

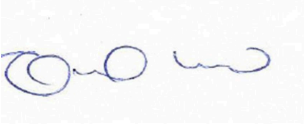


## Laudo de avaliação de imóveis

DNRJ Outros Produtos

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário A NOVA VENDAS LTDA ME		Nº CPF / CNPJ 41179204000119		Nome Condomínio/empreendimento CONDOMÍNIO VILLA DAS FLORES	
Valor Compra Venda R\$ 130.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3099/390	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 210.458	
Logradouro R PRIMAVERA		Nº 0		Andar 1	
Bairro/Setor CIDADE OSFAYA		Cidade LUZIANIA		UF GO	
				Complemento BL A AP 102	
				CEP 72855-627	
				Latitude -16.173200	
				Longitude -47.920365	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
<b>Região</b> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Infraestrutura Urbana</b> <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"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		<b>Restritivos / Depreciação</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> Transporte <input type="checkbox"/> Público - Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<b>Análise da Região do Bairro/Setor</b> Localização <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input type="checkbox"/> Crescente <input checked="" type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial		<b>Padrão construtivo predominante na Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo	
		<b>Limites do Bairro/Setor</b>		<b>Fatores Valorizantes</b> <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					
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		<b>Formato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		<b>Dimensões</b> Área Total: 5.988,80 m <sup>2</sup> Testada (Frente): 18,40 m    Lado Direito: 72,00 m Fração Ideal: 0,010417 %    Fundos 120,00 m    Lado Esquerdo: 50,50 m	
<b>Tipo de Implantação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		<b>Nome Acompanhante Vistoria:</b> -		<b>Contato Telefônico Acompanhante:</b>	
<b>Tipo do Acompanhante</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
<b>Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b> 3		<b>Nº Unidades Por Andar:</b> 0		<b>Nº Total de Unidades no condomínio:</b> 0	
				<b>Nº de Elevadores:</b> 0	
				<b>Valor Condomínio:</b> R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
<b>Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0</b>		<b>Uso do Edifício:</b> Residencial		<b>Padrão de acabamento do condomínio</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input checked="" type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				<b>Estado Conservação do Condomínio</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
<b>Infraestrutura do Condomínio</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Interfone <input checked="" 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					
<b>Tipo Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input 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		<b>Ocupação</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		<b>Idade Aparente Imóvel Avaliando</b> Anos 25 <b>Ano Construção</b>	
				<b>Estado Conservação Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				<b>Padrão Acabamento Imóvel Avaliando</b> <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
<b>Uso do Imóvel Avaliando:</b> Residencial <b>Fechamento das Paredes:</b> Alvenaria <b>Total de Banheiros:</b> 1					
<b>Fachada Principal Pintura</b>		<b>Esquadrias Alumínio</b>		<b>Nº Pavimentos da Unidade 3</b>	
				<b>Nº Dormitórios 5</b>	
<b>Dimensões</b> Área Privativa: 100,07 m <sup>2</sup> Área Comum (m <sup>2</sup> ): 33,03 m <sup>2</sup> Área Total (m <sup>2</sup> ): 133,10 m <sup>2</sup> Área Averbada: 133,1 m <sup>2</sup> Área não Averbada 0 m <sup>2</sup>		<b>Nº Vagas Estacionamento</b> Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1		<b>Face Imóvel</b> <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	
<b>Divisão Interna (Tipo do Cômodo)</b>		<b>Quantidade</b>		<b>Tipo Acabamento Piso</b>	
				<b>Tipo Acabamento Parede</b>	
				<b>Tipo Acabamento Forro/Teto</b>	



Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 216.000,00	Valor por extenso: duzentos e dezesseis 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
210.458	0	Indefinido		100,07	R\$ 216.000,00	R\$ 151.000,00
Valor Imóvel	R\$ 216.000,00	Valor por extenso: duzentos e dezesseis mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação Alessandro Lima Sanchez EPP				Nome do Avaliador Eny Kaori Uono Sanchez		CREA / CAU 5061102131
Local e Data SAO PAULO 08/10/2025						

"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 08/10/2025



Representação Fachada Principal  
 Descrição .  
 Data Foto 08/10/2025



Representação Fachada Principal  
 Descrição .  
 Data Foto 08/10/2025



Representação Fachada Principal  
 Descrição .  
 Data Foto 08/10/2025



Representação Fachada Principal  
 Descrição .  
 Data Foto 08/10/2025



Representação Fachada Principal  
 Descrição .  
 Data Foto 08/10/2025



Representação Vista da Rua  
 Descrição .  
 Data Foto 08/10/2025



Representação Vista da Rua  
 Descrição .  
 Data Foto 08/10/2025



Representação Vista da Rua  
 Descrição .  
 Data Foto 08/10/2025



Representação Fachada Principal  
 Descrição Vizinho  
 Data Foto 08/10/2025



**Representação** Fachada Principal  
**Descrição** Vizinho  
**Data Foto** 08/10/2025

Fotos da Amostra 1



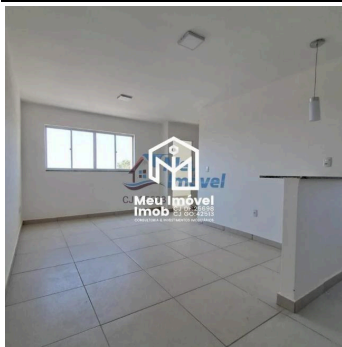
Representação Fachada Principal  
Descrição .  
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 2



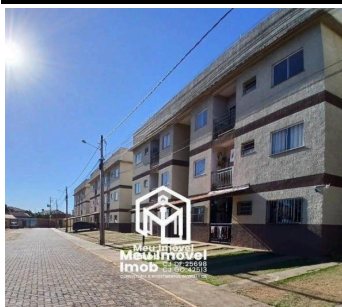
Representação Fachada Principal  
Descrição .  
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal  
Descrição .  
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal  
Descrição .  
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal  
Descrição  
Data Foto 08/10/2025

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Mapa