		Contato:	Telefone: (61) 9917-644	
Área Privativa: 42,00 m²		Data: 15/05/2025	Valor:R\$ 380.000,00	
Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=EjNxUD0zETM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Quadra SCRN 710/711 Bloco G, S/N				
	CEP: 70750-670		Bairro: Asa Norte		Cidade: Brasília - DF
	Nº vagas: 0	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev. (+)			Estado de conservação IBAPE-SP: C	
	Imobiliária: Unnidos Assessoria e Consultoria Imobiliária			Contato:	Telefone: (61) 9812-944
	Área Privativa: 69,00 m²	Data: 15/05/2025	Valor: R\$ 420.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=IjNxUD0zETM				

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

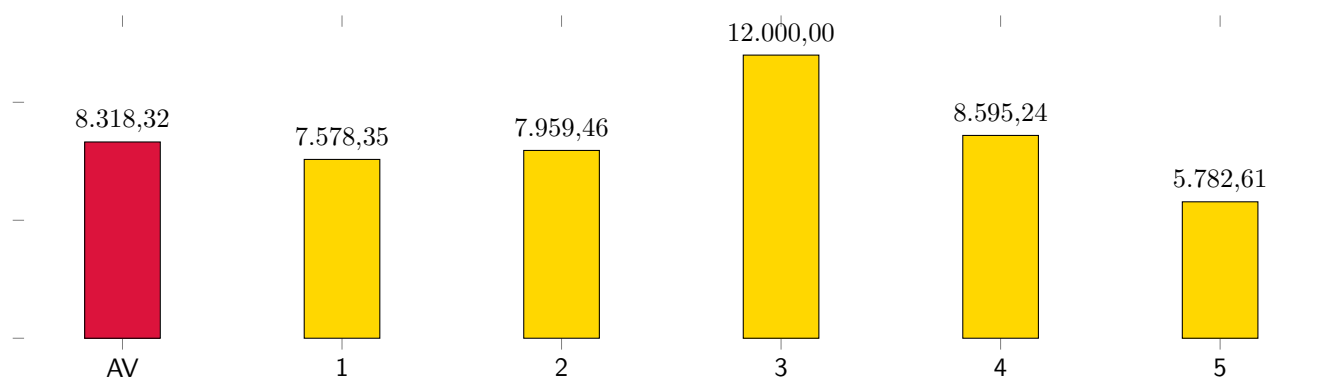
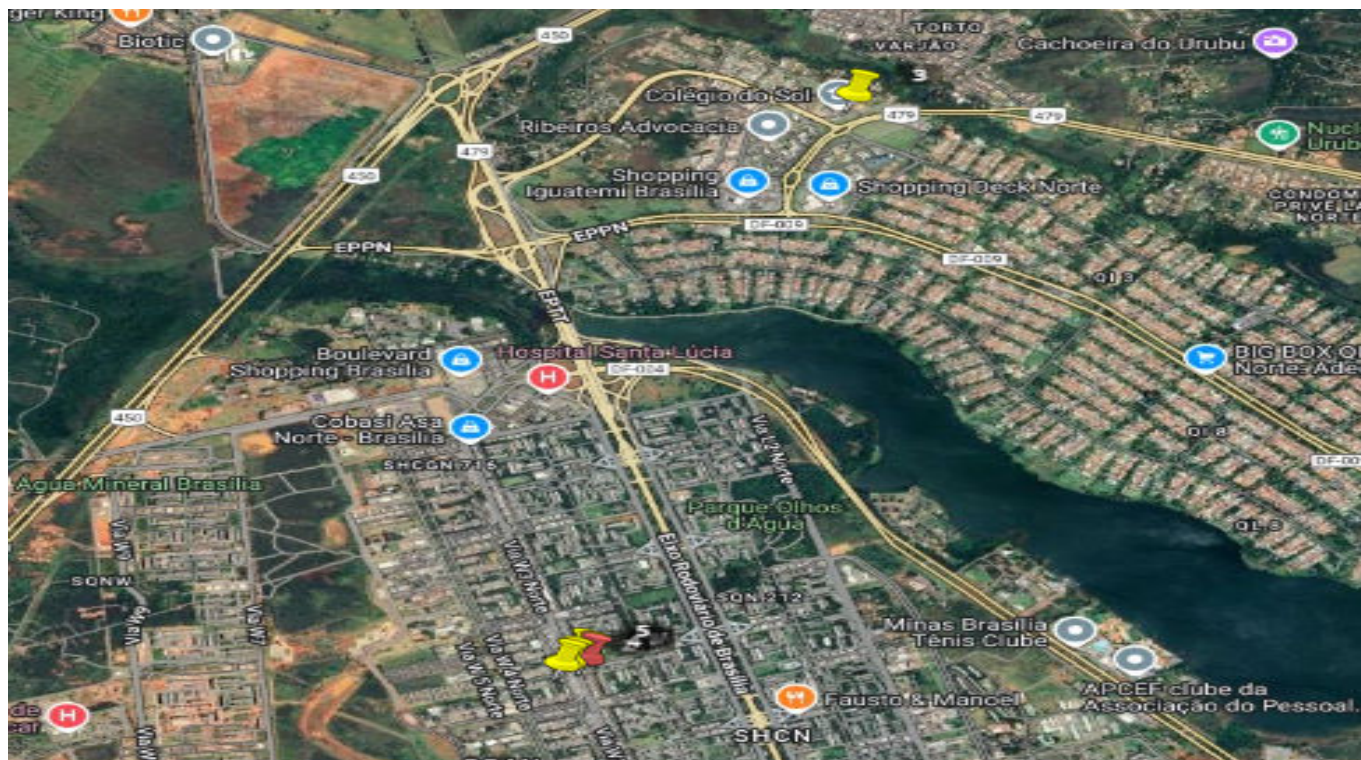
Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	280.000,00	35,10	0,95	7.578,35	80	1,0000	1,0000	0,9866	1,0000	1,0000	1,0000	-101,24	7.477,11	0,9866	7.477,11
2	310.000,00	37,00	0,95	7.959,46	80	1,0000	1,0000	0,9997	1,0000	1,0000	1,0000	-2,15	7.957,31	0,9997	7.957,31
3	480.000,00	38,00	0,95	12.000,00	80	0,9327	0,9208	1,0064	1,0000	1,0000	1,0000	-1.329,78	10.670,22	0,8892	10.670,22
4	380.000,00	42,00	0,95	8.595,24	80	1,0638	1,0000	1,0319	1,0000	1,0000	1,0000	712,95	9.308,19	1,0829	9.308,19
5	420.000,00	69,00	0,95	5.782,61	80	1,0638	0,9208	1,0809	1,0000	1,0000	1,0000	396,19	6.178,80	1,0685	6.178,80

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
8.318,32	1.726,93	10.813,82	5.822,83	20,76	28,47	308.110,76

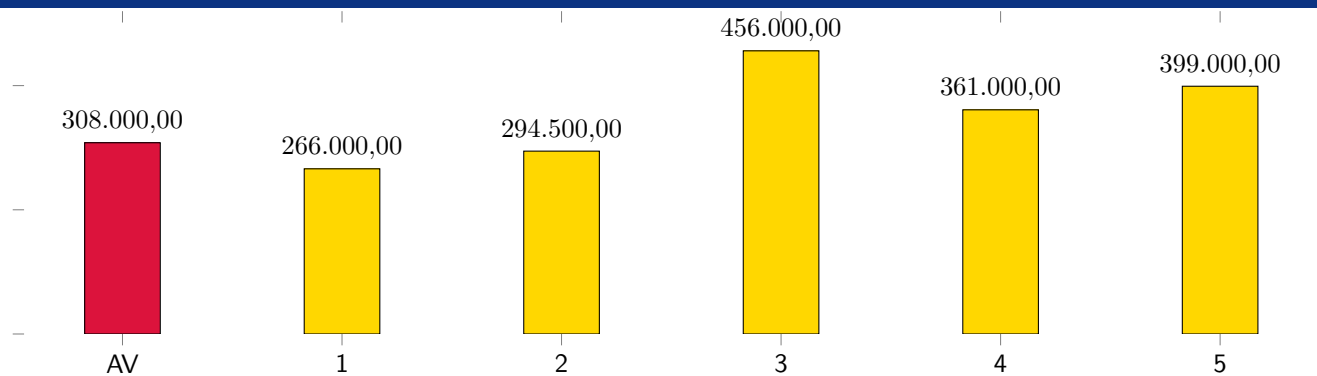
Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 308.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta