

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 141402277824	Data Solicitação 19/08/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente EDVALDO DE MOURA LUZ	CPF/CNPJ 314.693.531-72	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Quadra C 5	Número 8	Complemento APTO 101		
Bairro Taguatinga Centro (Taguatinga)	Município Brasília	UF DF	CEP 72010050	
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 127115	Núm. Registro de Imóveis 3º CRI AGUAS CLARAS /DF		

RESUMO

	METODOLOGIA APLICADA
	Comparativo direto de mercado
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	II
	GRAU DE PRECISÃO
	III
	ÁREA PRIVATIVA
	129,14m²
	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 3.143,65/m²
	VALOR DE MERCADO
	R\$ 406.000,00
	VALOR DE VENDA FORÇADA
	R\$ 284.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Apartamento		Condomínio		
03 - Índice de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		35		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
1989		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Outro - Vistoria Externa		-		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
-		-		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Pintura		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Ferro		129,14		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
15,04		144,18		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
144,18		0,00		
23 - Face do Imóvel				
Leste				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

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
09 - Padrão de Construção	10 - Estado de Conservação
Normal	Regular
11 - Infraestrutura	
Interfone	
Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região	02 - Infraestrutura Urbana
Comercial	Água
	Energia Elétrica
	Esgoto Pluvial
	Esgoto Sanitário
	Iluminação Pública
	Pavimentação
	Telefone
03 - Tipo de Pavimentação	04 - Restritivos
Asfalto	Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários	06 - Localização
Metrô	Urbano
Segurança	
Lazer	
Centro Comercial	
Ônibus	
Coleta de Lixo	
Escola	
Rede Bancária	
Clínicas/Hospitais	
07 - Valor dos Imóveis da Região	08 - Área Urbanizada
Estável	Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno	10 - Situação do Bairro
Comercial	Antigo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região
-	Normal-baixo
13 - Fatores Valorizantes	
Metrô	

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %)	
12,12	

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?	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim	Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim	Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem?	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Não	Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim	Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	10 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim	Não
11 - Observações	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
O imóvel possui características multi-familiar	Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
Sim	Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Sim	Não

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante	02 - Nome Acompanhante Vistoria
Outros - Vistoria externa	-
03 - Contato Telefônico Acompanhante	04 - Observações Finais
-	A matrícula de nº 127.115 não menciona se o imóvel possui direito ao uso de vaga de garagem. Para efeito de avaliação será considerado o imóvel sem vaga de garagem.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Quadra C 3, -, Taguatinga Centro (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	2	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
58,00	R\$ 279.000,00	R\$ 4.810,34	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-2-quartos-com-1-suite-em-3010417426.html

AMOSTRA 2



Endereço

Quadra C 1, s/n , Taguatinga Centro (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
58,00	R\$ 195.000,00	R\$ 3.362,07	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	

URL

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-02-quartos-prox-metro-58m2-c-01-3012546891.html

AMOSTRA 3



Endereço

Quadra C 4, s/n , Taguatinga Centro (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	1	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
47,00	R\$ 170.000,00	R\$ 3.617,02	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	

URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-taguatinga-centro-3016349147.html

AMOSTRA 4



Endereço

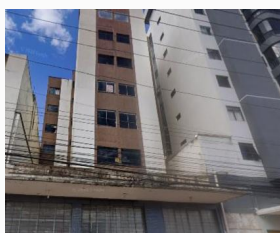
Quadra CNA 4, -, Taguatinga Norte (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	1	1	1
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
48,00	R\$ 160.000,00	R\$ 3.333,33	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	

URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/res.-omar-ali-pca-di-01-qt-48-mts-01-vg-rafic-2996807297.html

AMOSTRA 5



Endereço

Quadra C 11, -, Taguatinga Centro (Taguatinga)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	2	0	0
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)	
57,00	R\$ 240.000,00	R\$ 4.210,53	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
35	Médio	Regular	

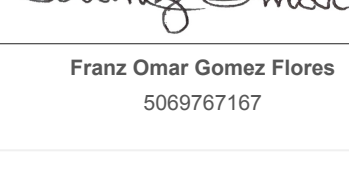
URL

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/residencial-torre-centro-c-11-2-quartos-taguatinga-2985005810.html

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	58,00	R\$ 4.810,34	0,90	0,98	1,00	0,90	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 3.809,79		
2	58,00	R\$ 3.362,07	0,90	1,00	1,00	0,90	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.723,28		
3	47,00	R\$ 3.617,02	0,90	1,00	1,00	0,88	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 2.864,68		
4	48,00	R\$ 3.333,33	0,90	0,98	1,11	0,88	-	-	-	-	-	0,970	S	R\$ 2.910,00		
5	57,00	R\$ 4.210,53	0,90	1,00	1,00	0,90	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 3.410,53		
R\$ 3.866,66														R\$ 3.143,65		
F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Área)																
HOMOGENEIZAÇÃO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)								
5	R\$ 3.143,65		R\$ 2.200,56					R\$ 4.086,75								
SANEAMENTO																
Nº elementos	Valor unitário médio		Limite inferior -30% (R\$/m²)					Limite superior +30% (R\$/m²)								
5	R\$ 3.143,65		R\$ 2.833,08					R\$ 3.454,23								
Desvio padrão	Coef. Variação		T de Student					Intervalo Confiabilidade								
453.8984	14.4386		1.53					0.1976								
DETALHAMENTO DOS VALORES																
Área averbada (m²)		Valor unitário (R\$/m²)				Valor parcial (R\$)										
129,14		R\$ 3.143,65				R\$ 405.971,53										
QUADRO DE RESUMO																
Valor de avaliação			R\$ 405.971,53													
Fator de liquidez			0,7000													
Valor de venda forçada			R\$ 284.000,00													
AVALIAÇÃO FINAL																
Valor de avaliação para efeito de garantia			R\$ 406.000,00													

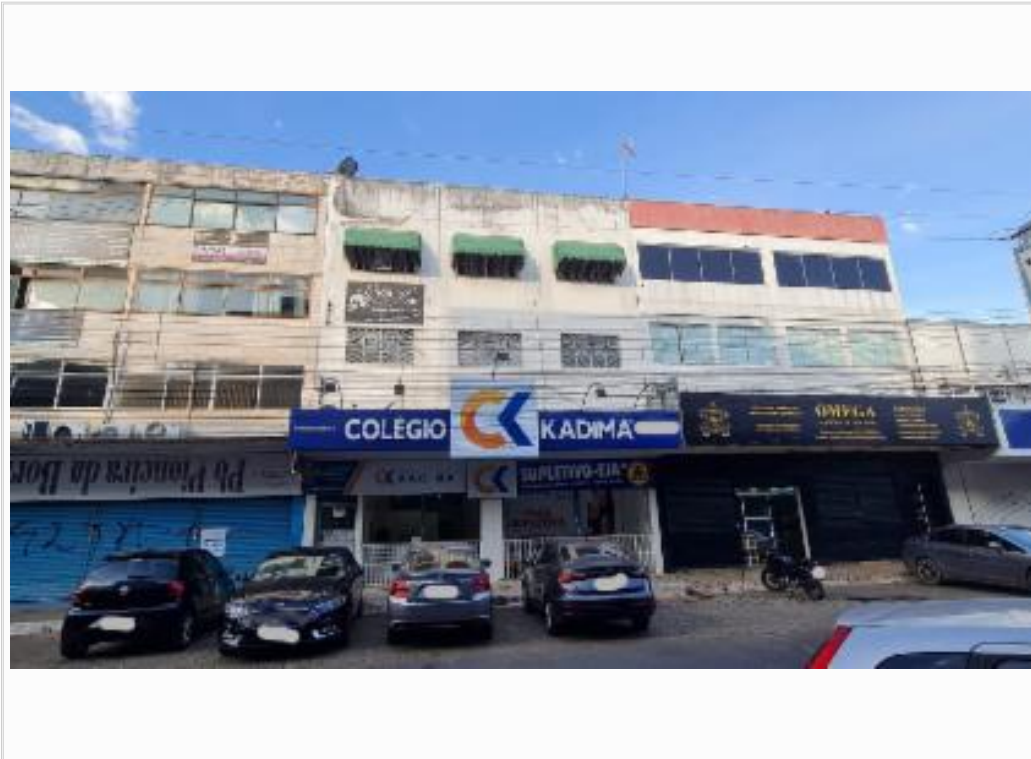
RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 22 de Agosto de 2025	
	
Franz Gomez Flores	
5069767167	

■ 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 Avaliando



Foto App



Logradouro



Logradouro



Número



Rua 1



Rua 2



Rua 3



Rua Lado Direito



Rua Lado Esquerdo



Vizinho Lateral Direito



Vizinho Lateral Esquerdo



Mapa de elementos