



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:	Higor Ferreira Paiva	CNPJ/CPF:	023.975.981-83	Nº:	S/nº
Endereço:	Rua 13	CEP:	72920-067		
Complemento:	Lote nº19 - Quadra nº23	Condomínio:	-		
Bairro:	Jd. Barragem I	Construtora:	-		
Cidade:	Águas Lindas de Goiás	UF:	GO		

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 800.000,00	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:	1ºCRI de Águas Lindas de Goiás/GO

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	360,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	187,35 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Normal	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, lavabo, espaço gourmet, 2 dormitórios, 2 banheiro social e suíte com closet e banheiro.

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

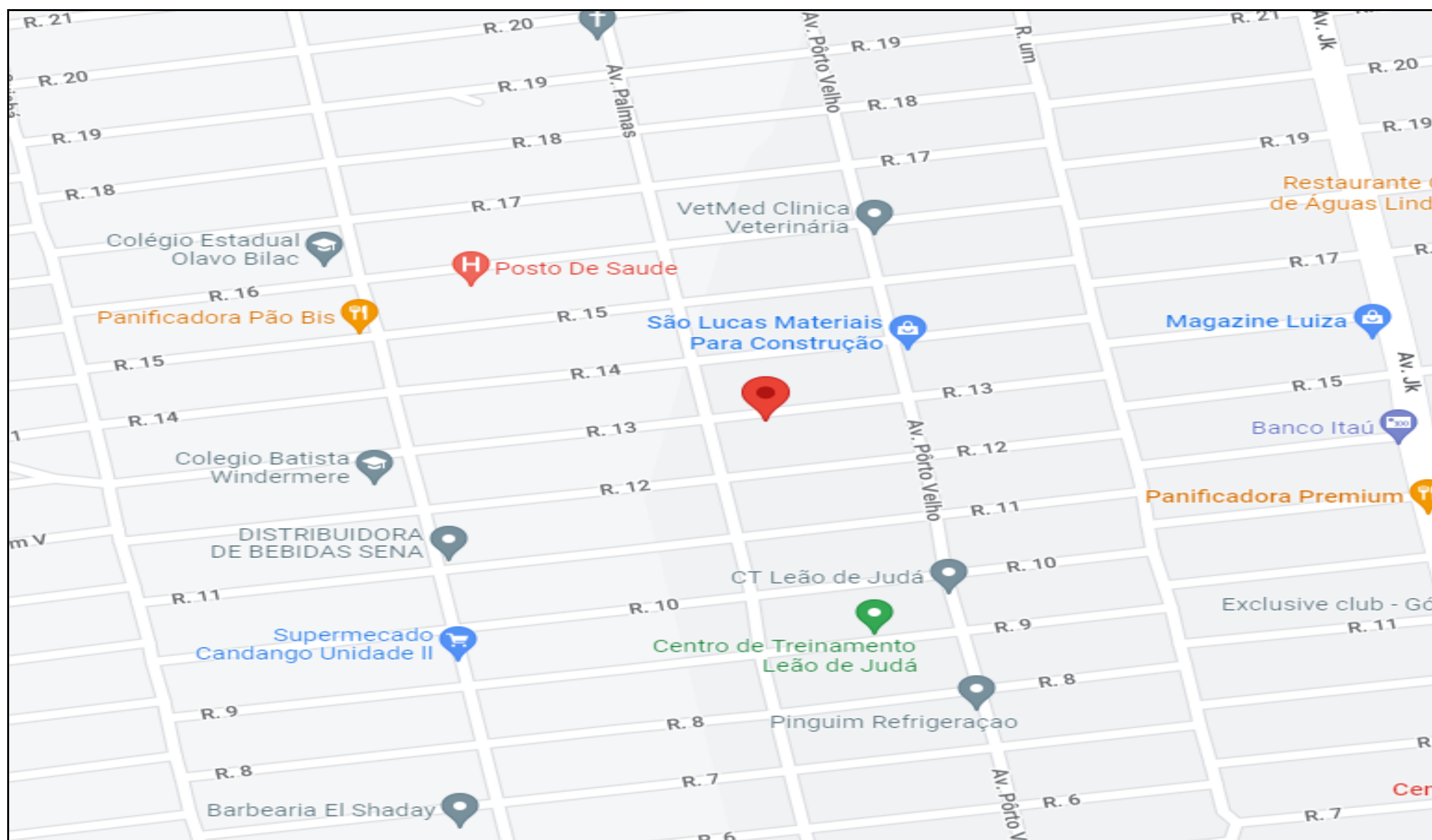
Atividade comercial exercida no local:					
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Ianka Santos		
Data:	terça-feira, 7 de fevereiro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
94.195		CASA ISOLADA	R\$800.213,15
Total			R\$800.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



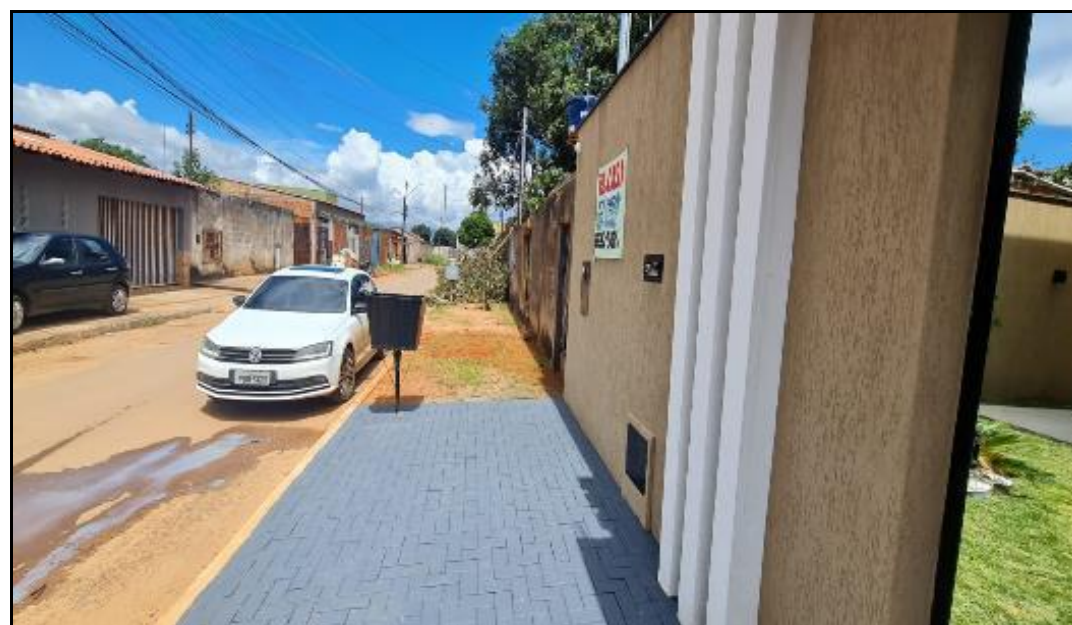
FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



LOGRADOURO



LOGRADOURO

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



Descrição: HIDROMETRO



Descrição: MEDIDOR DE ENERGIA



Descrição: CORREDOR



Descrição: GARAGEM



Descrição: GARAGEM



Descrição: SALA

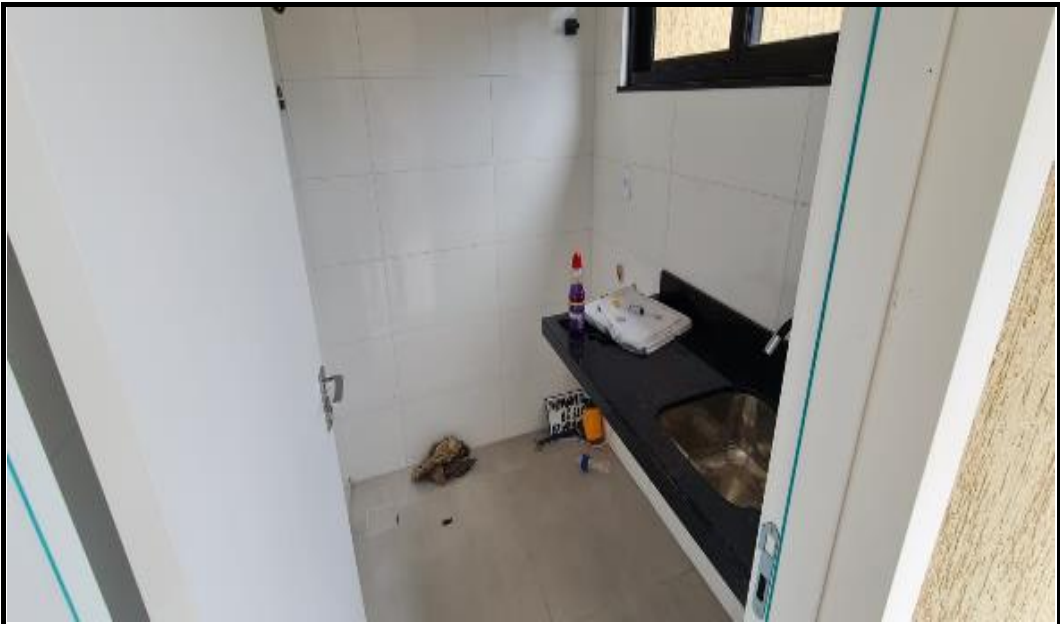


Descrição: SALA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO

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



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: COZINHA



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO 2



Descrição: DORMITÓRIO 2



Descrição: SUÍTE



Descrição: SUÍTE

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



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: CORREDOR



Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: LAVABO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: BANHEIRO SOCIAL

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



Descrição: QUINTAL



Descrição: QUINTAL



Descrição: PISCINA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Recreio da Barragem	S/nº		Corretor	(61) 99214-3613	45.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	07/02/23
2	Jardim da Barragem IV	S/nº		Corretor	(61) 98419-7792	48.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	07/02/23
3	Jardim Bela Vista	S/nº		Corretor	(61) 99973-5911	55.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	07/02/23
4	Jardim Santa Lucia	S/nº		Corretor	(61) 99973-5911	45.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	07/02/23
5	Jardim Bela Vista	S/nº		Corretor	(61) 99973-5911	55.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	07/02/23
6	Jardim da Barragem V	S/nº		Corretor	(61) 3003-9182	135.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	25,00	930,00	07/02/23

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.208,09
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			
Setor		Ac	187,35	Ac	0,00	Coef. Frente	1,03713729
Quadra		idade	1	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	360,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	30,00	padrão	1,83	padrão			

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.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		
1	45.000,00	0,90	0,00	40.702,50	10,00	30,00	300,00	135,68	1,00	1,00	0,00	135,68	0,8000	1,2500	33,92	169,59	1,00000000	1,0371	5,04	140,71		
2	48.000,00	0,90	0,00	43.416,00	10,00	30,00	300,00	144,72	1,00	1,00	0,00	144,72	0,8000	1,2500	36,18	180,90	1,00000000	1,0371	5,37	150,09		
3	55.000,00	0,90	0,00	49.747,50	12,00	30,00	360,00	138,19	1,00	1,00	0,00	138,19	0,8000	1,2500	34,55	172,73	1,03713729	1,0000	0,00	138,19		
4	45.000,00	0,90	0,00	40.702,50	12,00	30,00	360,00	113,06	1,00	1,00	0,00	113,06	0,7000	1,4286	48,46	161,52	1,03713729	1,0000	0,00	113,06		
5	55.000,00	0,90	0,00	49.747,50	12,00	30,00	360,00	138,19	1,00	1,00	0,00	138,19	0,8000	1,2500	34,55	172,73	1,03713729	1,0000	0,00	138,19		
6	135.000,00	0,90	0,00	122.107,50	25,00	37,20	930,00	131,30	1,00	1,00	0,00	131,30	0,8000	1,2500	32,82	164,12	1,14869835	0,9029	-12,75	118,55		
							Média	133,52				Média	133,52				Média	170,27			Média	133,13
							L. Inf.	93,47				L. Inf.	93,47				L. Inf.	119,19			L. Inf.	93,19
							L. Sup.	173,58				L. Sup.	173,58				L. Sup.	221,35			L. Sup.	173,07
							Desvio	10,93				Desvio	10,93				Desvio	6,93			Desvio	14,23
							CV	0,082				CV	0,082				CV	0,041			CV	0,107
									SIM				SIM				NÃO					

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	
1,00000000	1,0000	0,00	135,68	300,00	0,96	-6,05	129,63		169,59	169,59	169,59	169,59	
1,00000000	1,0000	0,00	144,72	300,00	0,96	-6,45	138,27		174,45	174,45	174,45	174,45	
1,00000000	1,0000	0,00	138,19	360,00	1,00	0,00	138,19		172,73	172,73	172,73	172,73	
1,00000000	1,0000	0,00	113,06	360,00	1,00	0,00	113,06		161,52	161,52	161,52	161,52	
1,00000000	1,0000	0,00	138,19	360,00	1,00	0,00	138,19		172,73	172,73	172,73	172,73	
1,00000000	1,0000	0,00	131,30	930,00	1,13	16,54	147,84	180,66	180,66	180,66	180,66		
		Média	133,52			Média	134,20			171,95	171,95	171,95	171,95
		L. Inf.	93,47			L. Inf.	93,94			120,36	120,36	120,36	120,36
		L. Sup.	173,58			L. Sup.	174,45			223,53	223,53	223,53	223,53
		Desvio	10,93			Desvio	11,85						
		CV	0,082			CV	0,088						
SIM				NÃO									

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	2.208,09			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	1	70	2,00	20%	187,35	1,83	4.045,22	757.872,13	97,4%	738.311,56
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00