

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Agenor Lourenco Ferreira Neto	CNPJ/CPF:	024.398.681-59		
Endereço:	Rua M-22			Nº:	707
Complemento:	Lt. 24 - Qd. 52	Condomínio:	-	CEP:	75389-371
Bairro:	Res. Monte Cristo	Construtora:	-		
Cidade:	Trindade			UF:	GO

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 980.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º CRI de Trindade/GO

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	230,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	11,50 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	161,00 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Alto	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, lavabo, espaço gourmet e 03 dormitórios (1 suíte).

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).			

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

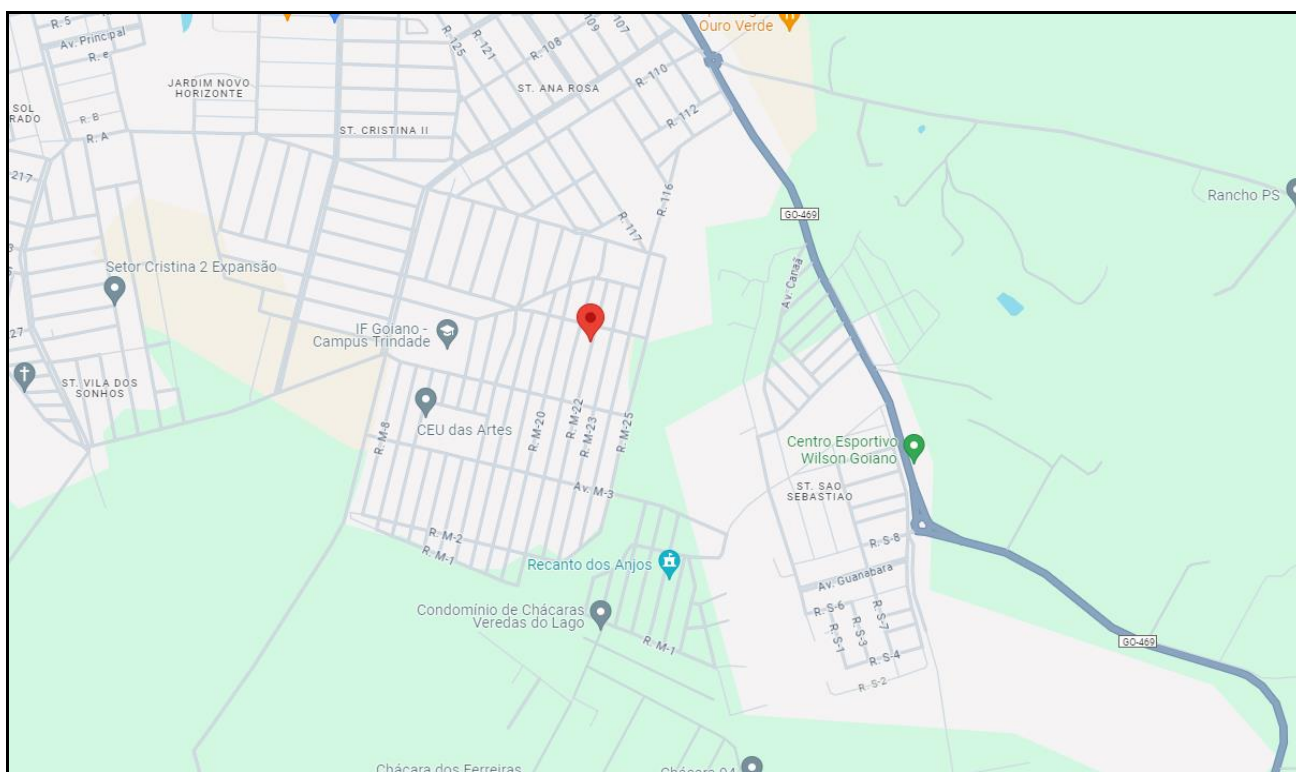
Atividade comercial exercida no local:						
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	PDTEC		
Data:	quinta-feira, 8 de fevereiro de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
48.417		CASA ISOLADA	R\$980.000,00
Total			R\$980.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

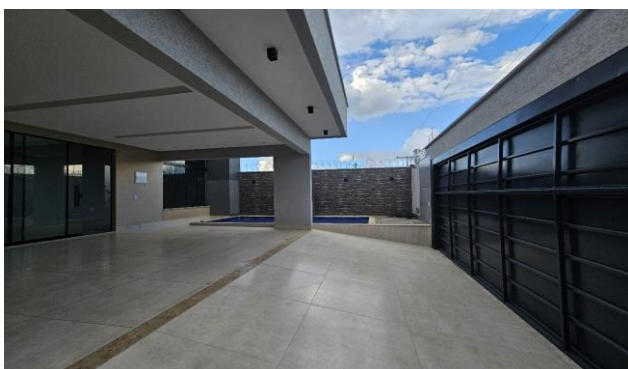
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: ESPAÇO GOURMET / GARAGEM



Descrição: ESPAÇO GOURMET / GARAGEM



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



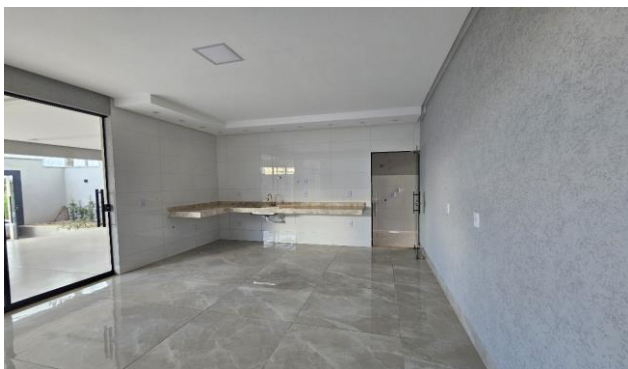
Descrição: PISCINA



Descrição: SALA



Descrição: SALA

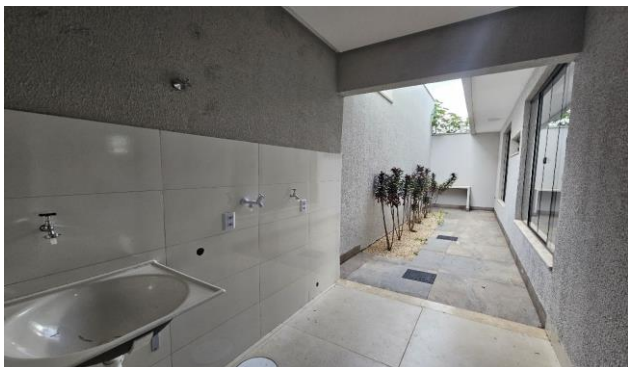


Descrição: COZINHA



Descrição: COZINHA / SALA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



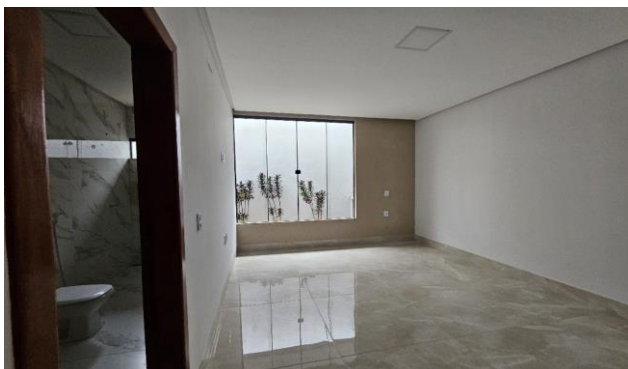
Descrição: SUÍTE



Descrição: ÁREA DE LUZ



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: LAVABO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua M 13			Pentagono Emp. Imobiliários	(62) 4006-2600	1.250.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,903	206,46	10,00	230,00	08/02/24
2	Avenida M 5	37		Nonato Imóveis	(62) 4141-5541	1.200.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,903	206,00	10,00	230,00	08/02/24
3	Rua M 13			House Experiência Imobiliária	(62) 99344-6709	1.200.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	2,355	161,00	10,00	230,00	08/02/24
4	Residencial Monte Cristo			Corretor	(62) 99987-0422	780.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,743	146,00	10,00	200,00	08/02/24
5	Residencial Monte Cristo			Extreme Imóveis	(62) 98153-5849	890.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,251	200,00	12,00	360,00	08/02/24

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-monte-cristo-bairros-trindade-com-garagem-206m2-venda-RS1250000-id-2617356817/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-residencial-monte-cristo-bairros-trindade-com-garagem-206m2-venda-RS1200000-id-2621302047/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-monte-cristo-bairros-trindade-com-garagem-161m2-venda-RS1200000-id-2688748784/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-monte-cristo-bairros-trindade-com-garagem-146m2-venda-RS780000-id-2629674189/
5	https://www.extremeimoveis.com.br/imovel/casa-de-200-m-com-3-quartos-residencial-monte-cristo-trindade/CA0765-JEBT

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.848,12
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
		Averbado		Não Averbado	
Sector		Ac	161,00	Ac	0,00
Quadra		idade	1	idade	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	
Frente	11,50	Conserv.	1,50	Conserv.	
At	230,00	residual	20%		
Prof. Equiv.	20,00	padrão	2,15	padrão	
				Coef. Frente	1,02834672
				Coef. Profund.	0,89442719
				Coef. Área	1,000
				Coef. Esquina	1
				topogr.	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	CI	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.250.000,00	0,90	721.905,62	408.719,38	10,00	23,00	230,00	1.777,04	1,00	1,00	0,00	1.777,04	1,0000	1,0000	0,00	1.777,04	1,00000000	1,0283	50,37	1.827,41
2	1.200.000,00	0,90	720.297,18	365.102,82	10,00	23,00	230,00	1.587,40	1,00	1,00	0,00	1.587,40	1,0000	1,0000	0,00	1.587,40	1,00000000	1,0283	45,00	1.632,40
3	1.200.000,00	0,90	696.662,60	388.737,40	10,00	23,00	230,00	1.690,16	1,00	1,00	0,00	1.690,16	1,0000	1,0000	0,00	1.690,16	1,00000000	1,0283	47,91	1.738,07
4	780.000,00	0,90	467.580,03	237.929,97	10,00	20,00	200,00	1.189,65	1,00	1,00	0,00	1.189,65	1,0000	1,0000	0,00	1.189,65	1,00000000	1,0283	33,72	1.223,37
5	890.000,00	0,90	439.279,27	365.725,73	12,00	30,00	360,00	1.015,90	1,00	1,00	0,00	1.015,90	1,0000	1,0000	0,00	1.015,90	1,03713729	0,9915	-8,61	1.007,29
							Média	1.452,03					Média	1.452,03					Média	1.485,71
							L. Inf.	1.016,42					L. Inf.	1.016,42					L. Inf.	1.040,00
							L. Sup.	1.887,64					L. Sup.	1.887,64					L. Sup.	1.931,42
							Desvio	331,55					Desvio	331,55					Desvio	353,44
							CV	0,228					CV	0,228					CV	0,238
									SIM				SIM				SIM			

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0.95916630	0.9325	-119.94	1.657.10	230.00	1.00	0.00	1.777.04	1.03	1.827.41	1.827.41	1.827.41	1.827.41
0.95916630	0.9325	-107.14	1.480.26	230.00	1.00	0.00	1.587.40	1.03	1.632.40	1.632.40	1.632.40	1.632.40
0.95916630	0.9325	-114.08	1.576.08	230.00	1.00	0.00	1.690.16	1.03	1.738.07	1.738.07	1.738.07	1.738.07
0.89442719	1.0000	0.00	1.189.65	200.00	0.97	-40.85	1.148.80	0.99	1.182.52	1.182.52	1.182.52	1.182.52
1.00000000	0.8944	-107.25	908.65	360.00	1.06	58.52	1.074.42	1.05	1.065.81	1.065.81	1.065.81	1.065.81
									1.489.24	1.489.24	1.489.24	1.489.24
									1042.47	1042.47	1042.47	1042.47
									1936.02	1936.02	1936.02	1936.02

Ross & Heideck

Condições Físicas		Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos		ÓTIMO			1	0,000%					
		MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos		BOM			2	2,520%					
		INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples		REGULAR			3	18,100%					
		DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes		MAU			4	52,600%					
		MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)		DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.848,12			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	1	70	1,50	20%	161,00	2,15	3.980,85	640.916,93	99,4%	637.039,34	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	1	70	1,0	20%	206,46	1,90	3.516,97	726.114,11	99,4%	721.905,62	
Comp 2	1	70	1,0	20%	206,00	1,90	3.516,97	724.496,31	99,4%	720.297,18	
Comp 3	1	70	1,0	20%	161,00	2,36	4.352,32	700.723,94	99,4%	696.662,60	
Comp 4	1	70	1,0	20%	146,00	1,74	3.221,27	470.305,88	99,4%	467.580,03	
Comp 5	5	70	2,0	20%	200,00	1,25	2.312,00	462.399,62	95,0%	439.279,27	