

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:		CNPJ/CPF:		Nº:	s/nº
Endereço:	Quadra 75 - Conjunto A			CEP:	72910-388
Complemento:	Casa 08	Condomínio:	Res. Tera Park I	UF:	GO
Bairro:	Parque da Barragem	Construtora:	-		
Cidade:	Águas Lindas de Goiás				

<b>VALOR AVALIADO:</b>	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
<b>R\$ 280.000,00</b>	<b>SIM</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>SIM</b>

**DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL**

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO
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:	150,00 m <sup>2</sup>	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	7,50 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	132,00 m	Área de construção não averbada:	71,10
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).

**DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL**

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:	Regular		
Valor mensal taxa de condomínio	Não informado	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

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

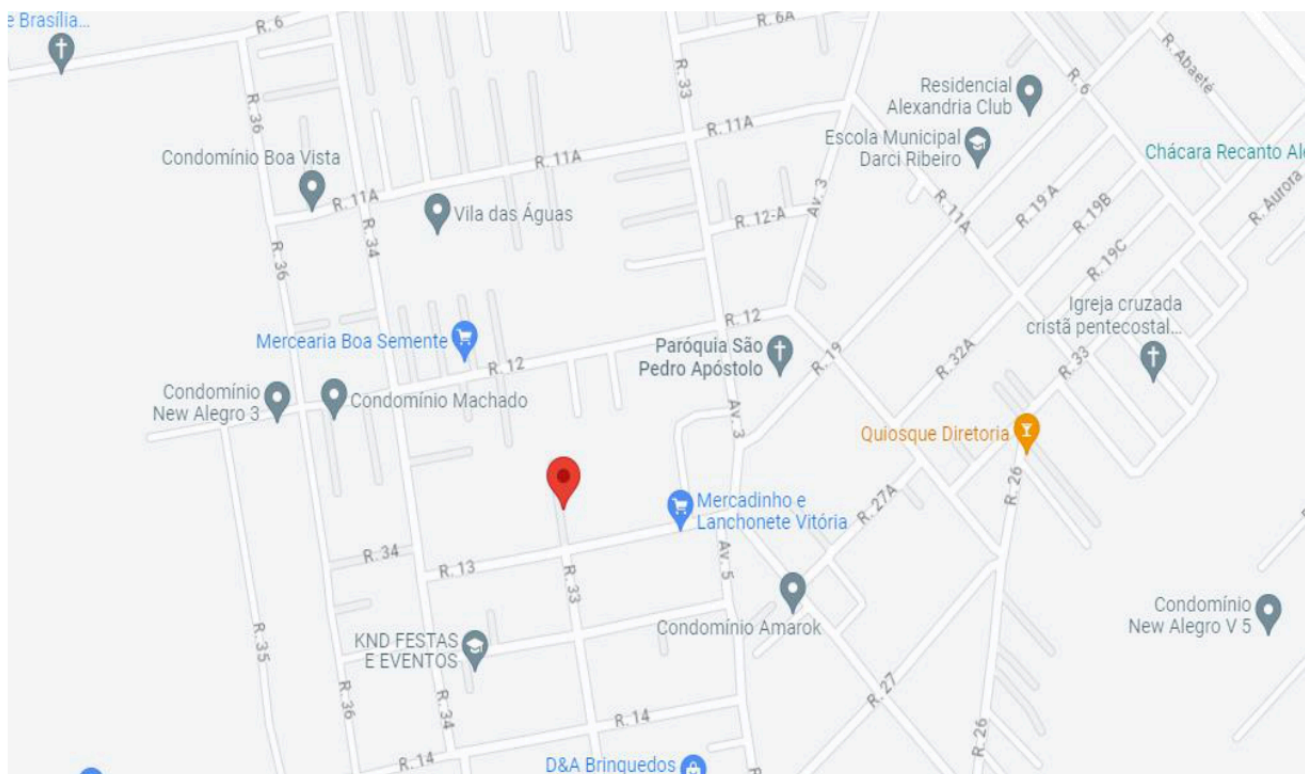
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

**RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA**

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Verônica Cristina da Silva - Campinas/SP		
Data:	quarta-feira, 2 de agosto de 2023				



MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

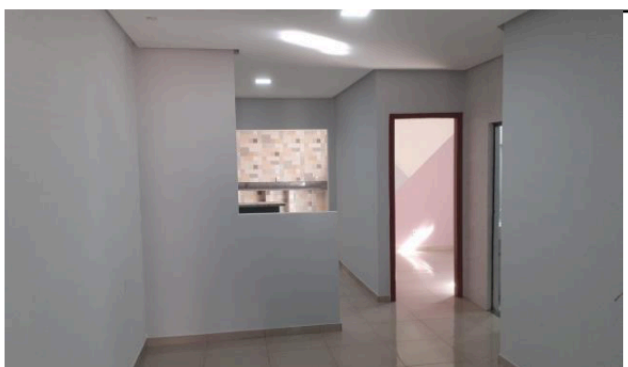
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



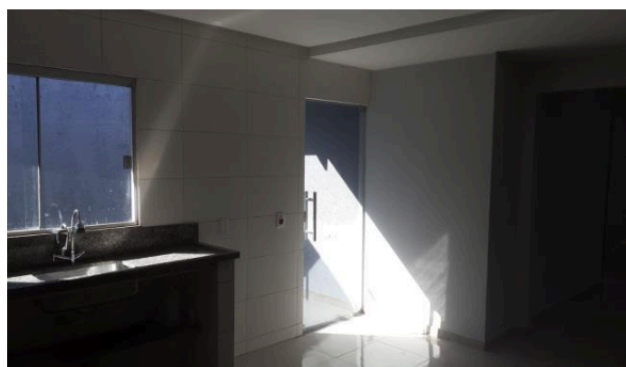
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



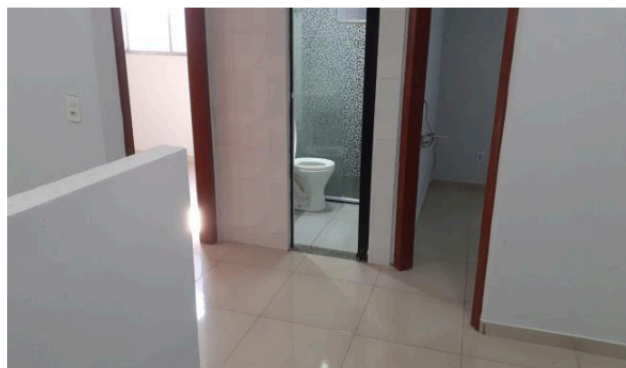
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



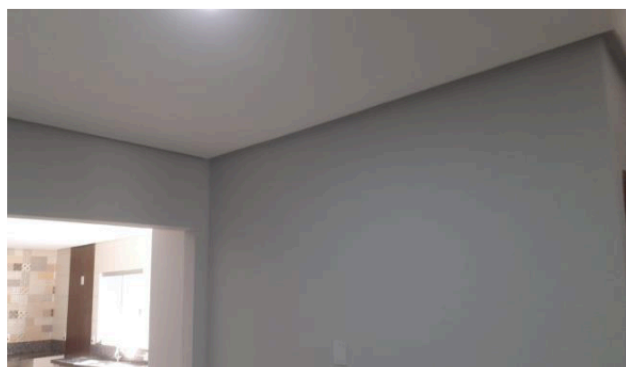
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

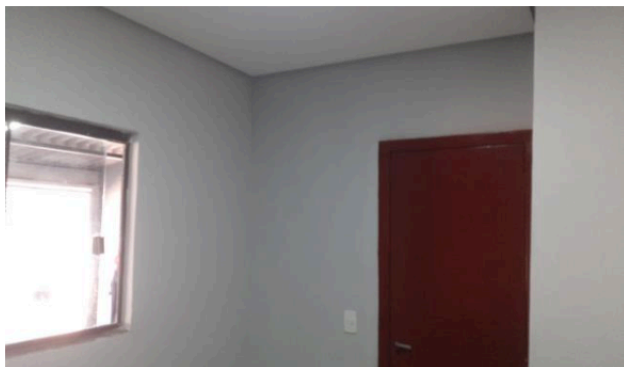


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

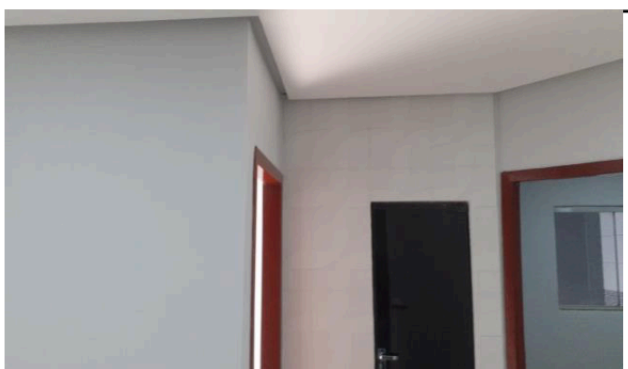
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



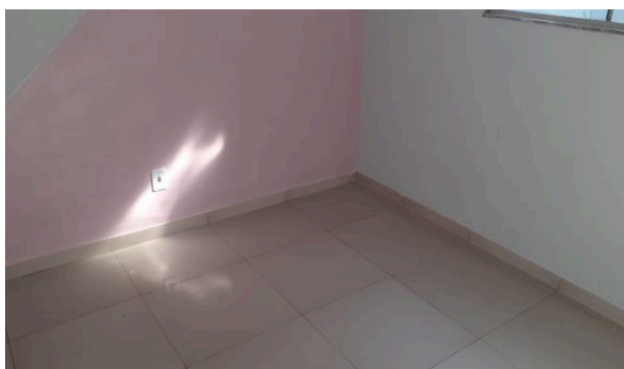
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



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	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Parque da Barragem Setor 12			TOTALCONSTRUTORAIMOB	6199928-7143	550.000,00	1,00	1	70	2,5	20%	1,251	200,00	10,00	250,00	02/08/23
2	Parque da Barragem Setor 12			DF4 imoveis & consultoria	61 98332 8681	159.000,00	1,00	5	70	3	20%	0,919	78,00	6,00	104,00	02/08/23
3	Parque da Barragem Setor 05			JK Imóveis	(61) 98480 - 3042	155.000,00	1,00	15	60	3,5	20%	0,515	113,00	10,00	250,00	02/08/23
4	Parque da Barragem Setor 03			Leonardo Castro Corretor	(61) 98432 - 6703	135.000,00	1,00	15	60	3,5	20%	0,515	100,00	10,00	200,00	02/08/23
5	Parque da Barragem Setor 03			JK Imóveis	(61) 98480 - 3042	134.739,00	1,00	15	60	3,5	20%	0,515	99,00	10,00	200,00	02/08/23
6	Parque da Barragem Setor 05			Gilderlene Ferreira Barros	(61) 98196 - 5045	470.000,00	1,00	1	70	2,5	20%	1,135	180,00	12,00	300,00	02/08/23

**LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

1	<a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-de-medio-padrao-localizada-no-setor-12-em-aguas-2981797319.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-de-medio-padrao-localizada-no-setor-12-em-aguas-2981797319.html</a>
2	<a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-duplex.-aguas-lindas-go.-78-m-sup2.-2-quartos.-2963397811.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-duplex.-aguas-lindas-go.-78-m-sup2.-2-quartos.-2963397811.html</a>
3	<a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-61-595629">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-61-595629</a>
4	<a href="https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-03-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-20-conjunto-b-401366">https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-03-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-20-conjunto-b-401366</a>
5	<a href="https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-03-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-26-conjunto-b-595751">https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-03-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-26-conjunto-b-595751</a>
6	<a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-conjunto-9cja-793009">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-conjunto-9cja-793009</a>

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.836,54
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	0,94408751
	Ac	60,90	Ac	71,10		
Quadra	idade	10	idade	10	Coef. Profund.	0,89442719
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	padrão	1,07	padrão	1,07		

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	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	550.000,00	0,90	427.315,54	64.934,46	10,00	25,00	250,00	259,74	1,00	1,00	0,00	259,74	1,0000	1,0000	0,00	259,74	1,00000000	0,9441	-14,52	245,22	
2	159.000,00	0,90	109.283,82	33.021,18	6,00	17,33	104,00	317,51	1,00	1,00	0,00	317,51	1,0000	1,0000	0,00	317,51	0,90288045	1,0456	14,49	332,00	
3	155.000,00	0,90	69.566,53	69.158,47	10,00	25,00	250,00	276,63	1,00	1,00	0,00	276,63	1,0000	1,0000	0,00	276,63	1,00000000	0,9441	-15,47	261,17	
4	135.000,00	0,90	61.563,30	59.261,70	10,00	20,00	200,00	296,31	1,00	1,00	0,00	296,31	1,0000	1,0000	0,00	296,31	1,00000000	0,9441	-16,57	279,74	
5	134.739,00	0,90	60.947,67	59.643,74	10,00	20,00	200,00	298,22	1,00	1,00	0,00	298,22	1,0000	1,0000	0,00	298,22	1,00000000	0,9441	-16,67	281,54	
6	470.000,00	0,90	348.923,12	71.726,88	12,00	25,00	300,00	239,09	1,00	1,00	0,00	239,09	1,0000	1,0000	0,00	239,09	1,03713729	0,9103	-21,45	217,64	
							<b>Média</b>	<b>281,25</b>				<b>Média</b>	<b>281,25</b>			<b>Média</b>	<b>281,25</b>			<b>Média</b>	<b>269,55</b>
							L. Inf.	196,87				L. Inf.	196,87			L. Inf.	196,87			L. Inf.	188,69
							L. Sup.	365,62				L. Sup.	365,62			L. Sup.	365,62			L. Sup.	350,42
							Desvio	28,60				Desvio	28,60			Desvio	28,60			Desvio	38,74
							CV	0,102				CV	0,102			CV	0,102			CV	0,144

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	0,8944	-27,42	232,32	250,00	1,07	17,13	276,86	1,07	276,86	276,86	276,86	
0,83266640	1,0742	23,55	341,06	104,00	0,96	-14,21	303,30	0,96	303,30	303,30	303,30	
1,00000000	0,8944	-29,21	247,43	250,00	1,07	18,24	294,87	1,07	294,87	294,87	294,87	
0,89442719	1,0000	0,00	296,31	200,00	1,04	10,85	307,16	1,04	307,16	307,16	307,16	
0,89442719	1,0000	0,00	298,22	200,00	1,04	10,92	309,14	1,04	309,14	309,14	309,14	
1,00000000	0,8944	-25,24	213,85	300,00	1,09	21,64	260,73	1,09	260,73	260,73	260,73	
			<b>Média</b>			<b>Média</b>	<b>292,01</b>		<b>292,01</b>	<b>292,01</b>	<b>292,01</b>	
			L. Inf.			L. Inf.	204,41		204,41	204,41	204,41	
			L. Sup.			L. Sup.	379,61		379,61	379,61	379,61	
			Desvio			Desvio	19,32		19,32	19,32	19,32	
			CV			CV	0,066		0,066	0,066	0,066	

NÃO

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	60,90	Área construída	71,10
Vu construção	1.955,92	Vu construção	1.955,92
Depreciação	91,62%	Depreciação	91,62%
Vu depreciado	1.791,97	Vu depreciado	1.791,97
<b>Valor total</b>	<b>109.130,94</b>	<b>Valor total</b>	<b>127.409,03</b>
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	150,00	Valor Terreno	43.801,64
Vu terreno	292,01	Valor Construção	236.539,97
<b>Valor total</b>	<b>43.801,64</b>	<b>Valor total</b>	<b>280.341,62</b>

### 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	1.836,54				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
<b>Averbado</b>	<b>10</b>	<b>70</b>	<b>2,00</b>	<b>20%</b>	<b>60,90</b>	<b>1,07</b>	<b>1.955,92</b>	<b>119.115,23</b>	<b>91,6%</b>	<b>109.130,94</b>	
<b>Não Averbado</b>	<b>10</b>	<b>70</b>	<b>2,00</b>	<b>20%</b>	<b>71,10</b>	<b>1,07</b>	<b>1.955,92</b>	<b>139.065,56</b>	<b>91,6%</b>	<b>127.409,03</b>	
<b>Comp 1</b>	1	70	2,5	20%	200,00	1,25	2.297,51	459.502,31	93,0%	427.315,54	
<b>Comp 2</b>	5	70	3,0	20%	78,00	0,92	1.687,78	131.646,86	83,0%	109.283,82	
<b>Comp 3</b>	15	60	3,5	20%	113,00	0,52	945,82	106.877,45	65,1%	69.566,53	
<b>Comp 4</b>	15	60	3,5	20%	100,00	0,52	945,82	94.581,81	65,1%	61.563,30	
<b>Comp 5</b>	15	60	3,5	20%	99,00	0,52	945,82	93.635,99	65,1%	60.947,67	
<b>Comp 6</b>	1	70	2,5	20%	180,00	1,14	2.084,47	375.205,12	93,0%	348.923,12	