

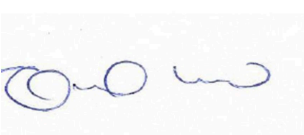


Laudo de avaliação de imóveis

DNRJ Outros Produtos

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário A NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		Nº CPF / CNPJ 16836225000112		Nome Condomínio/Empreendimento CONDOMÍNIO VILLA DAS FLORES	
Valor Compra Venda R\$ 138.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3092/385	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 210.498	
Logradouro R PRIMAVERA		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor CIDADE OSFAYA		Cidade LUZIANIA		UF GO	
				Complemento BL D AP 202	
				CEP 72855-627	
				Latitude -16.173200	
				Longitude -47.920365	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO					
Região <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		Infraestrutura Urbana <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		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários 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 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 type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor 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 Limites do Bairro/Setor		Padrão construtivo predominante na Região <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 Fatores Valorizantes <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					
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 5.988,80 m ² Testada (Frente): 18,40 m Lado Direito: 72,00 m Fração Ideal: 0,009223 % Fundos 120,00 m Lado Esquerdo: 50,50 m	
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: -		Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000	
Tipo do Acompanhante <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					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando					
Nº de Pavimentos: 3		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0	
				Nº de Elevadores: 0	
				Valor Condomínio: R\$ 0,00 <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio <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					
Tipo Imóvel Avaliando <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		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção 2020	
				Estado Conservação Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação	
				Padrão Acabamento Imóvel Avaliando <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial Fechamento das Paredes: Alvenaria Total de Banheiros: 1					
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 3	
				Nº Dormitórios 2	
Dimensões Área Privativa: 53,22 m ² Área Comum (m ²): 30,48 m ² Área Total (m ²): 83,70 m ² Área Averbada: 83,7 m ² Área não Averbada 0 m ²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input checked="" type="checkbox"/> Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso	
				Tipo Acabamento Parede	
				Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia															
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?															
<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não															
Apartamento Nº 202 integrante do Residencial Villa das Flores situado à Rua Primavera - Quadra 20 - Lote A1 - Bloco D - Dados de terreno e construção retirados da Matrícula Nº 210,498. Composto por 53,22 m² com direito à 01 vaga de garagem.															
Questões Complementares										Sim	Não				
Data da Vistoria: 08/10/2025															
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>															
Observações Finais															
Coordenadas do imóvel: -16.172332, -47.920367															
Amostras: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno															
Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno															
1 Logradouro AV ARI QUINTELA Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel 8.9 km															
Bairro/Setor PARQUE ESTRELA DALVA III		Cidade LUZIANIA		UF GO		CEP 72831-150		Latitude 0		Longitude 0					
Descrição Av. Ari Quintela - Minha Casa Minha Vida - 100% financiado - Apto de 2 quartos						Fonte de Informações Jefferson Ferreira Escritório Imobiliário			Telefone (61) 98565-4795						
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 20	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular									
Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00	Data Venda / Oferta 08/10/2025	Valor m² R\$ 2.807,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 20,00	Área Total do Terreno (em m²) 57,00	Área da Edificação (m²) 57,00									
Área Privativa 57			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60									
2 Logradouro Rua 35 , Luziânia Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel 4.2 km															
Bairro/Setor Cidade Jardim Marília		Cidade Luziânia		UF GO		CEP		Latitude 0		Longitude 0					
Descrição Imoveis - na Cidade Jardim Marília						Fonte de Informações Meu Imóvel Imob & Select			Telefone (61) 99562-4472						
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular									
Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 08/10/2025	Valor m² R\$ 2.500,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 20,00	Área Total do Terreno (em m²) 60,00	Área da Edificação (m²) 60,00									
Área Privativa 60			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60									
3 Logradouro R 191 Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel 6.2 km															
Bairro/Setor PARQUE ESTRELA DALVA V		Cidade LUZIANIA		UF GO		CEP 72806-350		Latitude 0		Longitude 0					
Descrição Imoveis - no Parque Estrela Dalva IX						Fonte de Informações Meu Imóvel Imob & Select			Telefone (61) 98565-4795						
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular									
Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00	Data Venda / Oferta 08/10/2025	Valor m² R\$ 2.884,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 30,00	Área Total do Terreno (em m²) 52,00	Área da Edificação (m²) 52,00									
Área Privativa 52			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60									
4 Logradouro Rua 11 Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel 10.5 km															
Bairro/Setor Parque Nápolis A		Cidade Cidade Ocidental		UF GO		CEP 72880-000		Latitude 0		Longitude 0					
Descrição Imoveis - No Parque Napolis A						Fonte de Informações Meu Imóvel Imob & Select			Telefone (61) 98565-4795						
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 25	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular									
Valor Venda / Oferta R\$ 129.999,00	Data Venda / Oferta 08/10/2025	Valor m² R\$ 2.499,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 28,00	Área Total do Terreno (em m²) 52,00	Área da Edificação (m²) 52,00									
Área Privativa 52			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60									
5 Logradouro Av. Lucena Roriz Nº s/n Andar - Complemento - Proximidade do Imóvel km															
Bairro/Setor Jardim do Inga		Cidade Luziânia		UF GO		CEP 72850-010		Latitude 0		Longitude 0					
Descrição 02 Quartos térreo e varanda toda no porcelanato e Blindex - Ótima localização						Fonte de Informações Multi Empreendimentos			Telefone (61) 3712-3637						
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 15	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular									
Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00	Data Venda / Oferta 08/10/2025	Valor m² R\$ 2.692,00	Padrão Normal/Médio	Testada (Frente) 30,00	Área Total do Terreno (em m²) 65,00	Área da Edificação (m²) 65,00									
Área Privativa 65			Área Comum (m²)			Vida Útil (em anos) 60									
Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação: II						Grau de Precisão: III									
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores						Método de Computação: Multiplicativo									
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	57,00	160.000,00	2.807,00	0,9000	0,0000	0,9700	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1100	2.638,47
Amostra 2	60,00	150.000,00	2.500,00	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,2100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	0,9900	2.749,18
Amostra 3	52,00	150.000,00	2.884,00	0,9000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1100	1,1100	3.021,14
Amostra 4	52,00	129.999,00	2.499,00	0,9000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2500	1,2500	2.948,01
Amostra 5	65,00	175.000,00	2.692,00	0,9000	1,0000	1,0400	1,0000	0,8900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2500	1,2500	2.803,18
Fatores:															2.832,00
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															MÉDIAS DAS AMOSTRAS
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo 1.982,40
															Valor Máximo 3.681,59

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00	Valor m²: R\$ 0,00	Valor Terreno: R\$ 0,00				
Área da Edificação (m²): 53,22	Valor m²: R\$ 2.832,00	Valor Edificação: R\$ 156.383,04				
Valor de Liquidez: R\$ 109.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 156.000,00				
		Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 109.000,00			
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 156.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e seis 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
210.498	0	Indefinido		53,22	R\$ 156.000,00	R\$ 109.000,00
Valor Imóvel	R\$ 156.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e seis 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 Placa da Rua
 Data Foto 08/10/2025



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



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



Representação Fachada Principal
 Descrição Rua abaixo
 Data Foto 08/10/2025



Representação Fachada Principal
 Descrição Vista da rua
 Data Foto 08/10/2025



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



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

Fotos da Amostra 1



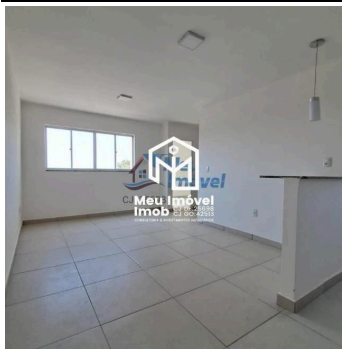
Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025

Fotos da Amostra 2



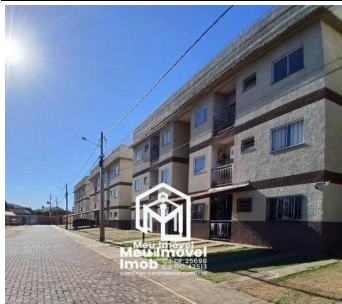
Representação Fachada Principal
Descrição .
Data Foto 08/10/2025

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