LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAT1431
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010471119**	**03/07/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	**Heraldo Shoji Munakata**	**5060383263**
Proponente		CPF/CNPJ
EDMILSON MARCELINO CARVALHO DA SILVA		**573.663.301-91**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua 5	**s/n**	**LT 01, APTO 1012, Res. Shangrila**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Norte (Águas Claras)	**Brasília**	**DF**	**71907720**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Apartamento	**250.699**	**3º CRI AGUAS CLARAS/DF**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Comparativo direto de mercado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

ÁREA PRIVATIVA

73,20m²

VALOR UNITÁRIO (R$/m²)

R$ 7.686,30/m²

VALOR DE MERCADO

R$ 563.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 404.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Apartamento

02 - Tipo de Implantação
Condomínio

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
20

05 - Ano Construção
-

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Bom

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
0

12 - N° de Dormitórios
0

13 - N° de Vagas Cobertas
1

14 - N° de Vagas Descobertas
0

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
73,20

19 - Área Comum (em m²)
36,94

20 - Área Total (em m²)
110,14

21 - Área Averbada (em m²)
110,14

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
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
Residencial

09 - Padrão de Construção
Normal

10 - Estado de Conservação
Bom

11 - Infraestrutura

Interfone
Jardins
TV a Cabo
TV Satélite
Vigilância Eletrônica

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região

Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana

Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Gás Canalizado
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação

Asfalto

04 - Restritivos

Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Shopping
Clínicas/Hospitais

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

12 - Padrão construtivo predominante na Região

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO

01 - Fração ideal (em %)

0,01

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?

Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?

Sim

15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

externa

04 - Observações Finais

Thiago de Lima
A165666-0

15°50'04.1"S 48°00'43.1"W

AP 73,20
ACOM 36,94
AT 110,14
1 vaga cob

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 599.000,00



Endereço
Rua 5, 123/- , Norte (Águas Claras)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
72,00	**R$ 599.000,00**	**R$ 8.319,44**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-norte-aguas-claras-df-rua-5-1113645?gclid=Cj0KCQjw9ZLSBhCcARIsAEhGKgPJj_EsPci45CWcZyKJfs4MAfLWMEgyxOXmYamdLfb_2Ffphya2xQAaAutTEALw_wcB

AMOSTRA 2 — R$ 549.900,00



Endereço
Rua 5, 123/- , Norte (Águas Claras)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
72,00	**R$ 549.900,00**	**R$ 7.637,50**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-norte-aguas-claras-df-rua-5-1318293?gclid=Cj0KCQjw9ZLSBhCcARIsAEhGKgPJj_EsPci45CWcZyKJfs4MAfLWMEgyxOXmYamdLfb_2Ffphya2xQAaAutTEALw_wcB

AMOSTRA 3 — R$ 649.990,00



Endereço
AVENIDA CASTANHEIRAS, 3350/- , Norte (Águas Claras)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**2**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
75,27	**R$ 649.990,00**	**R$ 8.635,45**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-norte-aguas-claras-df-rua-36-1328553

AMOSTRA 4 — R$ 635.000,00

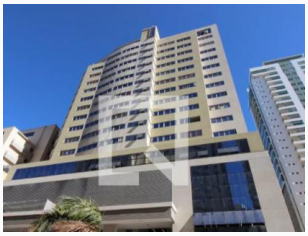


Endereço
AVENIDA CASTANHEIRAS, 3350/- , Norte (Águas Claras)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
75,27	**R$ 635.000,00**	**R$ 8.436,30**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
20	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-norte-aguas-claras-df-rua-36-1327759

AMOSTRA 5 — R$ 445.000,00



Endereço
R. 30 Norte, Sn/- , Norte (Águas Claras)

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Apartamento	**3**	**2**	**1**
Área privativa	Valor	Valor unitário (R$/m²)	
52,22	**R$ 445.000,00**	**R$ 8.521,64**	
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
25	**Médio**	**Regular**	

URL
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-norte-aguas-claras-df-rua-30-1342121

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	72,00	R$ 8.319,44	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	1,000	S	R$ 7.487,50
2	72,00	R$ 7.637,50	0,90	1,00	1,14	1,00	1,00	-	-	-	-	1,140	S	R$ 7.836,07
3	75,27	R$ 8.635,45	0,90	0,97	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	0,980	S	R$ 7.616,46
4	75,27	R$ 8.436,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	-	-	-	-	1,010	S	R$ 7.668,59
5	52,22	R$ 8.521,64	0,90	1,00	1,00	1,10	0,92	-	-	-	-	1,020	S	R$ 7.822,86
		R$ 8.310,07												**R$ 7.686,30**

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Padrão de Acabamento), F4 (Estado de Conservação), F5 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.686,30**	**R$ 5.380,41**	**R$ 9.992,19**

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R$/m²)	Limite superior +30% (R$/m²)
5	**R$ 7.686,30**	**R$ 7.586,09**	**R$ 7.786,51**

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
146.4536	**1.9054**	**1.53**	**0.0261**

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R$/m²)	Valor parcial (R$)
73,20	**R$ 7.686,30**	**R$ 562.637,10**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 562.637,10**
Fator de liquidez	**0,7189**
Valor de venda forçada	**R$ 404.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 563.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Terça-feira, 7 de Julho de 2026



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- 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.



(1) FACHADA.



(3) FACHADA.



(4) IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO.



(5) IDENTIFICAÇÃO.



(6) IDENTIFICAÇÃO.



(11) LOGRADOURO.



(13) PLACA DA RUA.



12 LOGRAOURO



(8) LOGRAOUDOR..jpeg



(9) LOGRADOURO



logradouro



Elementos