

IDENTIFICAÇÃO					
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário A NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 3096/1501	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 210.503	
Logradouro R TAREK		Nº 3030		Andar	
Bairro/Setor CIDADE OSFAYA		Cidade LUZIANIA		UF GO	
				Complemento LT A 1 Q 20	
				CEP 72855-623	
				Latitude	
				Longitude	
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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input 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"/> Acive (> 10%) <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%) <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 5.988,80 m ² Testada (Frente): _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 0,009223 % Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m			
Tipo de Implantação <input checked="" type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: _____		Contato Telefônico Acompanhante: _____	
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 type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
Condomínio / Imóvel Avaliando					
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando Nº de Pavimentos: _____ Nº Unidades Por Andar: _____ Nº Total de Unidades no condomínio: _____ Nº de Elevadores: _____ Valor Condomínio: _____ <input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano					
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		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	
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 type="checkbox"/> Interfone <input 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 checked="" type="checkbox"/> Jardins		Estado Conservação do Condomínio <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação			
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 type="checkbox"/> Habitado <input checked="" type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 20 Ano Construção 2020	
Estado Conservação Imóvel Avaliando <input checked="" type="checkbox"/> Bom/Boa <input 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 1	
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 1		Nº Dormitórios 1 Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input 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					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 09/12/2024					
1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
4) O imóvel possui vaga de garagem? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
5) Se possui vagas, elas estão documentadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
10) O imóvel possui características uni-familiares? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
15) O imóvel possui suspeitas de contaminação? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não					
Observações Finais					


Amostras:				Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno			
1	Logradouro Q 1	Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor PARQUE INDUSTRIAL MINGONE		Cidade LUZIANIA		UF GO	CEP 72855-001	Latitude	Longitude
Descrição Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 140.000				Fonte de Informações Multi Empreendimentos Imobiliários		Telefone (61) 3712-3637	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 8	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 140.000,00	Data Venda / Oferta 09/12/2024	Valor m² R\$ 2.333,33	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 60,00	
Área Privativa 60			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
2	Logradouro R EPAMINONDAS RORIZ	Nº 0	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor JARDIM DO INGA		Cidade LUZIANIA		UF GO	CEP 72850-160	Latitude -16.147627	Longitude -47.945335
Descrição APARTAMENTO 2 QUARTOS				Fonte de Informações Alvaro Junior		Telefone (55) 6198-1440	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 2	Idade Aparente Imóvel Avaliando 6	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 200.000,00	Data Venda / Oferta 09/12/2024	Valor m² R\$ 3.636,36	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 55,00	
Área Privativa 55			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
3	Logradouro R 82	Nº 130	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor PARQUE ESTRELA DALVA V		Cidade LUZIANIA		UF GO	CEP 72806-200	Latitude	Longitude
Descrição APARTAMENTO TÉRREO REFORMADO NO CONDOMÍNIO CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE				Fonte de Informações KAZA IMOBILIARIA		Telefone (61) 3083-0212	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 16	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00	Data Venda / Oferta 09/12/2024	Valor m² R\$ 3.369,56	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 46,00	
Área Privativa 46			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
4	Logradouro R 63	Nº 3	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor PARQUE ALVORADA II		Cidade LUZIANIA		UF GO	CEP 72837-250	Latitude	Longitude
Descrição Apartamento com 2 quartos sendo 1 suite - Residencial Premier.				Fonte de Informações Alessandro Moreira		Telefone (61) 98230-5233	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 0	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 10	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 165.000,00	Data Venda / Oferta 09/12/2024	Valor m² R\$ 2.661,29	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 62,00	
Área Privativa 62			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	
5	Logradouro R 82	Nº 130	Andar	Complemento		Proximidade do Imóvel km	
Bairro/Setor PARQUE ESTRELA DALVA V		Cidade LUZIANIA		UF GO	CEP 72806-200	Latitude	Longitude
Descrição APARTAMENTO 2 QUARTOS - CONDOMÍNIO CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - LUZIANIA				Fonte de Informações KAZA IMOBILIARIA		Telefone (61) 3083-0212	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 1	Nº Dormitórios 2	Total de Banheiros 1	Idade Aparente Imóvel Avaliando 13	Ano Construção 0	Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa	
Valor Venda / Oferta R\$ 120.000,00	Data Venda / Oferta 09/12/2024	Valor m² R\$ 2.608,69	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 0,00	Área Total do Terreno (em m²) 0,00	Área da Edificação (m²) 46,00	
Área Privativa 46			Área Comum (m²) 0			Vida Útil (em anos) 60	

Tabela de homogeneização															
Grau de Fundamentação: I				Grau de Precisão: I											
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	60,00	140.000,00	2.333,33	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	2.465,82
Amostra 2	55,00	200.000,00	3.636,36	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	3.730,91
Amostra 3	46,00	155.000,00	3.369,56	0,9500	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	3.318,88
Amostra 4	62,00	165.000,00	2.661,29	0,9500	1,0000	1,0300	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	2.812,40
Amostra 5	46,00	120.000,00	2.608,69	0,9500	1,0000	0,9600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	2.569,46
Fatores:														Valor Mínimo	2.085,65
(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														Valor Máximo	3.873,34
MÉDIAS DAS AMOSTRAS														Saneamento das Amostras (+/-30%)	

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\$ 2.979,49	Valor Edificação: R\$ 158.568,45
Valor de Liquidez: R\$ 111.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 158.568,45
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 159.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor Edificação	R\$ 159.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e nove mil reais
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
210.503	0	Indefinido		53,22	R\$ 159.000,00	R\$ 111.000,00
Valor Imóvel	R\$ 159.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e nove mil reais				

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome Companhia Avaliação ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	Nome do Avaliador ALESSANDRO LIMA SANCHES	CREA / CAU 5061102131
Local e Data SAO PAULO 09/12/2024		

"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 09/12/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/12/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 09/12/2024



Representação Identificação Numérica
Descrição Cavalete
Data Foto 09/12/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/12/2024



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 09/12/2024

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 159.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	13,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,76%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,58%	ao ano
Total 2		0,69% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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.

69,81% **R\$ 111.000,00**

Diagnóstico de Mercado

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

CONSIDERAÇÕES: