

Código de Identificação: HV4BQB6



Data da vistoria: 23/12/2021

Nome:

Endereço: Alameda Juazeiro do Norte Parque

Nº: s/n

Compl: Quadra 210 Lote 08

Bairro: Amazônia

CEP: 74840-500

Município: Goiânia

UF: GO

## Características do Imóvel

Tipologia: Casa

Uso: Residencial

Idade aparente: 15 anos

Padrão construtivo: Casa Padrão Médio (+)

Estado de conservação: C

Ocupação atual do imóvel: Habitado

Nº de matrícula: 16.832

Nº do Cartório:

## Dimensões (m<sup>2</sup>)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Privativa	110,49	365,67	365,67	100,00
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Quantidade de vagas vinculadas: 4

Quantidade de vagas autônomas: 0

Número de matrícula:

Terreno (m <sup>2</sup> )	500,80
Testada (m)	13,00
Lat. Dire. (m)	38,52
Lat. Esq. (m)	38,52
Fundos (m)	13,00
Fração Ideal %	100,00

## Valor de Mercado

**R\$ 805.000,00**

Oitocentos e Cinco Mil

Valor do metro quadrado: R\$ 2.201,63

## DEMAIS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

• Matrícula nº 16.832 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia - GO, Lote 08 da Quadra 210 com área de terreno de 500,8 m<sup>2</sup> e área construída de 110,49 m<sup>2</sup>; • IPTU inscrição nº 322.023.0476.0005 indicando área de terreno de 501,00 m<sup>2</sup> e área construída de 365,67 m<sup>2</sup>.  
Vistoria: Imóvel residencial edificado sob terreno estimado em 500,8 m<sup>2</sup> com 02 dormitórios, sendo 02 suíte(s), 02 banheiro social, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 Depósito, 01 sala e uma área gourmet. Estimado em 365,67 m<sup>2</sup> totais, composto de 210,49 m<sup>2</sup> da edificação principal e 155,18 m<sup>2</sup> de cobertura simples e piscina na frontal do imóvel. Obs complementares: Para fins meramente informativos, atribui-se à parcela de terreno o valor de R\$ 370.000,00.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo  
27/12/2021

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad  
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

## Dados da Região

### Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- ✓ Tratamento de água
- ✓ Pavimentação asfáltica
- ✓ Iluminação pública
- ✓ Esgoto sanitário
- ✓ Rede telefônica
- ✓ Coleta de Lixo
- ✓ Energia elétrica
- ✓ Gás encanado
- ✓ Arborização

### Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Bairro: Parque Amazônia

Padrão construtivo: Casa Padrão Médio (+)

Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	✓		
Universidade			✓
Escola		✓	
Hospital			✓
Bancos		✓	
Supermercado		✓	
Farmácia			✓
Praia			✓
Outros			
Se outros, quais:			

#### DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO

O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Parque Amazônia, bairro da cidade de Goiânia no estado de Goiás. Localizado em meio de quadra com frente para a Alameda Juazeiro do Norte, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 750,00 m da Avenida José Leandro Da Cruz, 800,00 m da Avenida Senador José Rodrigues de Moraes Neto e 1,2 km da Avenida Antônio Fidélis. Destacamos sua proximidade com o Buriti Shopping (2,0 km), UNIFAN Centro Universitário Alfredo Nasser (3,0 km) e Goiânia Shopping (3,20 km).

## Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 1

Unidades por andar:

- Salão de festas
- Salão de jogos
- Área gourmet
- Playground
- Academia
- Piscina
- Quadra

Administradora:

Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Suíte	2	Cerâmica	Pintura	Gesso
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Banheiro	2	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Churrasqueira	1	Cerâmica	Pintura	Telhado
Despensa	1	Cerâmica	Pintura	Gesso

## Apresentação dos Elementos

### Elemento Comparativo 1

	Endereço: Rua Igapo, s/n		Andar: NI		
	CEP: 74835-440	Bairro: Parque Amazônia	Cidade: Goiânia - GO		
	Nº vagas: 5	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: ETICA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS		Contato:	Telefone: (62) 9998-17732	
	Área Construída: 260,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 420,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/12/2021	Valor:R\$ 630.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1IT00YTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM1IT00YTM</a>				

### Elemento Comparativo 2

	Endereço: Rua Recife, s/n		Andar: NI		
	CEP: 74843-060	Bairro: Parque Amazônia	Cidade: Goiânia - GO		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 4	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 1	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Pointer Imóveis		Contato:	Telefone: (62) 9815-94505	
	Área Construída: 208,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 360,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/12/2021	Valor:R\$ 550.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1IT00YTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN1IT00YTM</a>				

### Elemento Comparativo 3

	Endereço: Rua Periata, s/n		Andar: NI		
	CEP: 74835-500	Bairro: Parque Amazônia	Cidade: Goiânia - GO		
	Nº vagas: 4	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 2	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio (-)		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: MR URBAN		Contato:	Telefone: (62) 9840-39090	
	Área Construída: 248,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 383,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/12/2021	Valor:R\$ 490.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN1IT00YTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN1IT00YTM</a>				

### Elemento Comparativo 4

	Endereço: Rua Narino, s/n		Andar: NI		
	CEP: 74835-240	Bairro: Parque Amazônia	Cidade: Goiânia - GO		
	Nº vagas: 6	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 25 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: Desenrola - GO		Contato:	Telefone: (62) 9996-80705	
	Área Construída: 318,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 396,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/12/2021	Valor:R\$ 600.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN1IT00YTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN1IT00YTM</a>				

### Elemento Comparativo 5

	Endereço: Avenida Arumã, s/n		Andar: NI		
	CEP: 74840-060	Bairro: Parque Amazônia	Cidade: Goiânia - GO		
	Nº vagas: 8	Nº dormitórios: 3	Nº suítes: 1	Nº banheiros: 3	Idade aparente: 30 anos
	Padrão IBAPE-SP: Casa Padrão Médio		Estado de conservação IBAPE-SP: C		
	Imobiliária: J FRAZÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		Contato:	Telefone: (62) 9982-56400	
	Área Construída: 182,00 m <sup>2</sup>	Área de Terreno: 455,00 m <sup>2</sup>	Data: 27/12/2021	Valor:R\$ 650.000,00	
	Link: <a href="http://www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN1IT00YTM">www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN1IT00YTM</a>				

## Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	630.000,00	260,00	0,9	2.180,77	50	1,1852	1,0933	0,9183	0,9361	1,0000	1,0000	-13,89	2.166,88	0,9936	2.166,88
2	550.000,00	208,00	0,9	2.379,81	50	1,1852	1,0933	0,9319	0,9106	1,0000	1,0000	-43,35	2.336,46	0,9818	2.336,46
3	490.000,00	248,00	0,9	1.778,23	50	1,1107	1,2375	0,9526	0,9531	1,0000	1,0000	141,91	1.920,14	1,0798	1.920,14
4	600.000,00	318,00	0,9	1.698,11	50	1,1107	1,0933	0,9657	1,0388	1,0000	1,0000	180,78	1.878,89	1,1065	1.878,89
5	650.000,00	182,00	0,9	3.214,29	50	1,1852	1,0933	0,9165	0,7861	1,0000	1,0000	-508,49	2.705,80	0,8418	2.705,80
AV		365,67													2.201,63

## Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento +30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Saneamento -30% (R\$/m <sup>2</sup> )	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.201,63	337,92	2.862,12	1.541,14	15,35	21,05	805.071,63

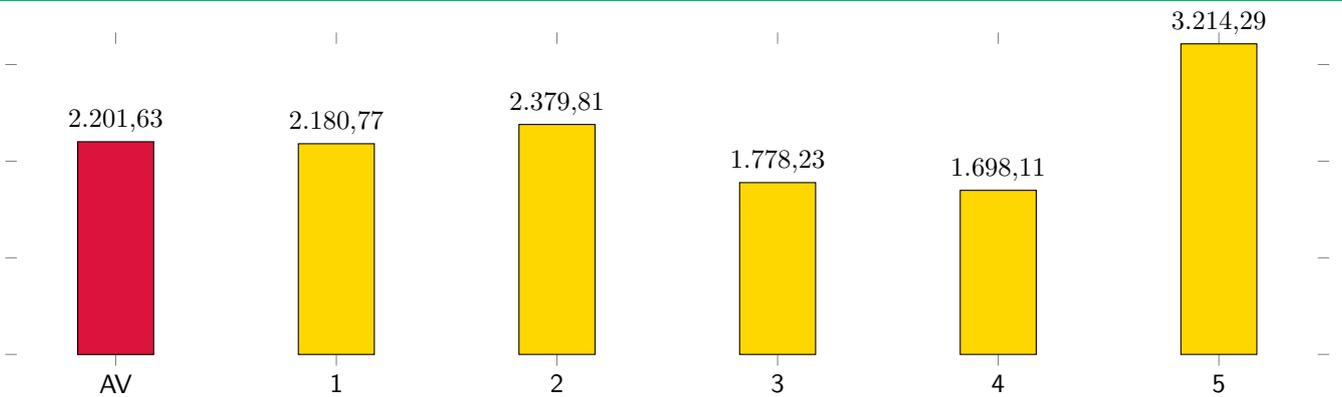
## Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
<b>R\$ 805.000,00</b>

## Croqui de Localização

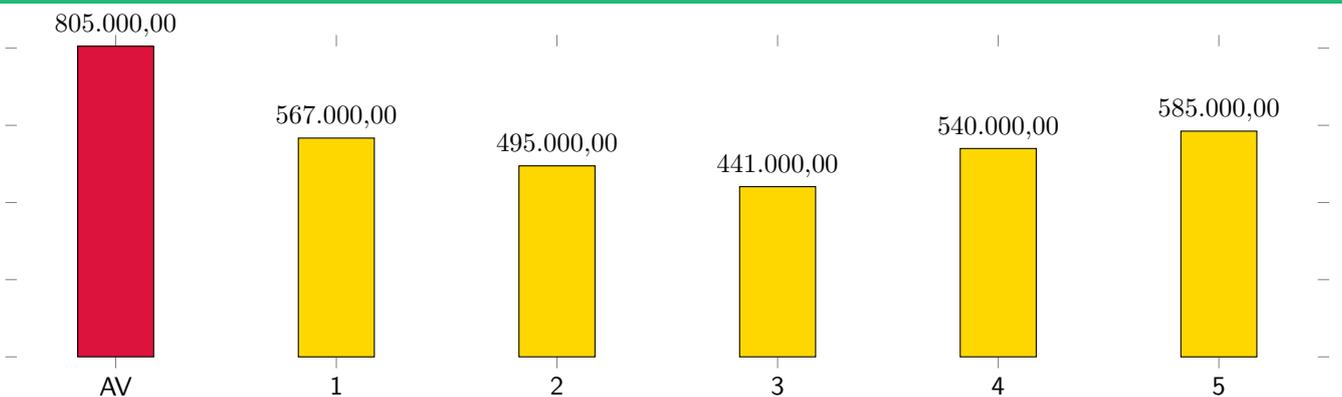


## Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



\*Valor dos elementos descontado fator oferta

## Diagnóstico de mercado e Considerações finais

O mercado na região encontra-se estável com leve crescimento. Durante a pesquisa de mercado constatamos elevados números de ofertas de imóveis para a venda, na microrregião do imóvel avaliando e com as mesmas características e padrões. Todavia, consideramos média liquidez.

## Diagnóstico ambiental

I) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil?  Sim  Não

II) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental?  Sim  Não

## Fotos do imóvel



CORREDOR DE ACESSO AO IMÓVEL



CLOSET SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SALÃO DE FESTAS



BANHEIRO COMUM



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET ( )



SUÍTE



SUÍTE



SUÍTE ( )



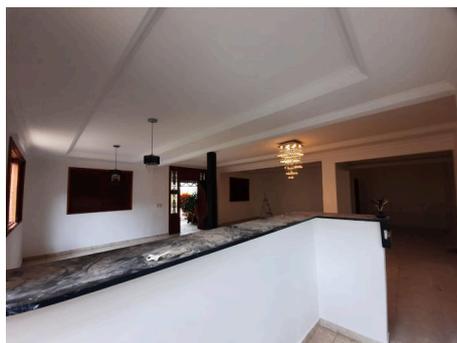
SUÍTE ( )



SALÃO DE FESTAS



SALÃO DE FESTAS ( )



SALÃO DE FESTAS ( )



ÁREA GOURMET ( )



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR ()



PLACA DA RUA



PISCINA



PISCINA ()



PISCINA ()



MEDIDORES



MEDIDORES ()



LOGRADOURO



LOGRADOURO ()



ÁREA DE SERVIÇO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



GARAGEM



GARAGEM ()



FACHADA DO VIZINHO A ESQUERDA



FACHADA DO VIZINHO A DIREITA



FACHADA DO IMÓVEL



DEPÓSITO



COZINHA



COZINHA ()



CORREDOR LATERAL