

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010294666	Data Solicitação 26/12/2025
Empresa responsável VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LT	Avaliador responsável Marcos Mansour Chebib Awad	CREA 5062265096
Proponente JHONNY WILSO BALOTIN		CPF/CNPJ 997.488.191-91

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA 123	Número s/n	Complemento LT05 QD337	
Bairro Parque Estrela Dalva IX	Município Luziânia	UF GO	CEP 72853337
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 17834	Núm. Registro de Imóveis 2	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 152.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 106.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa		02 - Tipo de Implantação Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 25		
05 - Ano Construção -		06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Baixo		08 - Uso do Imóvel Residencial		
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria		10 - N° Pavimentos da Unidade 1		
11 - N° de Banheiros -		12 - N° de Dormitórios -		
13 - N° de Vagas Cobertas -		14 - N° de Vagas Descobertas -		
15 - N° de Vagas Privativas -		16 - Fachada Principal Pintura		
17 - Esquadrias Alumínio		18 - Área Privativa (em m²) 119,43		
19 - Área Comum (em m²) 0,00		20 - Área Total (em m²) 0,00		
21 - Área Averbada (em m²) 119,42		22 - Área não Averbada (em m²) 0,00		
23 - Face do Imóvel Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
-		-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Unifamiliar		02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone		
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto		04 - Restritivos Nenhum		
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária		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-baixo		
13 - Fatores Valorizantes Nenhum				

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana		02 - Formato Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²) 360,00		04 - Testada/Frente (em metros) 12,00		
05 - Fundos (em metros) 12,00		06 - Lado Direito (em metros) 30,00		
07 - Lado Esquerdo (em metros) 30,00		08 - Fração ideal (em %) 100,00		

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 habitabilidade? 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 - -		02 - Nome Acompanhante Vistoria -		
03 - Contato Telefônico Acompanhante -		04 - Observações Finais -		

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 81.379,00			
	Endereço Quadra 253, s/n , Parque Estrela Dalva IX	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 61,00	Valor R\$ 81.379,00	Qtd. Vagas 1
		Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-luziania-parque-estrela-dalva-ix-61m2-RS81379/id-37723301/			
AMOSTRA 2	R\$ 97.778,00			
	Endereço Quadra 363, s/n , Parque Estrela Dalva IX	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 80,00	Valor R\$ 97.778,00	Qtd. Vagas 1
		Idade aparente 20	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-luziania-parque-estrela-dalva-ix-80m2-RS97778/id-38150157/			
AMOSTRA 3	R\$ 70.439,00			
	Endereço Quadra 194, s/n , Parque Estrela Dalva IX	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 56,00	Valor R\$ 70.439,00	Qtd. Vagas 1
		Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 110,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-luziania-parque-estrela-dalva-ix-56m2-RS70439/id-38148475/			
AMOSTRA 4	R\$ 81.759,00			
	Endereço Quadra 310, s/n , Parque Estrela Dalva IX	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 64,00	Valor R\$ 81.759,00	Qtd. Vagas 1
		Idade aparente 30	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular
		Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-luziania-parque-estrela-dalva-ix-64m2-RS81759/id-38150100/			
AMOSTRA 5	R\$ 96.000,00			
	Endereço Quadra 6, s/n , Parque Estrela Dalva IX	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1
		Área privativa 58,00	Valor R\$ 96.000,00	Qtd. Vagas 1
		Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular Reparos simples
		Área do terreno 120,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-go-luziania-parque-estrela-dalva-ix-58m2-RS96000/id-38148743/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 152.000,00
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 106.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 152.000,00
--	----------------

COMENTÁRIOS

- Informações extraídas da matrícula nº 17.834 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia - GO: Terreno com 360,00 m² e Construção com 119,43 m².
- Informações extraídas do IPTU nº 200484: Terreno com 360,00 m² e Construção com 119,43m².
- Para fins de cálculos foi adotada a área construída de 119,43 m² e área de terreno de 360,00 m²
- Para fins meramente informativos foi atribuído ao terreno o valor de R \$25.000,00.

De acordo com a peritagem mercadológica, foram observadas na região, ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, que variam de R\$1.200,00 a R\$1.700,00/m² por área construída, condizente com o valor do m² praticado no presente avaliação.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 2 de Janeiro de 2026

Marcos Mansour Chebib Awad
5062265096

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado e emitido em conformidade com as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliando, 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 operação tem por finalidade operar 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 correta localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Id avaliando



Rua



Rua



Rua

OS: 0010294666

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento:

Logradouro: RUA 123, s/n

Andar:

Complemento: LT05 QD337

CEP: 72853-337

Bairro: Parque Estrela Dalva IX

Cidade: Luziânia - GO

Imóvel Avaliando

Tipologia: Casa

Idade Estimada / Aparente: 25

Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples


Estado de Conservação IBAPE-SP: C

AvaliaçãoÁrea (m^2): 119,43Unitário (R\$/ m^2): 1.270,15


Valor (R\$): 151.694,21

Valor adotado (R\$):
152.000,00


Elemento Comparativo 1

	Endereço: Quadra 253,				
	CEP: 72853-253	Bairro: Parque Estrela Dalva IX	Cidade: Luziânia - GO		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: 1001 imóveis	Contato:	Telefone: (41) 9981-59640		
	Área Construída: 61,00 m ²	Data: 02/01/2025	Valor:R\$ 81.379,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=ITNzMDMyMTM				


Elemento Comparativo 2

	Endereço: Quadra 363,				
	CEP: 72853-363	Bairro: Parque Estrela Dalva IX	Cidade: Luziânia - GO		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 20 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: 007 sramos imóveis Ltda	Contato:	Telefone: (11) 9910-20222		
	Área Construída: 80,00 m ²	Data: 02/01/2025	Valor:R\$ 97.778,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=MTNzMDMyMTM				


Elemento Comparativo 3

	Endereço: Quadra 194,				
	CEP: 72853-194	Bairro: Parque Estrela Dalva IX	Cidade: Luziânia - GO		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: 007 sramos imóveis Ltda	Contato:	Telefone: (11) 9910-20222		
	Área Construída: 56,00 m ²	Data: 02/01/2025	Valor:R\$ 70.439,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=QTNzMDMyMTM				

Elemento Comparativo 4

	Endereço: Quadra 310,				
	CEP: 72853-310	Bairro: Parque Estrela Dalva IX	Cidade: Luziânia - GO		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: 007 sramos imóveis Ltda	Contato:	Telefone: (11) 9910-20222		
	Área Construída: 64,00 m ²	Data: 02/01/2025	Valor:R\$ 81.759,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=UTNzMDMyMTM				

Elemento Comparativo 5

	Endereço: Quadra 6,				
	CEP: 72853-006	Bairro: Parque Estrela Dalva IX	Cidade: Luziânia - GO		
	Nº vagas: 1	Nº dormitórios: 2	Nº suítes: 0	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Simples		Estado de conservação IBAPE-SP: D		
	Imobiliária: 007 sramos imóveis Ltda	Contato:	Telefone: (11) 9910-20222		
	Área Construída: 58,00 m ²	Data: 02/01/2025	Valor:R\$ 96.000,00		
	Link: www.sistema.validar.eng.br/link.php?1=YTnzMDMyMTM				

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	81.379,00	61,00	0,95	1.267,38	85	1,0000	1,0000	0,9194	1,0034	1,0000	1,0000	-97,77	1.169,61	0,9229	1.169,61
2	97.778,00	80,00	0,95	1.161,11	85	0,9453	1,0000	0,9511	1,0789	1,0000	1,0000	-19,07	1.142,05	0,9836	1.142,05
3	70.439,00	56,00	0,95	1.194,95	85	1,0671	1,0000	0,9097	1,0709	1,0000	1,0000	44,97	1.239,92	1,0376	1.239,92
4	81.759,00	64,00	0,95	1.213,61	85	1,0671	1,0000	0,9250	1,0111	1,0000	1,0000	-8,28	1.205,33	0,9932	1.205,33
5	96.000,00	58,00	0,95	1.572,41	85	1,0446	1,0000	0,9137	1,0621	1,0000	1,0000	21,44	1.593,86	1,0136	1.593,86
AV		119,43													1.270,15

Resumo dos Resultados

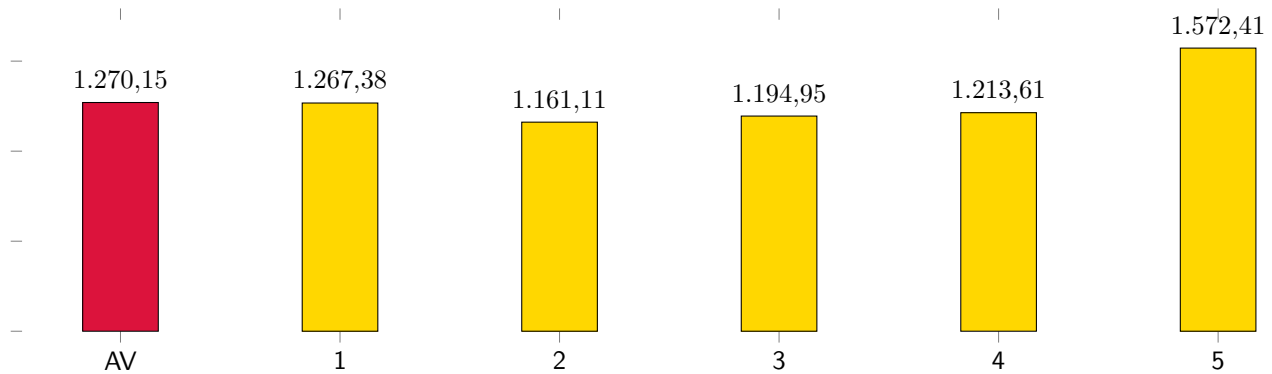
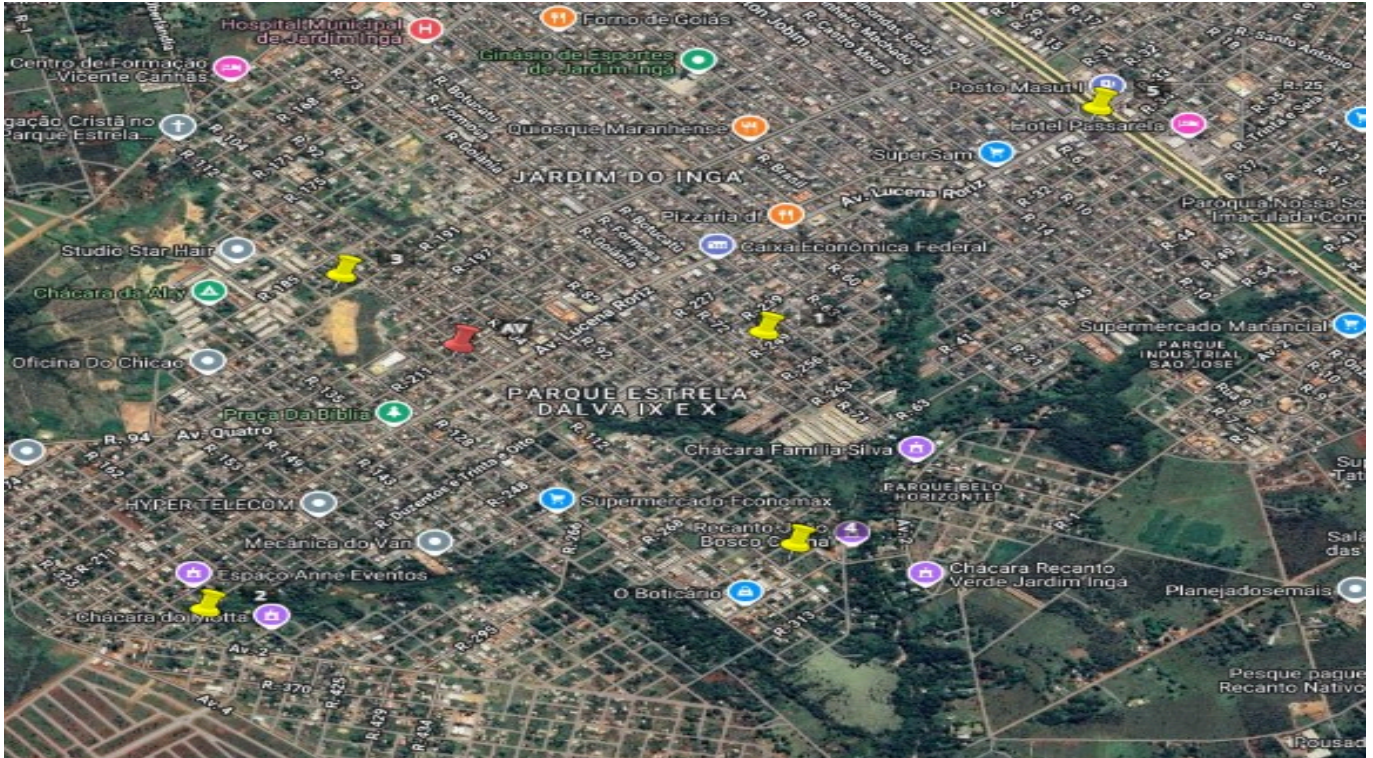
Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.270,15	184,46	1.651,20	889,11	14,52	19,91	151.694,21

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

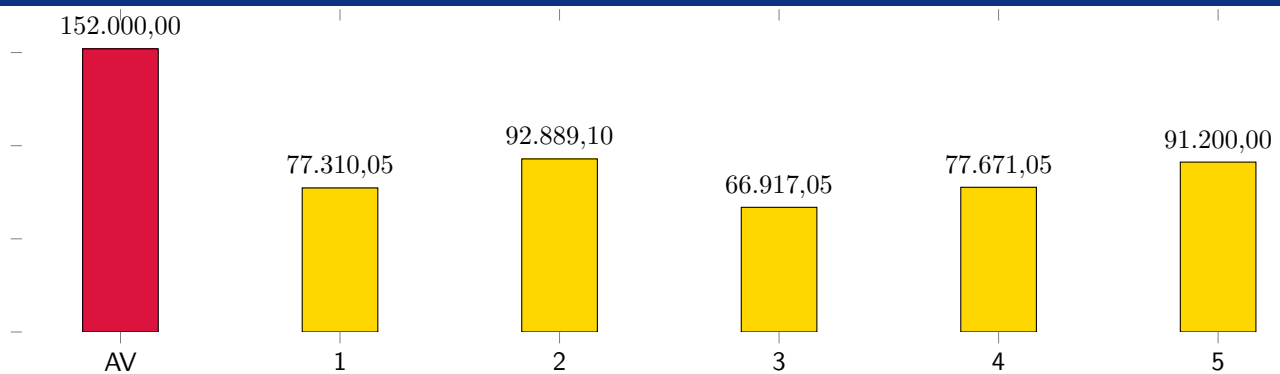
R\$ 152.000,00

Croqui de Localização



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta