

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:		CNPJ/CPF:		Nº:	s/nº
Endereço:	3ª Avenida			CEP:	72910-000
Complemento:	Lote 18-D - Quadra A-27	Condomínio:	-	UF:	GO
Bairro:	Mansões Olinda	Construtora:	-		
Cidade:	Águas Lindas de Goiás				

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 720.000,00	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 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:	250,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,50 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	142,79 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 de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 3 dormitórios (1 suíte).

Não constatamos identificação numérica exposta sobre o imóvel vistoriado. Recomendamos que seja entregue a planta quadra, para confirmarmos com exatidão a localização do imóvel em estudo.

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).

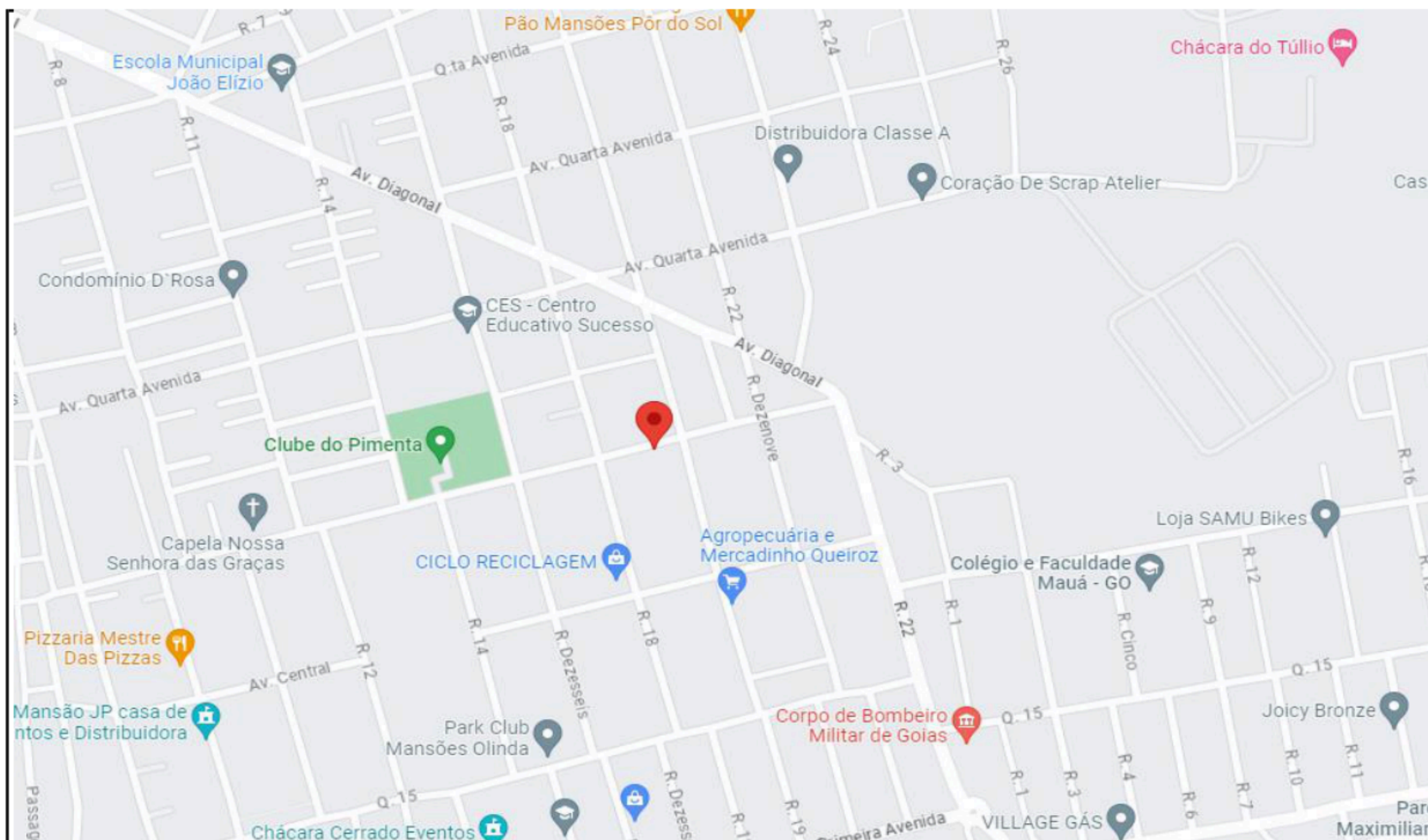
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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:	segunda-feira, 10 de julho de 2023				

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: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



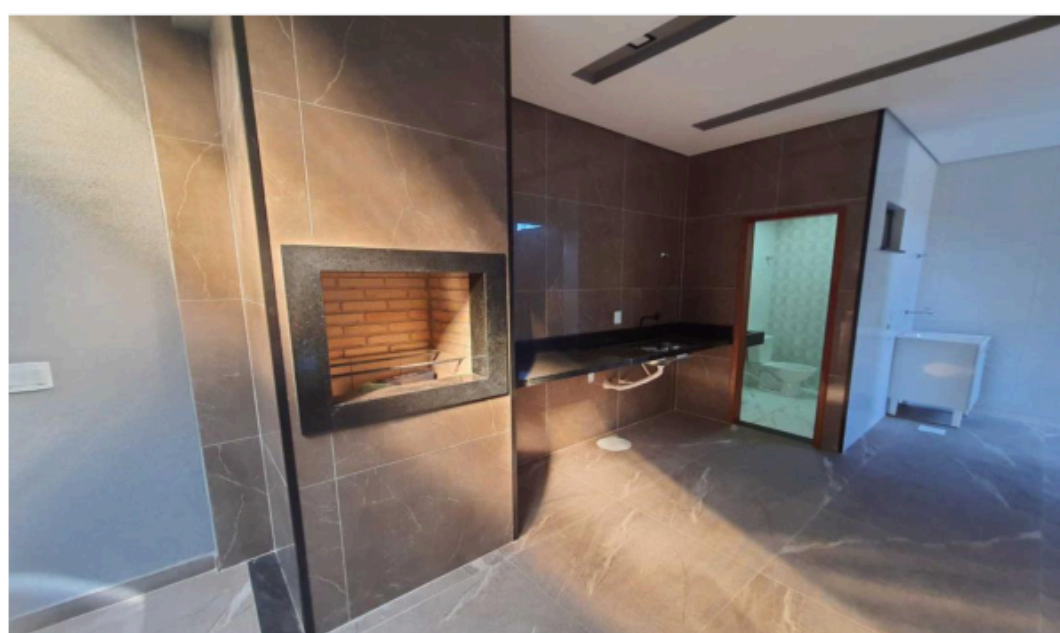
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



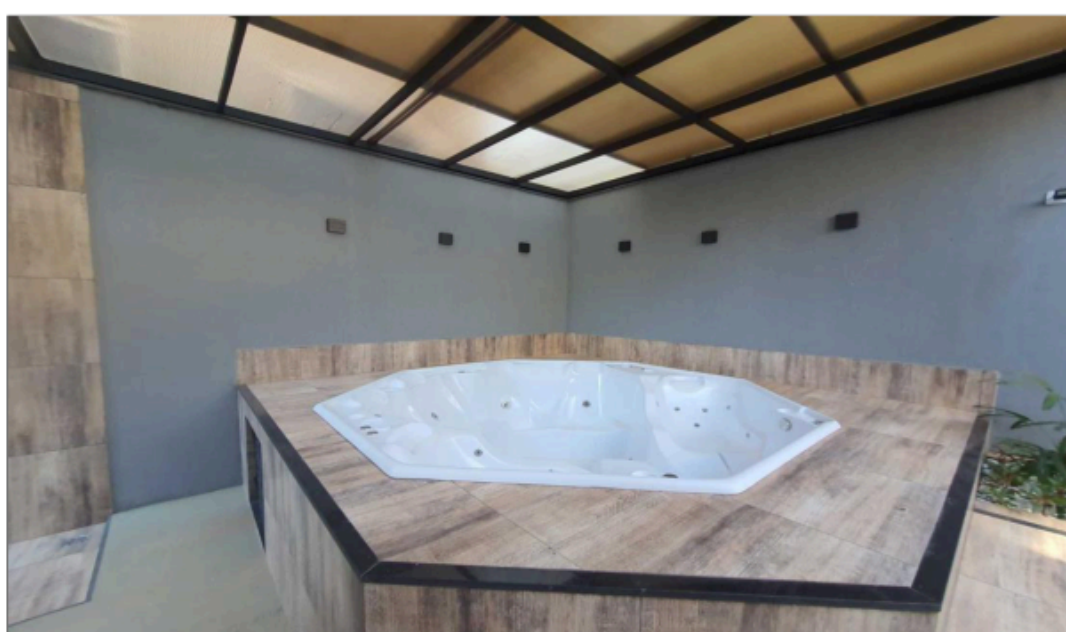
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



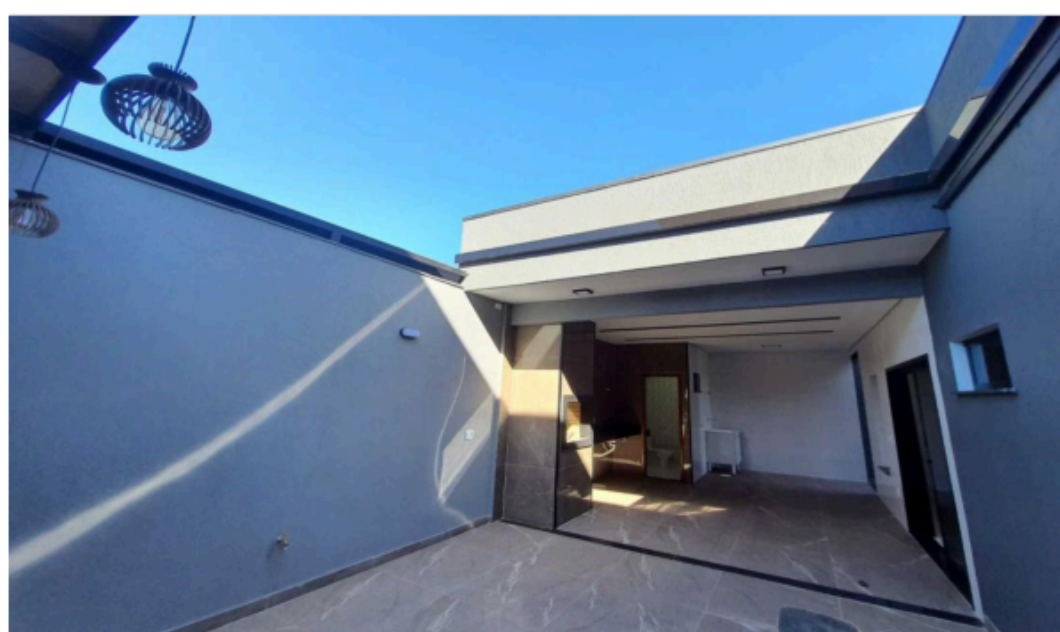
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

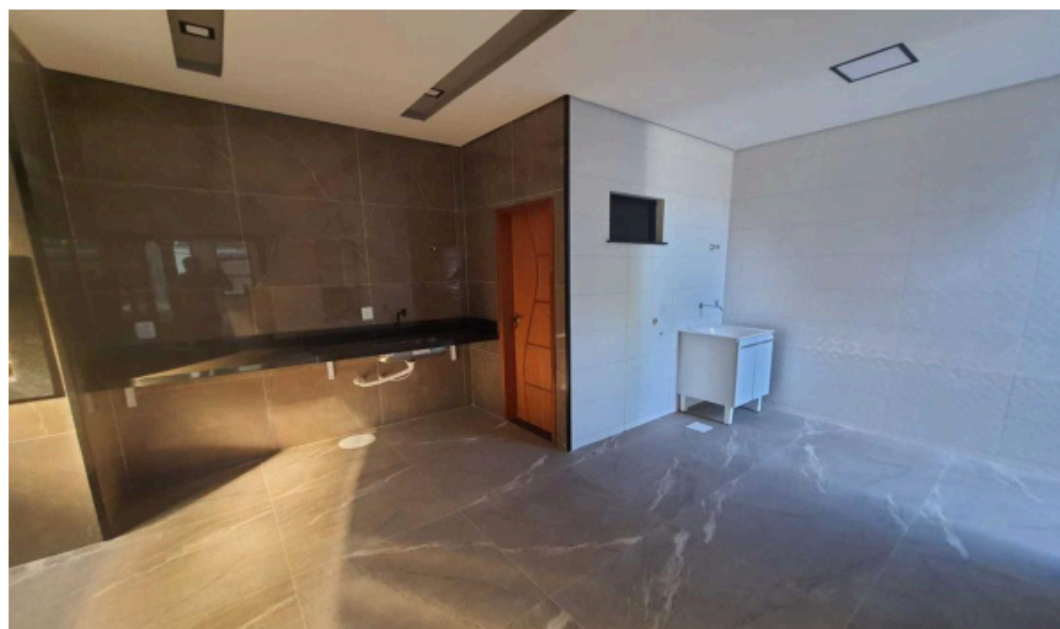


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

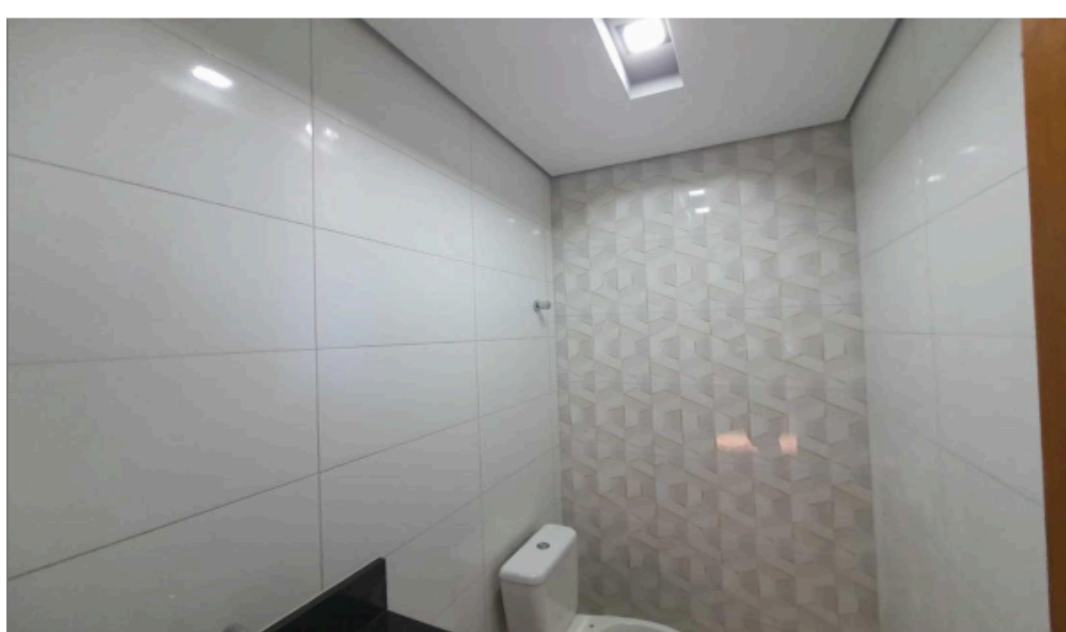
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



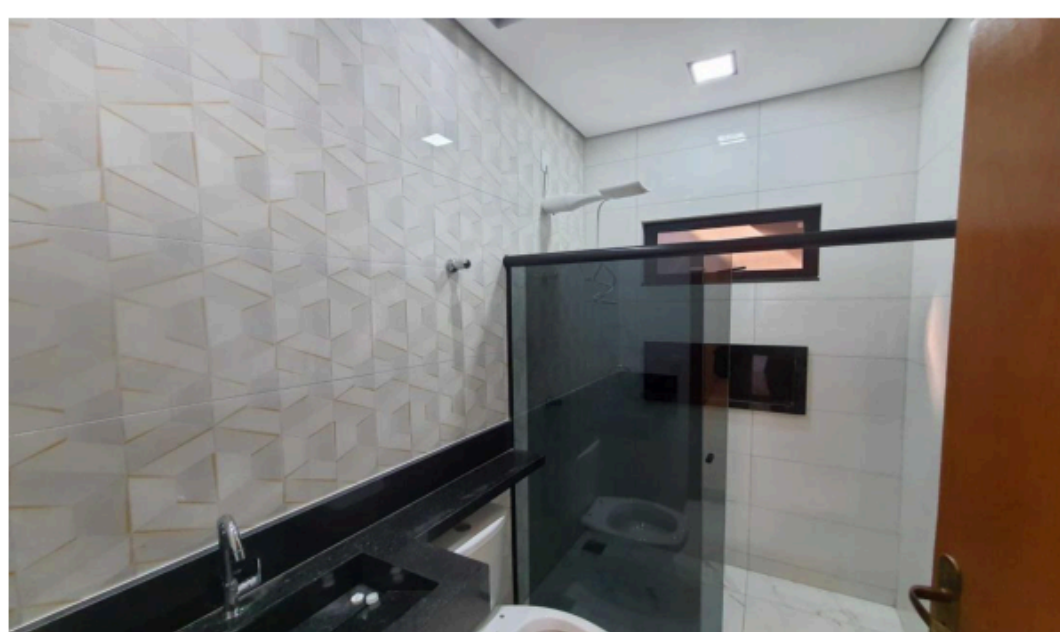
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



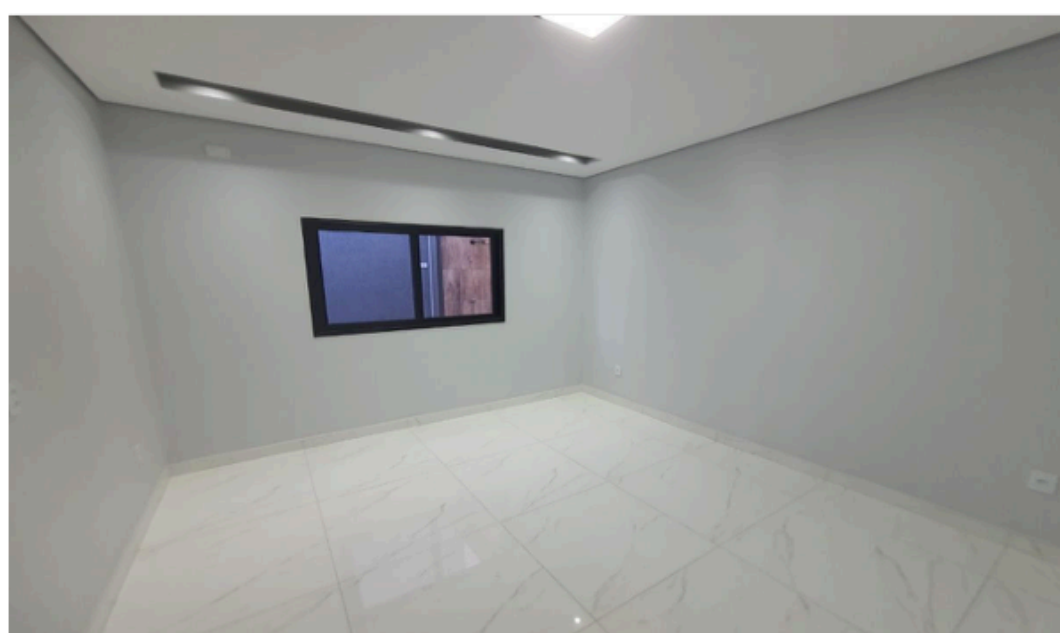
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA		FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Bairro mansões do Sol		Corretor Alessandro	(61) 98406-9826	190.000,00	1,00	20	60	3,50	20%	0,720	85,00	10,00	200,00	10/07/23
2	Bairro mansões do Sol		João Fernandes imóveis	(61) 99388-0043	216.000,00	1,00	20	60	3,00	20%	0,720	100,00	10,00	200,00	10/07/23
3	Bairro mansões do Sol		Casal Brokers	(61) 9451 - 4749	450.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,251	132,00	10,00	242,00	10/07/23
4	Bairro mansões do Sol		Total Construção	(61) 99928-7143	450.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	0,919	155,00	10,00	300,00	10/07/23
5	Bairro mansões do Sol		JK imóveis DF	(61) 3972-7301	810.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	0,919	300,00	15,00	500,00	10/07/23
6	Jardim Brasília,		Time Gustavo Rods	61 995189051	997.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,656	250,00	12,00	360,00	10/07/23

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1.665,93
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Setor	Averbado			Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	142,79	Ac	0,00	1,04563955	
Quadra	idade	1	idade		Coef. Profund.	0,89442719
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	1,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	padrão	2,35	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Ft)-Vu	Vu homog.	
1	190.000,00	0,90	62.767,98	108.232,02	10,00	20,00	200,00	541,16	1,00	1,00	0,00	541,16	1,0000	1,0000	0,00	541,16	1,00000000	1,0456	24,70	565,86	
2	216.000,00	0,90	85.114,36	109.285,64	10,00	20,00	200,00	546,43	1,00	1,00	0,00	546,43	1,0000	1,0000	0,00	546,43	1,00000000	1,0456	24,94	571,37	
3	450.000,00	0,90	241.641,23	163.358,77	10,00	24,20	242,00	675,04	1,00	1,00	0,00	675,04	1,0000	1,0000	0,00	675,04	1,00000000	1,0456	30,81	705,84	
4	450.000,00	0,90	199.244,34	205.755,66	10,00	30,00	300,00	685,85	1,00	1,00	0,00	685,85	1,0000	1,0000	0,00	685,85	1,00000000	1,0456	31,30	717,15	
5	810.000,00	0,90	353.638,93	375.361,07	15,00	33,33	500,00	750,72	1,00	1,00	0,00	750,72	1,0000	1,0000	0,00	750,72	1,08447177	0,9642	-26,88	723,84	
6	997.000,00	0,90	579.080,75	318.219,25	12,00	30,00	360,00	883,94	1,00	1,00	0,00	883,94	1,0000	1,0000	0,00	883,94	1,03713729	1,0082	7,25	891,19	
							Média	680,52					Média	680,52			Média	680,52		Média	695,88
							L. Inf.	476,37					L. Inf.	476,37			L. Inf.	476,37		L. Inf.	487,11
							L. Sup.	884,68					L. Sup.	884,68			L. Sup.	884,68		L. Sup.	904,64
							Desvio	129,44					Desvio	129,44			Desvio	129,44		Desvio	119,91
							CV	0,190					CV	0,190			CV	0,190		CV	0,172

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x Ft)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x Ft)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	1,0000	0,00	541,16	200,00	0,95	-29,36	511,80	1,05	565,86	565,86	565,86	565,86
0,89442719	1,0000	0,00	546,43	200,00	0,95	-29,65	516,78	0,99	541,72	541,72	541,72	541,72
0,98386991	0,9091	-61,37	613,67	242,00	0,99	-5,47	669,57	0,95	639,01	639,01	639,01	639,01
1,00000000	0,8944	-72,41	613,44	300,00	1,05	31,98	717,84	0,99	676,73	676,73	676,73	676,73
1,00000000	0,8944	-79,26	671,47	500,00	1,09	67,95	818,67	0,95	712,53	712,53	712,53	712,53
1,00000000	0,8944	-93,32	790,62	360,00	1,05	41,22	925,17	0,95	839,09	839,09	839,09	839,09
			Média				629,47		662,49	662,49	662,49	662,49
			L. Inf.				440,63		463,74	463,74	463,74	463,74
			L. Sup.				818,30		861,24	861,24	861,24	861,24
			Desvio				92,67					
			CV				0,147					

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	142,79	Área construída	0,00
Vu construção	3.906,61	Vu construção	0,00
Depreciação	99,39%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	3.882,97	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	554.449,38	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	250,00	Valor Terreno	165.622,59
Vu terreno	662,49	Valor Construção	554.449,38
Valor total	165.622,59	Valor total	720.071,97

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%	R&N	1.665,93				
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%	142,79	2,35	3.906,61	557.824,25	99,4%	554.449,38	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	20	60	3,5	20%	85,00	0,72	1.199,47	101.954,92	61,6%	62.767,98	
Comp 2	20	60	3,0	20%	100,00	0,72	1.199,47	119.946,96	71,0%	85.114,36	
Comp 3	15	70	2,0	20%	132,00	1,25	2.084,08	275.098,35	87,8%	241.641,23	
Comp 4	15	70	2,5	20%	155,00	0,92	1.530,99	237.303,40	84,0%	199.244,34	
Comp 5	15	70	3,0	20%	300,00	0,92	1.530,99	459.296,90	77,0%	353.638,93	
Comp 6	15	70	2,5	20%	250,00	1,66	2.758,78	689.695,02	84,0%	579.080,75	