

PARECER		Modelo uso comparativo
1 - Chave identificação do laudo: INDRA ou MONTREAL- nome empresa		Operação
Indra ou Montreal	Empresa:	ISOLADO
Solicitante:	Banco Santander	


LAUDO DE AVALIAÇÃO

2 - Cliente		CPF
ANOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
Endereço	n°	Complemento
RUA TAREK	LT A1 QD 20	APTO 304 A
Bairro	Município	UF
VILLA DAS FLORES	LUZIÂNIA	GO
		CEP



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Apartamento tipo	Médio	Bom	1	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
5.988,80	0,08812	18,40	Regular	Regular
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum	Área total	
Apartamento	50,80	15,91	66,71	
Vaga		13,69	13,69	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
área não averbada:				
			0,00	
			0,00	
Total			80,40	

5 - AVALIAÇÃO		6 - VALOR DE VENDA RÁPIDA
Valor Adotado		
R\$ 140.000,00		R\$ 98.000,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 UON Engenharia S.A. CREA nº 1969854 Data	
São Paulo, sexta-feira, 23 de dezembro de 2022	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros. "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. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Sala de Estar	1	Pintura	Cerâmica	Gesso	Aluminio
Sala de Jantar					
Sala de TV					
Escritório					
Lavabo					
Suite					
Banheiro Suite					
Dormitório	2	Pintura	Cerâmica	Gesso	Aluminio
Banheiro Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	Aluminio
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	Aluminio
Área de Serviço	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	Aluminio
Despensa					
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira					
Terraço					
Sacada	1	Pintura	Cerâmica	Gesso	Aluminio
Canil					
Sauna					
Garagem Coberta					
Garagem Descoberta	1				
Uso da unidade avaliada:		Residencial		Posição (andar):	3
Fechamento das paredes		Alvenaria		Nº pvtos unid auton:	1

ESQUADRIAS**Características do Condomínio**

	QTDE	Descrição		ESTRUTURA
SUB-SOLO	0			concreto
TÉRREO	1			FECHAMENTO
ANDAR TIPO	3	Numero de aptos por andar	4	Alvenaria
COBERTURA	0			Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio	Residencial	Conserv Áreas Comuns	regular	0

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina		Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Play Ground	X	Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira	X	Quadra Esportiva	X	Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel

O imóvel avaliando se trata de um apartamento residencial, localizado na Rua Tarek, LT A1 QD 20, APTO 304 bloco A, no bairro de Villa das Flores, na cidade de Luziânia/GO.

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Guias e sargetas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto		Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo	X	Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residência multifamiliar		Médio		Normal		Normal	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando

Coleta de Lixo	X	Centros de Ensino		Shopping Center	
Transporte Coletivo	X	Parque Clube		Rede de Segurança	X
Comércio Local	X	Praia		Lazer	
Rede Bancária		Rede de Saúde			

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas						
Compartimento	Real Privativa	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
Apartamento	50,80		15,91		66,71	50,80
Vaga	-		13,69		13,69	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
Totais	50,80		29,60		80,40	50,80

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação						
Terreno	R\$	x	5.988,80	m ²	=	R\$ -
Apartamento	R\$	x	50,80	m ²	=	R\$ -
				Total		R\$ -

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria		NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
4	O imóvel possui vaga de garagem?	
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?	
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	
10	O imóvel possui características uni-familiares?	
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	
13	O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?	
14	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	
15	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Para a avaliação foram fornecidos os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. De acordo com a documentação o imóvel possui uma vaga de garagem.
Não há identificação no bloco.

2 - Cliente		CPF	
ANOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
Endereço	nº	Complemento	
RUA TAREK	LT A1 QD 20	APTO 304 A	
Bairro	Município	UF	CEP
VILLA DAS FLORES	LUZIÂNIA	GO	



FACHADA DO CONDOMINIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMINIO



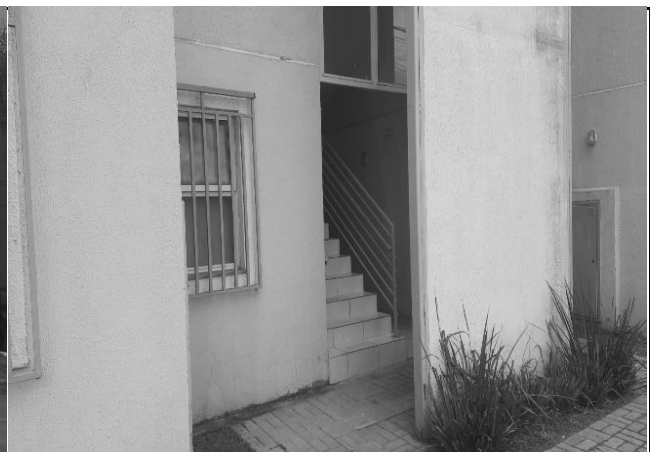
LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA DO BLOCO



ENTRADA DO BLOCO

2 - Cliente		CPF	
ANOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
Endereço		nº	Complemento
RUA TAREK		LT A1 QD 20	APTO 304 A
Bairro	Município	UF	CEP
VILLA DAS FLORES	LUZIÂNIA	GO	



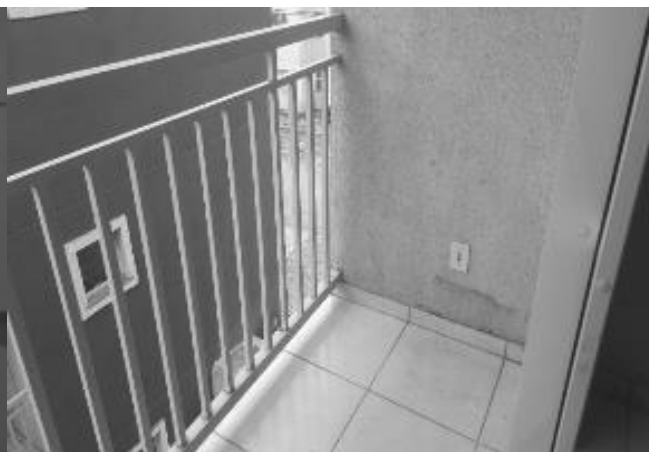
IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO

SALA



SALA

COZINHA



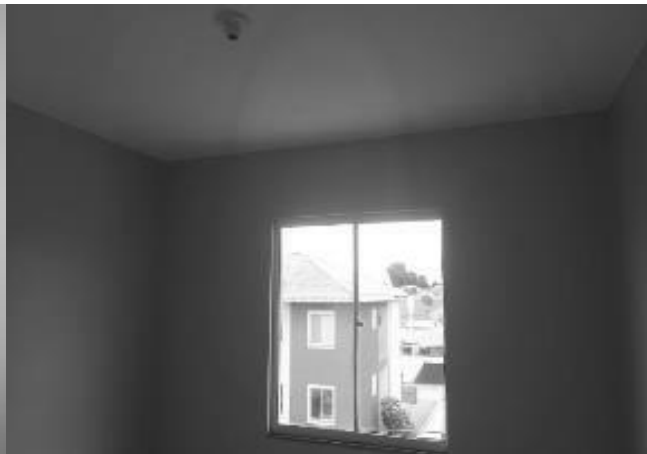
ÁREA DE SERVIÇO

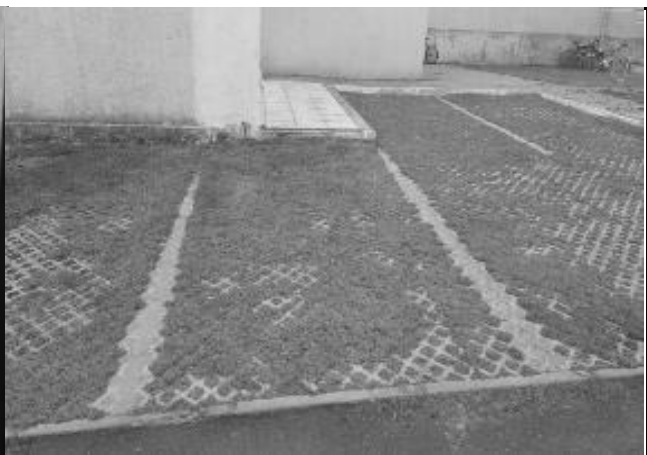
VARANDA

2 - Cliente		CPF	
ANOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
Endereço		nº	Complemento
RUA TAREK		LT A1 QD 20	APTO 304 A
Bairro	Município	UF	CEP
VILLA DAS FLORES	LUZIÂNIA	GO	


VARANDA

BANHEIRO SOCIAL

QUARTO 01

QUARTO 01

QUARTO 02

VAGA

ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1				Data	23/12/22	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)			1,00	
Endereço:	Rua Epaminondas Roriz					
Bairro:	Jardim do Ingá	Cidade:	Luziânia	UF:	GO	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação		Idade Aparente (anos):	2			
A. privativa / construída (m²)	48,00	Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	148.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.083,33			
Fonte/ telefone:	profile-logoFace Consultoria e Assessoria Imobiliária LTDA(61)				oferta / transação	Oferta

Amostra n.º 2				Data	23/12/22	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)				
Endereço:	Avenida Doutor Israel Pinheiro Silva					
Bairro:	Jardim do Ingá	Cidade:	Luziânia	UF:	GO	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	BOM	Idade Aparente (anos):	2			
A. privativa / construída (m²)	56,00	Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	140.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.500,00			
Fonte/ telefone:	Face Consultoria e Assessoria Imobiliária LTDA (61) 99436-803				oferta / transação	Oferta

Amostra n.º 3				Data	23/12/22	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)				
Endereço:	Avenida Hélio Rodrigue de Queiroz					
Bairro:	Jardim do Ingá	Cidade:	Luziânia	UF:	GO	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	BOM	Idade Aparente (anos):	2			
A. privativa / construída (m²)	65,00	Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	165.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.538,46			
Fonte/ telefone:	Ricardo Araujo Teixeira de Freitas (61) 99684-6107				oferta / transação	Oferta

Amostra n.º 4				Data	23/12/22	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)				
Endereço:	Rua Santa Catarina					
Bairro:	Santa Luzia	Cidade:	Luziânia	UF:	GO	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	BOM	Idade Aparente (anos):	2			
A. privativa / construída (m²)	51,00	Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes	2	N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	138.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.705,88			
Fonte/ telefone:	Ricardo Araujo Teixeira de Freitas				oferta / transação	Oferta

Amostra n.º 5				Data	23/12/22	
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)				
Endereço:	Rua Santa Catarina					
Bairro:	Santa Luzia	Cidade:	Luziânia	UF:	GO	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	BOM	Idade Aparente (anos):	2			
A. privativa / construída (m²)	68,00	Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes	3	N.º vagas	1			
Valor total (R\$)	185.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.720,59			
Fonte/ telefone:	Ricardo Araujo Teixeira de Freitas (61) 99684-6107				oferta / transação	Oferta

7. Mapa Com localização

Coordenadas - Avaliando :

16°10'21.3"S 47°55'13.6"W



8. Mapa Com localização das Amostras



ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: RUA TAREK
BAIRRO: VILLA DAS FLORES
CIDADE: LUZIÂNIA

TIPO DE IMÓVEL: 0

Médio

IF: 100

São Paulo,

	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	AREAP (m²)	IDADE ANOS	IF AMOSTRA	FATOR FONTE	FATOR ANDAR	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	FATOR Hoss-Reid	FATOR Terreno	FATOR Área	FATOR TRANSPOS	VL. UNIT. R\$
1	profile-logo Face Consultoria e Assessoria	Rua Epaminondas Roriz Jardim do Ingá Luziânia	1	148000	48	2	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,99	1,00	2.767,19
2	Face Consultoria e Assessoria Imobiliaria LTDA	Avenida Doutor Israel Pinheiro Silva Jardim do Ingá Luziânia	1	140000	56	2	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,02	1,00	2.331,82
3	Ricardo AraÃºjo Teixeira de Freitas (61) 99684-6107	Avenida Hélio Rodrigue de Queiroz Jardim do Ingá Luziânia	1	165000	65	2	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,06	1,00	2.457,57
4	Ricardo Araujo Teixeira de Freitas	Rua Santa Catarina Santa Luzia Luziânia	1	138000	51	2	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	2.465,52
5	Ricardo AraÃºjo Teixeira de Freitas (61) 99684-6107	Rua Santa Catarina Santa Luzia Luziânia	1	185000	68	2	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,04	1,00	2.568,43
CONSIDERAÇÕES												MÉDIA	R\$		2.518,11	
												DESV. PADRÃO	R\$		162,56	
												LIM. SUP.	R\$		3.273,54	
												LIM. INF.	R\$		1.762,67	
												MÉDIA PONDER.	R\$		2.518,11	
				VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	idade				unitário					valor do imóvel	
					50,80	1				2.755,91					140.000,00	

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

