LAUDO DE AVALIAÇÃO - Edificações Diversas

Solicitante:	[redacted]			CNPJ/CPF:	[redacted]
Endereço:	Rua 11			Nº:	S/N
Complemento:	Lote 09 Quadra 05	Condomínio:	-	CEP:	77826-584
Bairro:	Setor Coimbra	Construtora:	-	Andar:	-
Cidade:	Araguaína			UF:	TO

VALOR DE MERCADO	Possui Habite-se?	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 400.000,00	Sim	Sim	Residêncial	Sim

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	Casa isolada	Nº vagas:	1
A edificação é composta de quantas matrículas:	1		
Cartório de registro da matrícula:	Cartório de Registro de Imóveis do Município de Araguaína / TO		

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	312,50 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	8,00 m	Coeficiente de Aproveitamento:	-
Área construída (total):	169,84 m²	Área construída (parte não averbada):	54,53 m²
Padrão de acabamento:	Simples - Mín.	Valor venal do Imóvel na prefeitura:	R$ 139.616,18
Valor do IPTU Anual:	R$ 154,53	Idade aparente:	20
Topografia:	Plano	Situação:	Esquina
Consistência:	Seco	Estado de Conservação:	Regular
Localização:	Bom		

Descrição do imóvel vistoriado:

Coordenadas: 7°11'54.1"S 48°11'03.5"W

>> O imóvel avaliado trata-se de uma casa, sendo distribuída da seguinte forma: Garagem, sala, cozinha, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, área de serviço.

Construção: matrícula= 115,31m² | IPTU= 169,84m² | "In loco" aprox. 169,84m². **Recomenda-se a averbação da construção total do imóvel na matrícula.**

>>Recomendamos o presente laudo como indicação de boa garantia.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Área total do(s) terrenos:	-	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Inexistente
Testada total do(s) terreno(s):	-		
Área total edificada:	-	**Descrição dos itens de lazer, serviços e segurança:**	

-

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

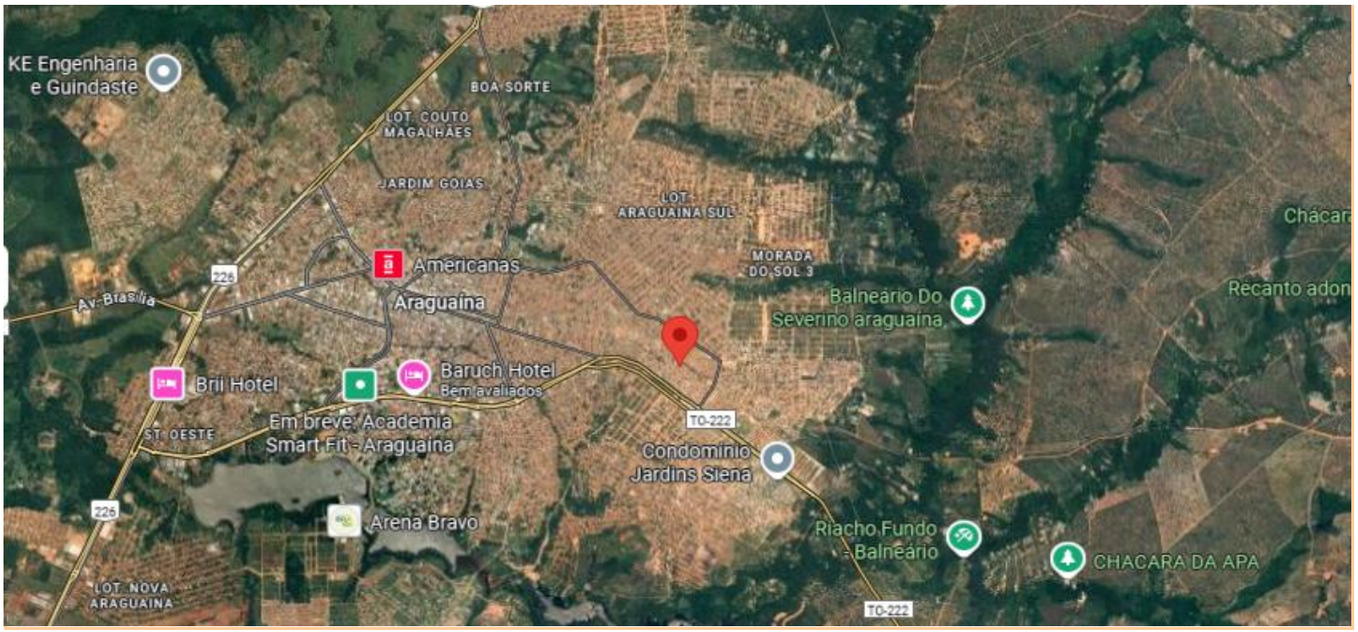
Atividade comercial exercida no local:	-						
Tempo de exercício das atividades:	-	Extintores?	-	Hidrante?	-	Sprinklers?	-

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Método Evolutivo	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Dárcio Pereira Daniel				
CREA:	2445187-SP				
Empresa:	D2-Engenharia e Avaliações-Ltda	Agência Solicitante:	[redacted]		
Data:	São Paulo / SP,	21 de agosto de 2025			

Detalhalemento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matrícula	**Índice Cadastral**	**Descrição Simplificada**	**Valor**
22398	1.63.0005.0009.1	Casa localizada à Rua 11, S/N, Araguaína/TO	R$ 400.000,00
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
		Total:	**R$ 400.000,00**

Mapa com a localização do Imóvel



Comentários sobre a estrutura da região	Coordenadas: **7°11'54.1"S 48°11'03.5"W** Região com boa infraestrutura. Oferece serviços como atendimento de saúde, abastecimento de água e energia elétrica, saneamento básico, telefonia, policiamento, pavimentação das vias. Acesso à escolas, praças, serviços bancários, transporte público e comércio local.

Registro fotográfico localidade



Foto da frente do imóvel



Foto Indicação da numeração predial



Foto rua visão à esquerda



Foto rua visão à direita

Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



Descrição: Vizinho



Descrição: Vizinho



Descrição: Medidor de energia



Descrição: Medidor de água



Descrição: Garagem



Descrição: Quintal



Descrição: Varanda



Descrição: Cozinha

Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



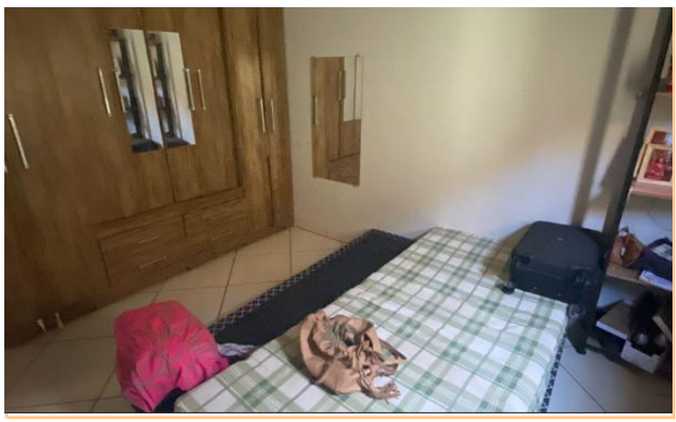
Descrição: Sala



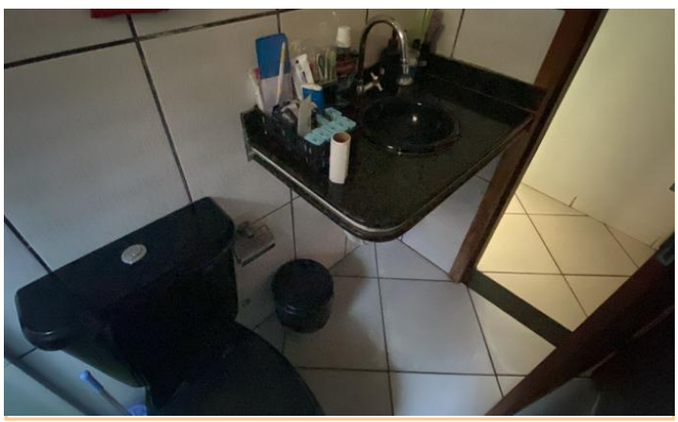
Descrição: Suíte



Descrição: Banheiro suíte



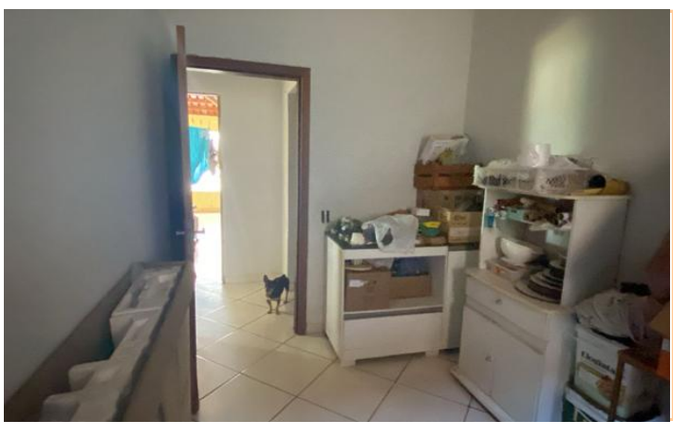
Descrição: Dormitório 1



Descrição: Banheiro social



Descrição: Despensa



Descrição: Dormitório 2



Descrição: Área de serviço

Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



Descrição: Croqui

EM BRANCO

Descrição:

EM BRANCO

Descrição:

EM BRANCO

Descrição:

EM BRANCO

Descrição:

EM BRANCO

Descrição:

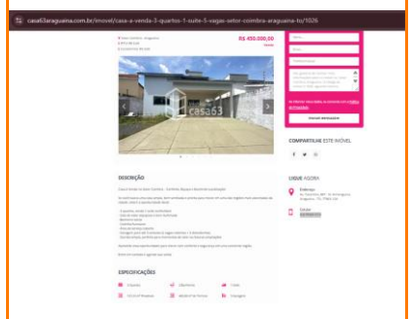
EM BRANCO

Descrição:

EM BRANCO

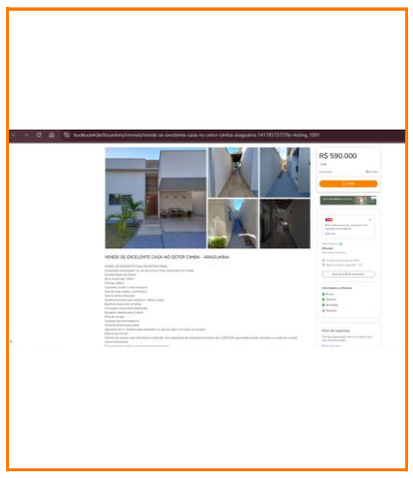
Descrição:

ELEMENTOS COMPARATIVOS:



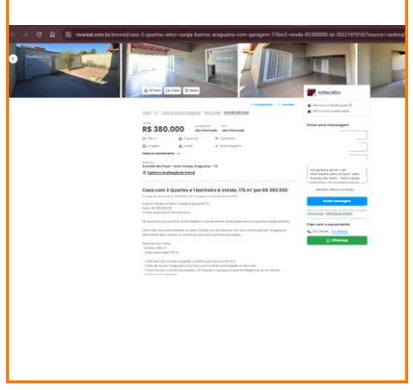
ELEMENTO COMPARATIVO 01:				Data:	21/08/2025	UF:	TO	Cidade:	Araguaína
Link:	https://www.casa63araguaina.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-1-suite-5-vagas-se							Tipologia:	Casa isolada
Endereço:	Próximo à Rua 11							Condomínio:	-
Fonte:	Casa 63		Telefone:	(63) 99268-3116				Bairro:	Setor Coimbra
Área construída:	151,10 m²		Padrão construtivo:	Simples				Idade aparente:	17
Nº dormitórios:	2		Nº de suítes:	1				Conservação:	Regular
Área de terreno:	405,00 m²		Testada:	-				Situação:	Meio de quadra
Formato:	Regular		Topografia:	Plano				Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 450.000,00		Status:	Oferta				Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 174.885,23		Valor de terreno:	R$ 275.114,77				Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 1.157,41		Valor unitário terreno:	R$ 679,30				Vagas garagem:	5

Descrição interna: 3 dormitório(s), sendo 1 suíte(s), demais ambientes e 5 vaga(s) de garagem.



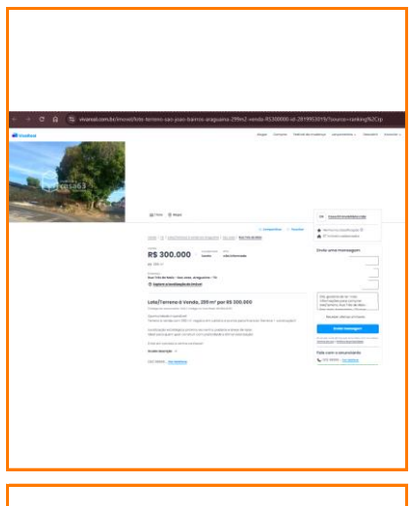
ELEMENTO COMPARATIVO 02:				Data:	21/08/2025	UF:	TO	Cidade:	Araguaína
Link:	https://to.olx.com.br/tocantins/imoveis/vende-se-excelente-casa-no-setor-cimba-araguai							Tipologia:	Casa isolada
Endereço:	Rua dos Ingaxixi							Condomínio:	-
Fonte:	Missael		Telefone:	Chat				Bairro:	Bairro da Cimba
Área construída:	150,00 m²		Padrão construtivo:	Médio - Máximo				Idade aparente:	2
Nº dormitórios:	2		Nº de suítes:	1				Conservação:	Novo
Área de terreno:	360,00 m²		Testada:	-				Situação:	Meio de quadra
Formato:	Regular		Topografia:	Plano				Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 590.000,00		Status:	Oferta				Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 293.280,92		Valor de terreno:	R$ 296.719,08				Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 1.955,21		Valor unitário terreno:	R$ 824,22				Vagas garagem:	2

Descrição interna: 3 dormitório(s), sendo 1 suíte(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.



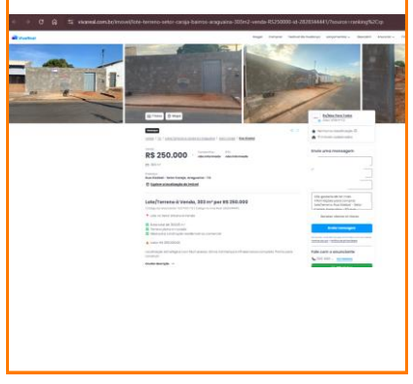
ELEMENTO COMPARATIVO 03:				Data:	21/08/2025	UF:	TO	Cidade:	Araguaína
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-setor-caraja-bairros-araguaina-com-g							Tipologia:	Casa isolada
Endereço:	Avenida São Paulo							Condomínio:	-
Fonte:	Re/Max Edifica		Telefone:	(63) 99248-6918				Bairro:	Setor Caraja
Área construída:	176,00 m²		Padrão construtivo:	Simples - Mín.				Idade aparente:	26
Nº dormitórios:	2		Nº de suítes:	1				Conservação:	Regular
Área de terreno:	360,00 m²		Testada:	-				Situação:	Meio de quadra
Formato:	Regular		Topografia:	Plano				Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 380.000,00		Status:	Oferta				Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 159.311,59		Valor de terreno:	R$ 220.688,41				Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 905,18		Valor unitário terreno:	R$ 613,02				Vagas garagem:	2

Descrição interna: 3 dormitório(s), sendo 1 suíte(s), demais ambientes e 2 vaga(s) de garagem.



ELEMENTO COMPARATIVO 04:				Data:	21/08/2025	UF:	TO	Cidade:	Araguaína
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-joao-bairros-araguaina-299m2-vend							Tipologia:	Terreno
Endereço:	Rua Três de Maio							Condomínio:	-
Fonte:	Casa 63 Imobiliária		Telefone:	(63) 99268-3116				Bairro:	Santa Monica
Área construída:	0,00 m²		Padrão construtivo:	-				Idade aparente:	-
Nº dormitórios:	0		Nº de suítes:	0				Conservação:	Sem valor
Área de terreno:	360,00 m²		Testada:	-				Situação:	Esquina
Formato:	Regular		Topografia:	Plano				Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 300.000,00		Status:	Oferta				Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 0,00		Valor de terreno:	R$ 300.000,00				Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 0,00		Valor unitário terreno:	R$ 833,33				Vagas garagem:	-

Descrição interna: 0 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), demais ambientes e - vaga(s) de garagem.



ELEMENTO COMPARATIVO 05:				Data:	21/08/2025	UF:	TO	Cidade:	Araguaína
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-caraja-bairros-araguaina-303m2-v							Tipologia:	Terreno
Endereço:	Rua Xixebal							Condomínio:	-
Fonte:	Re/Max Para Todos		Telefone:	(63) 99138-6897				Bairro:	Setor Caraja
Área construída:	0,00 m²		Padrão construtivo:	-				Idade aparente:	-
Nº dormitórios:	0		Nº de suítes:	0				Conservação:	Sem valor
Área de terreno:	303,05 m²		Testada:	-				Situação:	Meio de quadra
Formato:	Regular		Topografia:	Plano				Consistência:	Seco
PREÇO	R$ 250.000,00		Status:	Oferta				Localização:	Bom
Valor de benfeitoria:	R$ 0,00		Valor de terreno:	R$ 250.000,00				Andar:	-
Valor unitário benfeitoria:	R$ 0,00		Valor unitário terreno:	R$ 824,95				Vagas garagem:	-

Descrição interna: 0 dormitório(s), sendo 0 suíte(s), demais ambientes e - vaga(s) de garagem.

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	DADOS PARA CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
	Área de terreno	Topografia	Consistência	Situação	Localização	Opcional
AVALIANDO	312,50	Plano	Seco	Esquina	Bom	-
1	405,00	Plano	Seco	Meio de quadra	Bom	-
2	360,00	Plano	Seco	Meio de quadra	Bom	-
3	360,00	Plano	Seco	Meio de quadra	Bom	-
4	360,00	Plano	Seco	Esquina	Bom	-
5	303,05	Plano	Seco	Meio de quadra	Bom	-

CUB R8-N - SINDUSCON TO - 05/2019
R$ 1.268,56
Valor da vaga

Elemento nº	Valor de Pedida	Valor unitário puro	Oferta 1,00 = vendido 0.90 = ofertado	Valor unitário puro Com aplicação de Oferta	Fator área Terreno	Fator Topografia	Fator Consistência	Fator Situação	Fator Localização	Fator Opcional	Somatória dos fatores	Valor Unitário homogeinizado
1	R$ 275.114,77	R$ 679,30	0,90	R$ 611,37	1,0670	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,1670	R$ 713,44
2	R$ 296.719,08	R$ 824,22	0,90	R$ 741,80	1,0360	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,1360	R$ 842,69
3	R$ 220.688,41	R$ 613,02	0,90	R$ 551,72	1,0360	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,1360	R$ 626,76
4	R$ 300.000,00	R$ 833,33	0,90	R$ 750,00	1,0360	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0360	R$ 777,01
5	R$ 250.000,00	R$ 824,95	0,90	R$ 742,45	0,9924	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0924	R$ 811,02
Média	R$ 268.504,45	R$ 754,96										R$ 754,18
Coefi. Var.		13,53%										11,38%

SANEAMENTO DA AMOSTRA		
Valor unitário homogeneizado		R$ 754,18
Limites	+30%	R$ 980,44
	-30%	R$ 527,93

CÁLCULO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de mercado do imóvel	R$ 236.000,00
Período para absorção do bem (meses)	24,00
Taxa aplicada (ao mês)	1,50%
Coeficiente de Liquidação Forçada	70%
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R$ 165.100,00

INTERVALO DE CONFIANÇA		
Nº elementos utilizados	5	
Coef. (Desvio/MAs)	11,38%	
Desvio Padrão	85,85	
Distr. "t" Student	1,476	
Limite Superior	R$ 817,54	108,40%
Limite Inferior	R$ 690,83	91,60%
Ampl. Int. Confiança 80%	R$ 126,71	
Ampl. Int. Confiança 80%	16,80%	
Grau de precisão	**III**	

VALOR DE TERRENO	R$ 236.000,00	VALOR DE LIQUIDEZ	R$ 165.000,00

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Dados da edificação			
Tipo do Imóvel:	Casa isolada		
Padrão do Imóvel:	Simples - Mín.		
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,912		
Vida Útil:	70		
Est. Conservação:	Regular		
Idade Aparente:	20		
Fator de Depreciação:	0,8344		
Área construída (total):	169,84 m^2		
CUB R8-N - SINDUSCON TO - 05/2019	R$ 1.268,56		
Coef. (Adm., B.D.I., Pavimentação):	-		
Percentual executado da obra:	-		
Valor unitário da edificação:	R$ 965,61		
Valor de mercado da edificação:	R$ 164.000,00		

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	**R$ 164.000,00**
VALOR DO TERRENO:	**R$ 236.000,00**
VALOR DE AVALIAÇÃO:	**R$ 400.000,00**
VALOR DE LIQUIDEZ:	**R$ 280.000,00**

* Para Índice (i) e período (n) de 36 mese.

ENQUADRAMENTO POR TRATAMENTO POR FATORES

	Método Comparativo Direto de Mercado Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 até 2,00						
Elemento nº	**Área de terreno**	**Topografia**	**Situação**	**Consistência**	**Localização**	**Opcional**	**Total**
1	1,0670	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1670
2	1,0360	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1360
3	1,0360	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1360
4	1,0360	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0360
5	0,9924	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0924

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por Fatores				
Item	**Descrição**	**Grau**		
		III	**II**	**I**
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

ENQUADRAMENTO			
GRAUS	**III**	**II**	**I**
PONTOS MÍNIMOS	**10**	**6**	**4**
ITENS OBRIGATÓRIOS	**Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II**	**Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II**	**Todos, no mínimo no Grau I**
Grau de Fundamentação		**II**	

Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por Fatores				
Item	**Descrição**	**Grau**		
		III	**II**	**I**
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Para utilização de custo unitário básico para projeto semelhantes ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
2	Depreciação física	Calculada pelo levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

ENQUADRAMENTO			
GRAUS	**III**	**II**	**I**
PONTOS MÍNIMOS	**7**	**5**	**3**
ITENS OBRIGATÓRIOS	**1, com os demais no mínimo no Grau II**	**1 e 2, no mínimo no Grau II**	**Todos, no mínimo no Grau I**
Grau de Fundamentação		**II**	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por Fatores				
Item	**Descrição**	**Grau**		
		III	**II**	**I**
1	Estimativa do Valor de Terreno	Grau III de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	Grau I de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo
2	Estimativa dos Custos de reedição	Grau III de fundamentação no Método da Quantificação de Custo	Grau II de fundamentação no Método da Quantificação de Custo	Grau I de fundamentação no Método da Quantificação de Custo
2	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

ENQUADRAMENTO			
GRAUS	**III**	**II**	**I**
PONTOS MÍNIMOS	**8**	**5**	**3**
ITENS OBRIGATÓRIOS	**1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II**	**1 e 2, no mínimo no Grau II**	**Todos, no mínimo no Grau I**
Grau de Fundamentação		**II**	