



Laudo de avaliação de imóveis

IDENTIFICAÇÃO												
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário A NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA				Nº CPF / CNPJ 16836225000112		Nome Condomínio/Empreendimento VILLA DAS FLORES						
Valor Compra Venda R\$ 149.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3096/184						
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 210.479								
Logradouro R TAREK		Nº 303		Andar		Complemento 2 BL B PA						
Bairro/Setor CIDADE OSFAYA		Cidade LUZIANIA		UF GO		CEP 72855-623		Latitude -16.172480	Longitude -47.920940			
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO												
Região ☒ Residencial Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Fossa ☐ Cisterna/ Poço Artesiano			☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado			
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☐ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☐ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☐ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial			☐ Suburbano ☐ Estável ☒ 25% - 75% ☐ Industrial ☐ Residencial			
									Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Risco Ambiental ☐ Córregos/Rios ☐ Outro - Descrever Abaixo			
									Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo			
									Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo			
Terreno												
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Regular ☒ Irregular			Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,009223 %				Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m		
										Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m		
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado						Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo												
Condomínio / Imóvel Avaliando												
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando												
Nº de Pavimentos: 0		Nº Unidades Por Andar: 0		Nº Total de Unidades no condomínio: 0		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano				
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular		Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Implantação						
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins												
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) ☐ Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Em Construção / Em Implantação		
										Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo		
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial			Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1						
Fachada Principal Pintura			Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 2			
Dimensões Área Privativa: 53,22 m² Área Averbada: 83,7 m²			Área Comum (m²): 30,48 m² Área não Averbada 0 m²			Área Total (m²): 83,70 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1			
									Face Imóvel ☐ Sul ☒ Norte ☐ Leste ☐ 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?

☒Sim

☐Não

Foi possível vincular o avaliando pelo nome do condomínio descrito na matrícula e emplacado in loco. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653.2.

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 17/06/2025

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 possui 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 possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel ou possíveis patologias bem como eventuais indícios de contaminação. Adoção de situação paradigma prevista na NBR 14653.2.

Amostras:

Critério Utilizado:

☒Área Privativa

☐Área Total (m²)

☐Terreno

1

Logradouro R DONA ALZIRA PIMENTEL ALBUQUERQUE

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM DO INGA

Cidade LUZIANIA

UF GO

CEP 72850-250

Latitude -16.143737

Longitude -47.956622

Descrição Res Aquários Village XII Luziânia APTO 2 Quartos 1 Vaga 55m² Área de Serviço

Fonte de Informações Meu Imóvel Imob

Telefone (11) 3978-1000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

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\$ 155.000,00

Data Venda / Oferta 17/06/2025

Valor m² R\$ 2.818,18

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

2

Logradouro R 1

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE INSPIRACAO

Cidade LUZIANIA

UF GO

CEP 72812-383

Latitude

Longitude

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 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 17/06/2025

Valor m² R\$ 2.692,30

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 65,00

Área Privativa 65

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R WILI RODRIGUES DE QUEIROZ

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SETOR LESTE

Cidade LUZIANIA

UF GO

CEP 72803-460

Latitude

Longitude

Descrição Quadra 51 LZN P9 Luziânia APTO 2 Quartos 1 Suite 1 Vaga 63m² Área de Serviço

Fonte de Informações Meu Imóvel Imob

Telefone (11) 3978-1000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 17/06/2025

Valor m² R\$ 2.777,77

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 63,00

Área Privativa 63

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R 7

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE JK

Cidade LUZIANIA

UF GO

CEP 72815-634

Latitude

Longitude

Descrição Parque JK Luziânia APTO 2 Quartos 1 Vaga 50m² Cozinha Individual Financiamento

Fonte de Informações Meu Imóvel Imob

Telefone (11) 3978-1000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 17/06/2025

Valor m² R\$ 3.200,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 50,00

Área Privativa 50

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R DOM ABEL

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SANTA LUZIA

Cidade LUZIANIA

UF GO

CEP 72803-090

Latitude 0

Longitude 0

Descrição Santa Luzia Luziânia APTO 2 Quartos 1 Vaga 48m² Área de Lazer Completa

Fonte de Informações Meu Imóvel Imob

Telefone (11) 3978-1000

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

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\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 17/06/2025

Valor m² R\$ 3.125,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 48,00

Área Privativa 48

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: 1

Grau de Precisão: 1

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

55,00

155.000,00

2.818,18

0,9000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

2.790,00

Amostra 2

65,00

175.000,00

2.692,30

0,9000

1,0000

1,0500

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,1000

1,0000

1,0000

1,0000

2.798,65

Amostra 3

63,00

175.000,00

2.777,77

0,9000

1,0000

1,0400

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,1000

1,0000

1,0000

1,0000

2.859,99

Amostra 4

50,00

160.000,00

3.200,00

0,9000

1,0000

0,9800

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,1000

1,0000

1,0000

1,0000

3.104,64

Amostra 5

48,00

150.000,00

3.125,00

0,9000

1,0000

0,9700

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,1000

1,0000

1,0000

1,0000

3.000,94

Fatores:

(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

2.910,84

Saneamento das Amostras (+/-30%)

Valor Mínimo 2.037,59

Valor Máximo 3.784,10

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\$ 2.910,84

Valor Edificação: R\$ 154.914,90

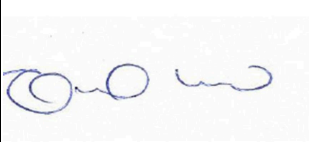
Valor de Liquidez: R\$ 108.500,00

Valor Imóvel: R\$ 154.914,90

Valor de Mercado Total do Imóvel: R\$ 155.000,00

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 7

Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco 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 Matricula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
210.479	0	Indefinido		53,22	R\$ 155.000,00	R\$ 108.500,00
Valor Imóvel	R\$ 155.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e cinco 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 17/06/2025						

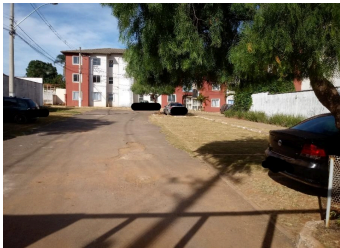
"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira 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.

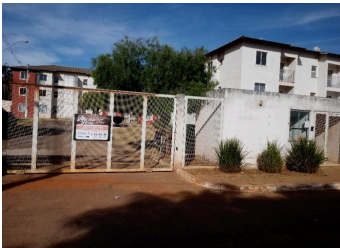
"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição DO CONDOMINIO
Data Foto 17/06/2025



Representação Fachada Principal
Descrição DO CONDOMINIO
Data Foto 17/06/2025



Representação Fachada Principal
Descrição DO CONDOMINIO
Data Foto 17/06/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Placa da Rua
Data Foto 17/06/2025



Representação Identificação Numérica
Descrição INTERFONE
Data Foto 17/06/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Cavalete
Data Foto 17/06/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Rua (baixo/cima)
Data Foto 17/06/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Rua (baixo/cima)
Data Foto 17/06/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos (Esq/Dir)Lado direito faz divisa com terreno baldio
Data Foto 17/06/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Vizinhos (Esq/Dir)
Data Foto 17/06/2025

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/06/2025

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/06/2025

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/06/2025

Fotos da Amostra 4

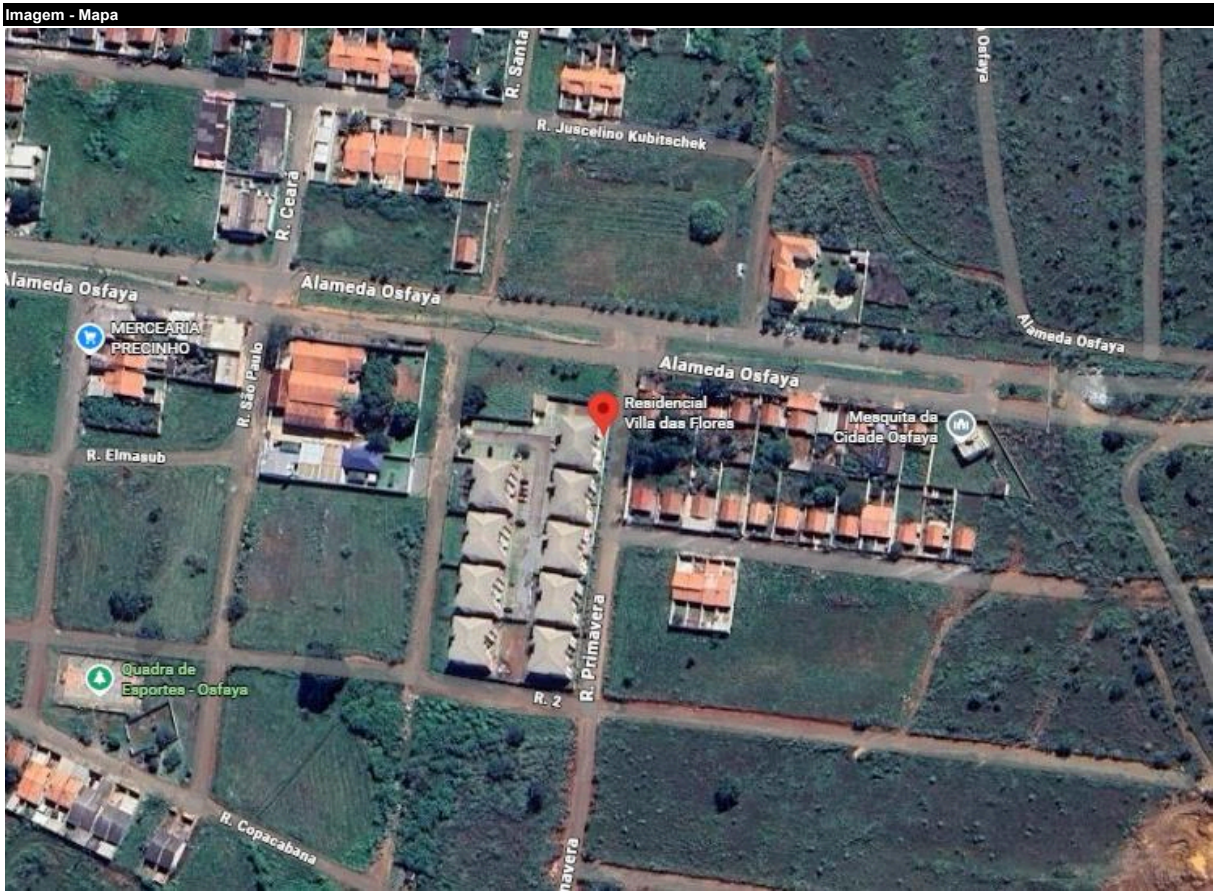


Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/06/2025

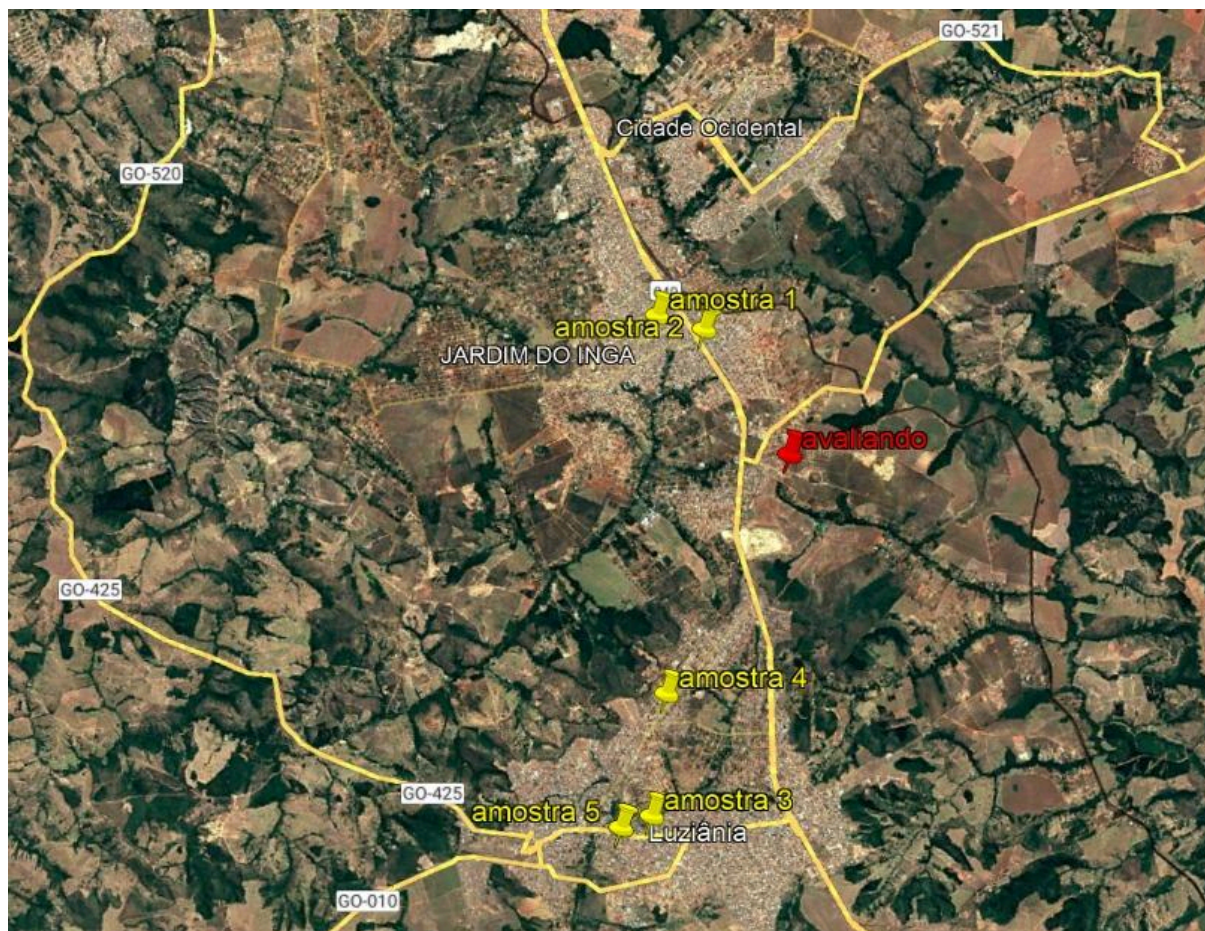
Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 17/06/2025



Representação: Mapa



Representação: Mapa