



Laudo de avaliação de imóveis

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\$ 120.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3069/618	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 210.481	
Logradouro R TAREK		Nº 0		Andar	
Bairro/Setor CIDADE OSFAYA		Cidade LUZIANIA		UF GO	
				Complemento BL C LT A 1 AP 101 QD 20	
				CEP 72855-623	Latitude -16.172960
				Longitude -47.921015	
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		☒ 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 Limites do Bairro/Setor	
				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 ☐ Transporte Público - Metrô ☐ Vista - Parque ☐ Vista Permanente ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno					
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)		☐ Regular ☒ Irregular		Dimensões Área Total: 5.988,80 m² Fração Ideal: 0,009000 % Testada (Frente): 18,40 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 120,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m	
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: vistoria externa		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: 3		Nº Unidades Por Andar: 4		Nº Total de Unidades no condomínio: 108	
				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 ☐ 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 20 Ano Construção		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ 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	
Dimensões Área Privativa: 60,90 m² Área Averbada: 91,05 m²		Área Comum (m²): 30,15 m² Área Total (m²): 91,05 m²		Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 1	
				Nº Dormitórios 2 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					
Questões Complementares					
Data da Vistoria: 01/09/2025					
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

Coordenadas do imóvel : - 16.1725320, - 47.9205018Matricula e IPTU se vinculam pelo endereço com a indicação do nome do condomínio e da unidade. Não foi possível vistoriar o empreendimento internamente, no ato da vistoria não foi fornecido o nome dos ocupantes. Avaliação por situação paradigma, avaliação com documentos e imóveis assemelhados.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

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 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2025

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

2

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 Suíte 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 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 175.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2025

Valor m² R\$ 2.777,78

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

3

Logradouro R 8

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM CENTRAL

Cidade LUZIANIA

UF GO

CEP 72852-045

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 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2025

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

4

Logradouro R DOM ABEL

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor SANTA LUZIA

Cidade LUZIANIA

UF GO

CEP 72803-090

Latitude -16.255815

Longitude -47.943560

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 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2025

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

5

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 20

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 155.000,00

Data Venda / Oferta 01/09/2025

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

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	65,00	175.000,00	2.692,30	0,9000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.519,99	
Amostra 2	63,00	175.000,00	2.777,78	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.550,00	
Amostra 3	50,00	160.000,00	3.200,00	0,9000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.736,00	
Amostra 4	48,00	150.000,00	3.125,00	0,9000	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.643,75	
Amostra 5	55,00	155.000,00	2.818,18	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.460,27	
Fatores:															Valor Mínimo	
(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 Máximo	
															3.356,60	

Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²): 0,00

Valor m²: R\$ 0,00

Valor Terreno: R\$ 0,00

Área da Edificação (m²): 60,90

Valor m²: R\$ 2.582,00

Valor Edificação: R\$ 157.243,80

Valor de Liquidez: R\$ 141.300,00

Valor Imóvel:

R\$ 157.243,80

Valor de Mercado Total do Imóvel:

R\$ 157.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento

Valor Terreno

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor Edificação

R\$ 157.000,00

Valor por extenso: cento e cinquenta e sete mil reais

Valor do(s) Anexo(s)

R\$ 0,00

Valor por extenso: zero real

Valor do(s) Anexo(s)

R\$ 0,00

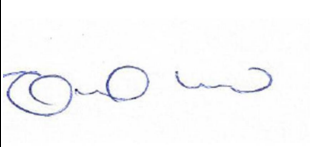
Valor por extenso: zero real

Unidades Autônomas

Nº da Matricula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
210.481	0	Indefinido		60,90	R\$ 157.000,00	R\$ 141.300,00
Valor Imóvel	R\$ 157.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e sete mil reais				

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

Página 2 / 7

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		
01/09/2025		

"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 Data Foto 01/09/2025	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 01/09/2025	Representação Fachada Principal Descrição Data Foto 01/09/2025
		
Representação Identificação Numérica Descrição Nº Residencial Imóvel Avaliado e interfone Data Foto 01/09/2025	Representação Vista da Rua Descrição Cavalete Data Foto 01/09/2025	Representação Vista da Rua Descrição Placa da Rua Data Foto 01/09/2025
		
Representação Vista da Rua Descrição Vizinhos (Esq/Dir) Data Foto 01/09/2025	Representação Vista da Rua Descrição Rua (baixo/cima) Data Foto 01/09/2025	Representação Vista da Rua Descrição Rua (baixo/cima) Data Foto 01/09/2025
		
	Representação Vista da Rua Descrição Vizinhos (Esq/Dir) Data Foto 01/09/2025	

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/09/2025

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/09/2025

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/09/2025

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/09/2025

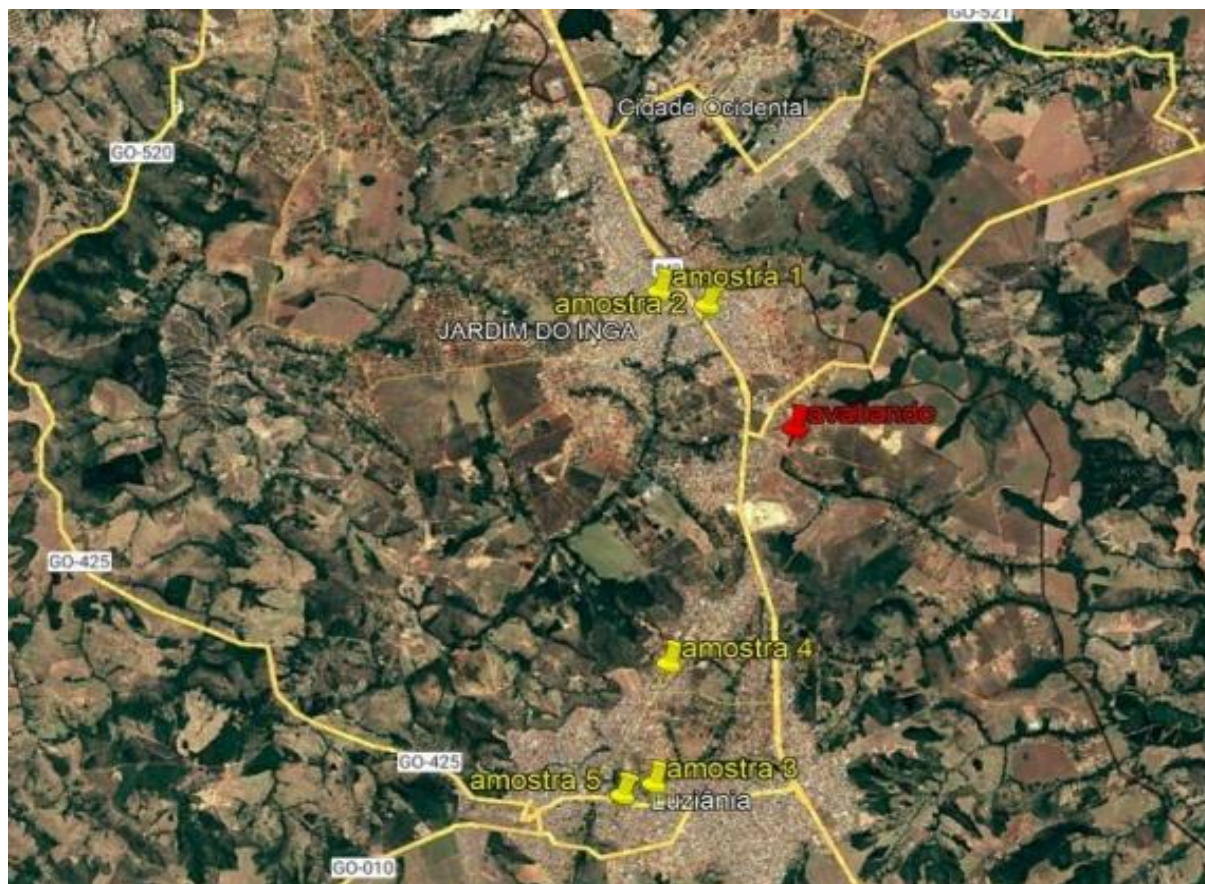
Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 01/09/2025



Representação: Mapa



Representação: Mapa