Proprietário:	BANCO SANTANDER S/A.	Dossiê:	02.21832
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Setor Habitacional Vicente Pires, Quadra 06, Trecho 03, nº -, Lote 08, Conjunto 13, -, Vicente Pires - Brasília / DF		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	18

Metragens

Área Terreno Total	Matrícula:	981,67m²
	IPTU/ITR:	981,67m²
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	981,67m²
Área Construída Total*: *Somente averbada	Matrícula:	428,50m²
	IPTU:	475,00m²
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Área Privativa empregada na avaliação:		428,50m²





Observações impactantes na avaliação

A vistoria limitou-se à inspeção externa, não sendo possível verificar a conformidade entre as metragens constantes na documentação e a situação física existente. Para fins de cálculo, adotaram-se as áreas e demais elementos constantes nos documentos disponíveis.

Foram identificados indícios de ocupação residencial do imóvel, considerando suas boas condições aparentes de conservação e limpeza, além da presença de um veículo estacionado na garagem na data da vistoria. Contudo, não foi possível confirmar a efetiva condição de ocupação, em razão da ausência de acesso ao interior do imóvel.

Os dados considerados foram extraídos da Matrícula nº 353.601 do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal/DF e da Ficha de Cadastro Imobiliário, inscrição nº 53182162.

Indício de contaminação ambiental

Não existem indícios de contaminação no local ou em seu entorno.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 734.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 515.000,00	% Desc:	-29,84%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 1.072.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 751.000,00	% Desc:	-29,94%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc:	-
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC	1,00				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 1.806.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 1.266.000,00**	**% Desc:**	**-29,90%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	15 meses				
Validade do Laudo	12 meses				

Data do laudo:	17/10/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	12/09/2026				
Nome Avaliador:	Engº Marcos Fortunato Taveira	CREA Resp.:	5.068.999.408	ART nº:	-

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 1.806.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	13,75%	Taxa Selic
Manutenção/Administração	0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	4,58%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,60%	ao mês	Custo financeiro	8,77%	ao ano
Total 1	**1,17%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,73%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,90% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 15 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70,10% R$ 1.266.000,00

Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Santander

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	**BANCO SANTANDER S/A.**		
Dossiê:	02.21832		
Matrícula:	nº 353.601 do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal / DF		
Inscrição imobiliária:	nº 53182162		
Logradouro:	Setor Habitacional Vicente Pires, Quadra 06, Trecho 03	**Nº**	-
Complemento:	Lote 08, Conjunto 13 **Empreendimento:** -		
CEP:	72001-539 **Bairro:** Vicente Pires		
Cidade:	Brasília	**UF:**	DF



2 - AVALIAÇÃO

Valor de mercado:	Valor de Liquidação:
R$ 1.806.000,00	**R$ 1.266.000,00**
(Um milhão, oitocentos e seis mil reais)	**(Um milhão e duzentos e sessenta e seis mil reais)**

Prazo de venda:
15 meses

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

DIMENSÕES

Privativa coberta	Privativa descoberta	Comum	Total	Fração ideal
428,50m²	0,00m²	0,00m²	428,50m²	100,00000%

Averbada	Não averbada	Total (av. + não av.)	Terreno	Testada
428,50m²	0,00m²	428,50m²	981,67m²	25,93m

CARACTERÍSTICAS

Tipo	Uso	Ocupação	Implantação	Imóvel habitado?
Casa	Residencial	Unifamiliar	Isolado	Sim

Padrão construtivo	Idade	Estado de conservação
Médio - Mínimo	18	Regular

Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas cobertas	Vagas descobertas
0	0	0	0	0

Foi realizada vistoria interna?	Imóvel possui condições de habitabilidade?
Não	Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

[x] Água	[x] Esgoto sanitário	[x] Energia elétrica	[x] Iluminação Pública	[x] Fossa
[x] Pavimentação	[x] Esgoto pluvial	[x] Telefone	[ ] Gás canalizado	[ ] Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

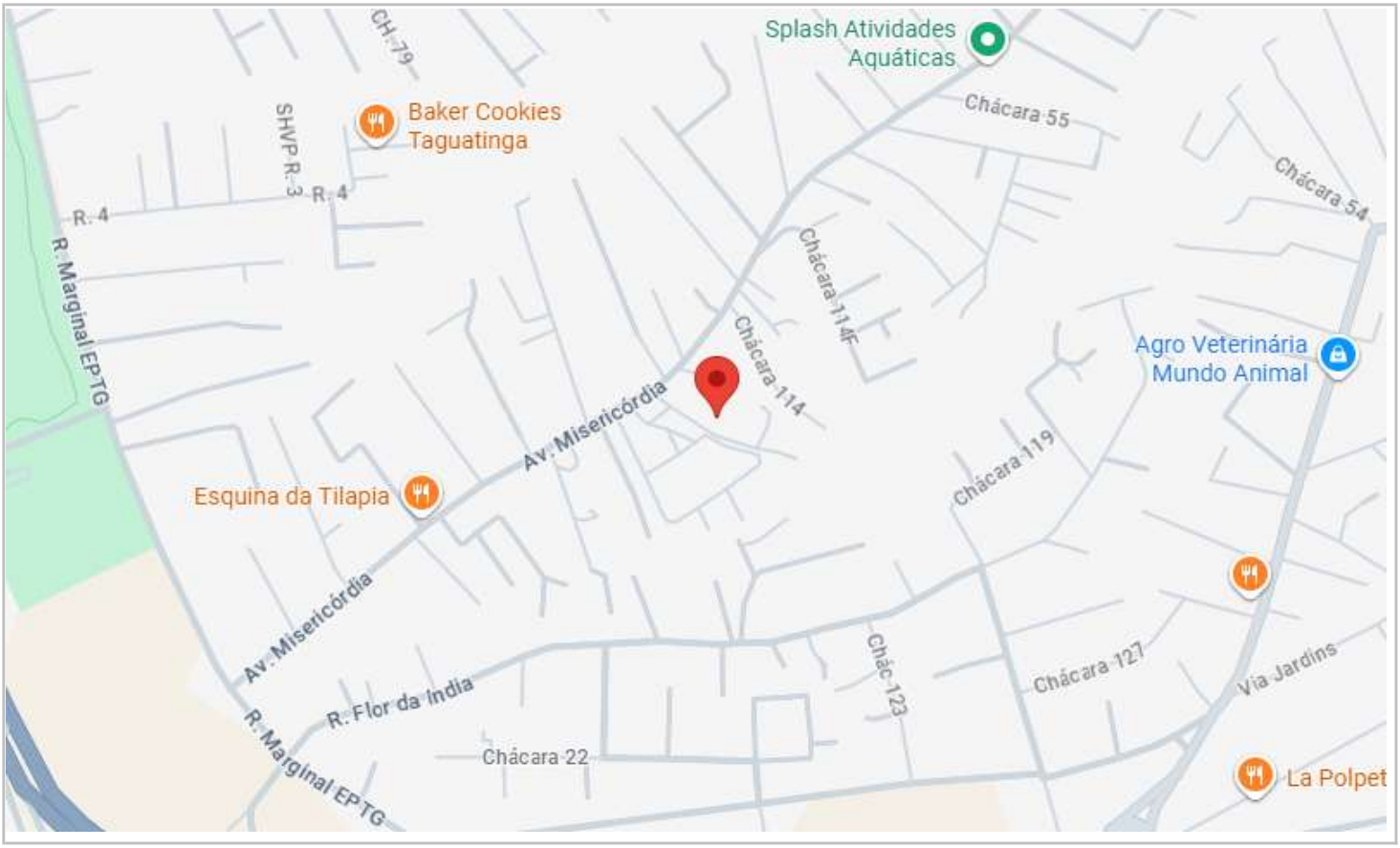
[ ] Metrô	[x] Rede bancária	[x] Lazer	[x] Aeroporto	[ ] Clínicas/Hospitais
[x] Escola	[x] Centro comercial	[x] Parque	[x] Segurança	[x] Coleta de lixo
[x] Ônibus	[x] Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

[ ] Academia	[ ] Espaço gourmet	[ ] Lavanderia	[ ] Playground	[ ] Salão de festas
[ ] Brinquedoteca	[ ] Interfone	[ ] Piscina	[ ] Quadra	[ ] Sauna
[ ] Churrasqueira	[ ] Jardins	[ ] Pista de cooper	[ ] Salão de jogos	[ ] Vig. Eletrônica

6 - LOCALIZAÇÃO

15°49'27.3"S 48°02'40.4"W





7 - PESQUISA IMOBILIÁRIA — EVOLUTIVO

COMPARATIVO 01 — R$ 1.990.000,00

Endereço:	**Setor Habitacional Vicente Pires - Quadra 5 / Conjunto 3 - Lote 32**				**Bairro:**	Colônia Agrícola Samambaia - Chácara 122 / Lote 7A	
Cidade:	Brasília	**UF:**	DF	**Fonte:**	Suprema Construtora e Imobiliária	**Tel.:**	(61) 98424-1761



CONSTRUÇÃO			→	Casa
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Médio		30	Regular	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
400,00m²	4	4	1	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Caído para os fundos até 5%		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
1.200,00m²		0,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 829,71/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 994.345,67
VALOR TERRENO
R$ 995.654,33

COMPARATIVO 02 — R$ 1.780.000,00

Endereço:	**Setor Habitacional Vicente Pires - Quadra 6 / Conjunto 6 - Lote 18**				**Bairro:**	Colônia Agrícola Samambaia - Chácara 148 / Lote 13	
Cidade:	Brasília	**UF:**	DF	**Fonte:**	Luiz Cláudio Corretor de Imóveis	**Tel.:**	(61) 99982-0124



CONSTRUÇÃO			→	Casa
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Médio - Máximo		20	Regular	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
340,00m²	5	5	1	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
735,58m²		0,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 961,61/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 1.072.655,48
VALOR TERRENO
R$ 707.344,52

COMPARATIVO 03 — R$ 1.670.000,00

Endereço:	**Setor Habitacional Vicente Pires - Quadra 6 / Conjunto 29 - Lote 7**				**Bairro:**	Colônia Agrícola Samambaia - Chácara 55 / Lote 1	
Cidade:	Brasília	**UF:**	DF	**Fonte:**	RE/MAX Prime	**Tel.:**	(61) 3051-1111



CONSTRUÇÃO			→	Casa
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Médio - Máximo		25	Regular	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
271,19m²	6	4	3	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
850,93m²		0,00m	Esquina	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 1.012,05/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 808.812,06
VALOR TERRENO
R$ 861.187,94

COMPARATIVO 04 — R$ 1.550.000,00

Endereço:	**Setor Habitacional Vicente Pires - Quadra 5 / Conjunto 7 - Lote 3**				**Bairro:**	Colônia Agrícola Samambaia - Chácara 123 / Lote A3	
Cidade:	Brasília	**UF:**	DF	**Fonte:**	Casablanca Imobiliária	**Tel.:**	(61) 98114-9605



CONSTRUÇÃO			→	Casa
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Médio - Máximo		25	Regular	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
237,87m²	6	4	2	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Plano		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
881,58m²		0,00m	Meio de quadra	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 953,47/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 709.436,65
VALOR TERRENO
R$ 840.563,35

COMPARATIVO 05 — R$ 1.250.000,00

Endereço:	**Setor Habitacional Vicente Pires - Quadra 4 / Conjunto 5 - Lote 4**				**Bairro:**	Colônia Agrícola Samambaia - Chácara 130 / Lote 5	
Cidade:	Brasília	**UF:**	DF	**Fonte:**	Pacheco Consultoria	**Tel.:**	(61) 99923-2528



CONSTRUÇÃO			→	Casa
Padrão Construtivo		**Idade**	**Estado de Conservação**	
Médio - Mínimo		25	Necessitando de reparos simples	
Área	**Dormitórios**	**Banheiros**	**Vagas**	**Andar**
350,00m²	5	5	1	-
TERRENO				
Topografia		**Consistência**		
Caído para os fundos até 5%		Seco		
Área		**Testada**	**Situação**	
953,57m²		0,00m	Esquina	

Valor unitário (área de terreno)
R$ 561,30/m²
VALOR CONSTRUÇÃO
R$ 714.764,34
VALOR TERRENO
R$ 535.235,66

8 - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

AVALIANDO							
CONSTRUÇÃO			→ Casa		TERRENO		
Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		Topografia	Consistência	
Médio - Mínimo		18	Regular		Plano	Seco	
Área	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Andar	Área	Testada	Situação
428,50m²	0	0	0	-	981,67m²	25,93m	Meio de quadra

CUB-DF (R8-N) | Agosto/2026	R$ 2.423,72	BASE DE CÁLCULO	VEIU 2007

Comparativo	VU/m²	f.f.	f.l.	f.at.	f.tp.	f.st.	-	-	-	-	F. Homog.	VU/m² Hom.
01	R$ 829,71	0,9000	1,0000	1,0515	1,0526	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1041	R$ 824,49
02	R$ 961,61	0,9000	1,0000	0,9304	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9304	R$ 805,21
03	R$ 1.012,05	0,9000	0,9000	0,9649	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7649	R$ 696,71
04	R$ 953,47	0,9000	1,0000	0,9735	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9735	R$ 835,36
05	R$ 561,30	0,9000	1,2000	0,9928	1,0526	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1454	R$ 578,62

Somatório = R$ 3.740,39

Valor Unitário Homogeneizado (Média) = R$ 748,08

Limite Inferior (-30%) = R$ 523,65

Limite Superior (+30%) = R$ 972,50

f.f. - Fonte; f.l. - Localização; f.at. - Área de terreno; f.tp. - Topografia; f.st. - Situação; -; -; -; -

9 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área do Terreno (em m²)	Valor/m²	Valor Total
981,67	R$ 748,08	R$ 734.000,00

EDIFICAÇÕES

	Área	Tipo	Padrão	Idade	Conservação	Valor/m²	Valor total
Edificação 01	428,50m²	Casa	Médio - Mínimo	18	Regular	R$ 2.502,79	R$ 1.072.000,00

Valor total das edificações: R$ 1.072.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:		
F.a.m.	R$ 1.806.000,00	(Um milhão, oitocentos e seis mil reais)
1,00		

10 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	20,09%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	III		

Quando a amplitude do intervalo de confiança **ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário **justificativa** com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)*

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R$ 748,08
Limite superior		R$ 972,50
Limite inferior		R$ 523,65
Desvio Padrão		109,63
Coeficiente de Variação		14,66%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Limite Superior	10,05%	R$ 823,24
Limite Inferior	-10,05%	R$ 672,92

São Paulo, 17 de outubro de 2026.

11 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

12 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

13 - CONCLUSÃO

Imóvel residencial localizado no Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 3, Quadra 6, Conjunto 13, Lote 8, Vicente Pires/DF.

Dados extraídos da Matrícula nº 353.601 do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal/DF, da Ficha de Cadastro Imobiliário, inscrição nº 53182162, e das constatações realizadas in loco, durante a vistoria.

A inspeção limitou-se à área externa do imóvel. Em razão da impossibilidade de acesso ao interior, o padrão construtivo, a idade aparente e o estado de conservação foram determinados com base exclusivamente nos elementos observáveis externamente. Dessa forma, não foi possível caracterizar a distribuição interna dos ambientes, tampouco verificar os acabamentos e demais características construtivas não identificáveis pela observação externa.

Não foram disponibilizadas informações suficientes para confirmar a efetiva condição de ocupação do imóvel.

Conforme a matrícula, o avaliando possui área de terreno de 981,67m² e área construída de 428,50m², integralmente averbada, correspondente a uma edificação residencial. Entretanto, a Ficha de Cadastro Imobiliário apresenta área construída declarada de 475,00m², evidenciando divergência de 46,50m² em relação à área registrada. Para fins de avaliação, foi adotada a área construída averbada de 428,50m², considerando sua regularidade registral, sem prejuízo da ressalva quanto à divergência documental identificada.

Considerando que a vistoria foi exclusivamente externa, não foi possível aferir a conformidade entre as áreas constantes da documentação e aquelas efetivamente existentes no local. Para fins de avaliação, foram adotadas a área de terreno de 981,67m² e a área construída de 428,50m², conforme matrícula.

A avaliação foi realizada com base no Método Evolutivo, conforme preconizado nas normas técnicas ABNT NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), observando-se o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, também denominado método sintético, com base na publicação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. Neste trabalho, as edificações são classificadas de acordo com sua tipologia construtiva, sendo seus valores expressos em intervalos compatíveis com o Custo Unitário Básico de Construção (CUB), padrão R8-N, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON.



Engº Marcos Fortunato Taveira
CREA: 5.068.999.408
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
São Paulo, 17 de outubro de 2026.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando, vista 01



Fachada do avaliando, vista 02



Fachada do avaliando, vista 03



Identificação



Logradouro, vista 01



Logradouro, vista 02

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação - Quadra / Trecho / Conjunto



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda - Identificação



Vizinho à direita



Vizinho à direita - Identificação

ANEXO B | LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO C | PLANTA DE QUADRA

