LAUDO DE AVALIAÇÃO - Edificações Diversas

Solicitante:	[redacted]			CNPJ/CPF:	[redacted]
Endereço:	1° AVENIDA			N°:	586
Complemento:	APTO N° 602	Condomínio:	ED. ALEXANDRE DUMAS	CEP:	74.605-020
Bairro:	SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO	Construtora:	-	Andar:	6°
Cidade:	GOIÂNIA			UF:	GO

VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 1.070.000,00	R$ 749.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	APARTAMENTO	N° vagas:	1
A edificação é composta de quantas matrículas:	1		
Cartório de registro da matrícula:	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE GOIÂNIA-GO		

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	-	Fração ideal:	88,73069 M²
Testada total do(s) terreno(s):	-	Padrão de acabamento:	MÉDIO/ALTO
Área privativa (principal):	166,18 M²	Estado de conservação:	REGULAR
Área privativa (box/garagens):	25,00M²	Idade aparente:	10 ANOS
Área de uso comum:	99,13226 M²	Zonemaneto:	URBANO
Área real total:	290,3123 M²	Valor do IPTU anual:	R$ 1.983,32
Situação:	DESOCUPADO	Valor venal do imóvel na Prefeitura:	R$ 479.078,71

Descrição do imóvel:

Cômodos: Apartamento com 3 pavimentos dividido em Cozinha, 2 Salas de Estar e 1 Sala de Jantar, 2 Quartos sendo 1 Suíte com seu respectivo Banheiro Privativo e 1 Simples, 2 Lavabos, Closet, Área Gourmet com Churrasqueira e Piscina. Na Matrícula do imóvel consta 1 vaga de garagem, tratando-se de 1 Box duplo.

Observações: Para fins de cálculo foi considerada a área privativa principal de 166,18 m² conforme descrita pela Matrícula e de acordo com as aferições realizadas in loco.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Área total do(s) terrenos:	640,00 M²	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Completa
Testada total do(s) terreno(s):	16,00 M		
Área total edificada:	-		

Descrição dos itens de lazer, serviços e segurança:

Salão de festas e Portaria 24 hrs.

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

Atividade comercial exercida no local:	N/A						
Tempo de exercício das atividades:	N/A	Extintores?	N/A	Hidrante?	N/A	Sprinklers?	N/A

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	André Valadão Caldeira				
CREA:	177.090/D				
Empresa:	AGV Consulting	Agência Solicitante:	[redacted]		
Data:	21 de janeiro de 2025				

ANDRE VALADAO 5874681

Assinado de forma digital por ANDRE VALADAO
08:24:03 -03'00'

DETALHAMENTO DOS VALORES POR MATRÍCULA – SEMPRE OBRIGATÓRIO

Nº	Matrícula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor (R$)
1	36.441	101.109.0342.0128	Apartamento	R$ 1.070.000,00
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
			Total:	**R$ 1.070.000,00**

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

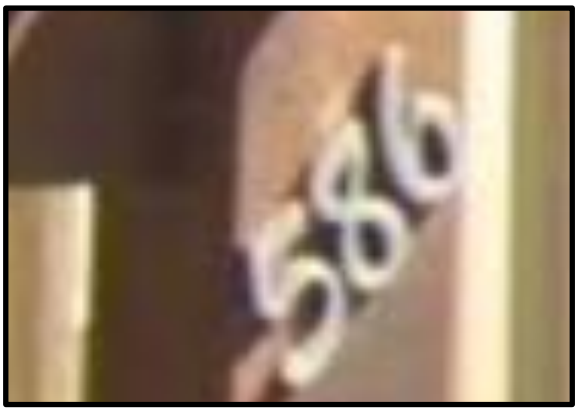


Localização e infraestrutura urbana da região	**Coordenadas geográficas:** 16°40'27.0"S 49°14'45.8"W. **Zoneamento:** Urbano; **Densidade:** Alta; **Padrão edificações (predominância):** Média; **Ocupação (predominância):** Residencial. **Infraestrutura urbana:** Completa, com ruas asfaltadas, sistemas de abastecimento de energia elétrica e água, coleta de esgoto e águas pluviais. **Liquidez:** Baixa (devido à quantidade de ofertas de imóveis semelhantes).

Registro fotográfico localidade



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Rua de acesso ao imóvel visão à esquerda



Rua de acesso ao imóvel visão à direita

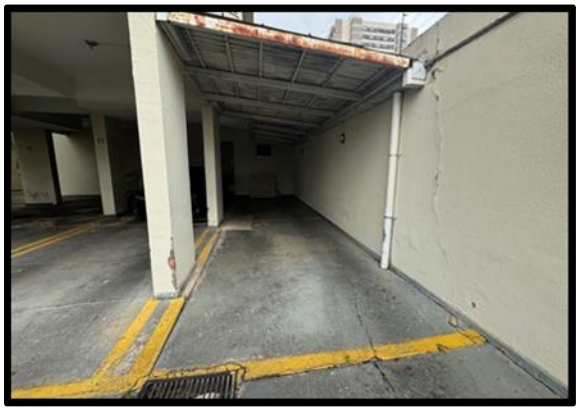
Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



Descrição: Imóvel a esquerda do condomínio



Descrição: Imóvel a direita do condomínio



Descrição: Garagem



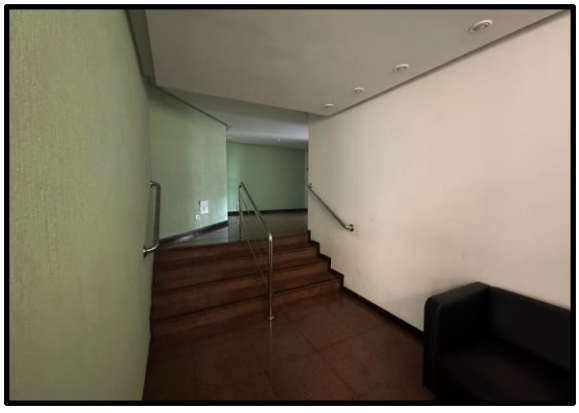
Descrição: Hall do apartamento / Elevador



Descrição: Salão de festas



Descrição: Hall de entrada do condomínio



Descrição: Escada do hall de entrada



Descrição: Sala de jantar

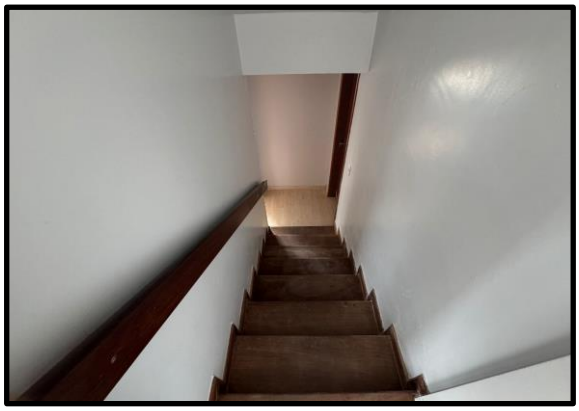
Registro fotográfico guarita, hall e áreas comuns - Quando em condomínio



Descrição: Piscina



Descrição: Piscina



Descrição: Escada



Descrição: Lavabo 1



Descrição: Sauna



Descrição: Sauna



Descrição: Banheiro da suíte master



Descrição: Banheiro da suíte master

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



Descrição: Suíte



Descrição: Suíte



Descrição: Lavabo 2



Descrição: Lavanderia



Descrição: Lavanderia



Descrição: Cozinha



Descrição: Cozinha



Descrição: Cozinha

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



Descrição: Sala de estar 1



Descrição: Escada para o segundo pavimento



Descrição: Sala de estar 2



Descrição: Sala de estar 2



Descrição: Caixa de energia



Descrição: Correios



Descrição: Closet



Descrição: Closet

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



Descrição: Closet



Descrição: Quarto



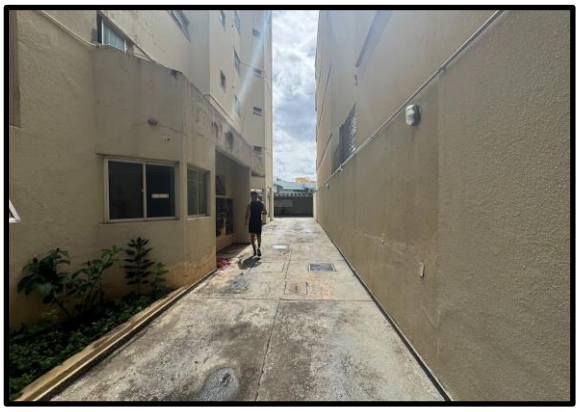
Descrição: Quarto



Descrição: Churrasqueira / Sala de jantar



Descrição: Hidrômetro



Descrição: Corredor externo do edificio



Descrição: Área externa



Descrição: Área externa

LINKS DAS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

Nº	Endereço	Valor (R$)	Link anúncio
1	Avenida Primeira Avenida - Código: 2738240365	R$ 703.137,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-
2	Avenida Primeira Avenida - Código: 2695017574	R$ 708.717,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-
3	Setor Leste Universitário - Código: 2574328616	R$ 765.700,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-
4	Avenida Primeira Avenida, 440 - Código: 2736689724	R$ 695.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-
5	Setor Leste Universitário - Código: 2710380308	R$ 711.790,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-

ELEMENTOS COMPARATIVOS

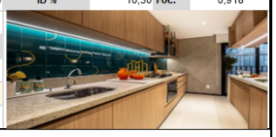
Pesquisa 1

Endereço:	Avenida Primeira Avenida - Código: 2738240365					Local:	100		
Bairro:	Setor Leste Universitário	Cidade:	Goiânia	Estado:	GO	Andar:	0	1,00	
Área do Terreno:	0,00 m²	Frente:	0,00 m	Profundidade Equivalente:	0,00 m				
Padrão de Acabamento:	Casa - Padrão Superior - Limite Mínimo			Índice Padrão:	1,572				
Área Construída:	89,00 m²	Quantidade Dormitório:	3	Vagas:	2				
Idade:	15	Estado:	c - regular	Vida útil:	70	ID %	14,90	Foc:	0,881
Valor Total do Imóvel:	R$ 703.137,00	Oferta / Venda:	Oferta	Fator Oferta:	0,90				
Valor Unitário de partida c/ fator oferta:	R$ 7.110,37								
Informante:	Eva Magalhães Imóveis	Fone:	(62) 98117-0686						
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	29/12/2024								

Pesquisa 2

Endereço:	Avenida Primeira Avenida - Código: 2695017574					Local:	100		
Bairro:	Setor Leste Universitário	Cidade:	Goiânia	Estado:	GO	Andar:	0	1,00	
Área do Terreno:	0,00 m²	Frente:	0,00 m	Profundidade Equivalente:	0,00 m				
Padrão de Acabamento:	Casa - Padrão Superior - Limite Mínimo			Índice Padrão:	1,572				
Área Construída:	88,00 m²	Quantidade Dormitório:	3	Vagas:	2				
Idade:	10	Estado:	c - regular	Vida útil:	70	ID %	10,30	Foc:	0,918
Valor Total do Imóvel:	R$ 708.717,00	Oferta / Venda:	Oferta	Fator Oferta:	0,90				
Valor Unitário de partida c/ fator oferta:	R$ 7.248,24								
Informante:	TEMPUS IMOBILIÁRIA	Fone:	(62) 3413-8819						
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	29/12/2024								

Pesquisa 3

Endereço:	Setor Leste Universitário - Código: 2574328616					Local:	100		
Bairro:	Setor Leste Universitário	Cidade:	Goiânia	Estado:	GO	Andar:	0	1,00	
Área do Terreno:	0,00 m²	Frente:	0,00 m	Profundidade Equivalente:	0,00 m				
Padrão de Acabamento:	Casa - Padrão Superior - Limite Mínimo			Índice Padrão:	1,572				
Área Construída:	91,00 m²	Quantidade Dormitório:	3	Vagas:	2				
Idade:	10	Estado:	c - regular	Vida útil:	70	ID %	10,30	Foc:	0,918
Valor Total do Imóvel:	R$ 765.700,00	Oferta / Venda:	Oferta	Fator Oferta:	0,90				
Valor Unitário de partida c/ fator oferta:	R$ 7.572,86								
Informante:	My Home Soluções Imobiliárias	Fone:	(51) 99290-7575						
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	29/12/2024								

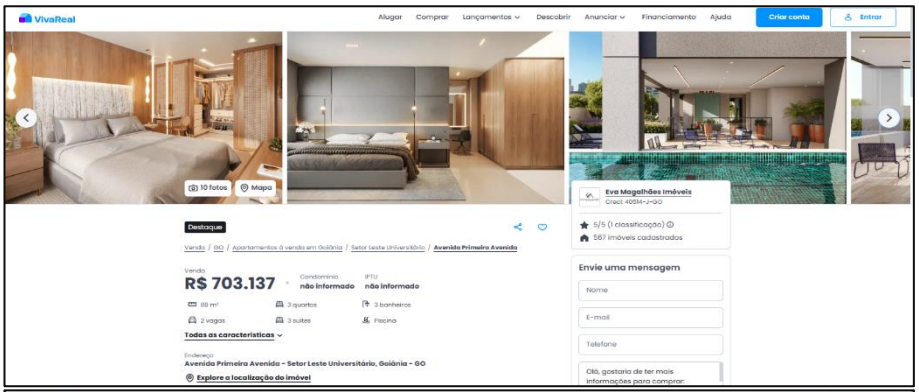
Pesquisa 4

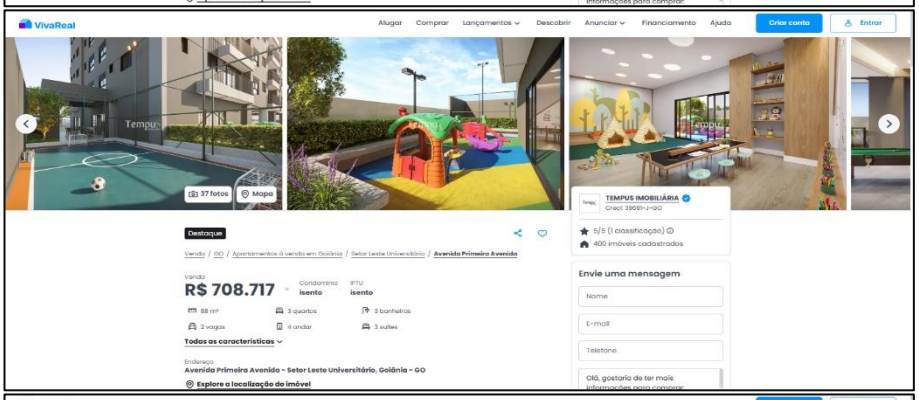
Endereço:	Avenida Primeira Avenida, 440 - Código: 2736689724					Local:	100		
Bairro:	Setor Leste Universitário	Cidade:	Goiânia	Estado:	GO	Andar:	0	1,00	
Área do Terreno:	0,00 m²	Frente:	0,00 m	Profundidade Equivalente:	0,00 m				
Padrão de Acabamento:	Casa - Padrão Superior - Limite Mínimo			Índice Padrão:	1,572				
Área Construída:	88,00 m²	Quantidade Dormitório:	3	Vagas:	2				
Idade:	15	Estado:	c - regular	Vida útil:	70	ID %	14,90	Foc:	0,881
Valor Total do Imóvel:	R$ 695.000,00	Oferta / Venda:	Oferta	Fator Oferta:	0,90				
Valor Unitário de partida c/ fator oferta:	R$ 7.107,95								
Informante:	Edvan França Corretor de Imóveis	Fone:	(62) 98408-8998						
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	29/12/2024								

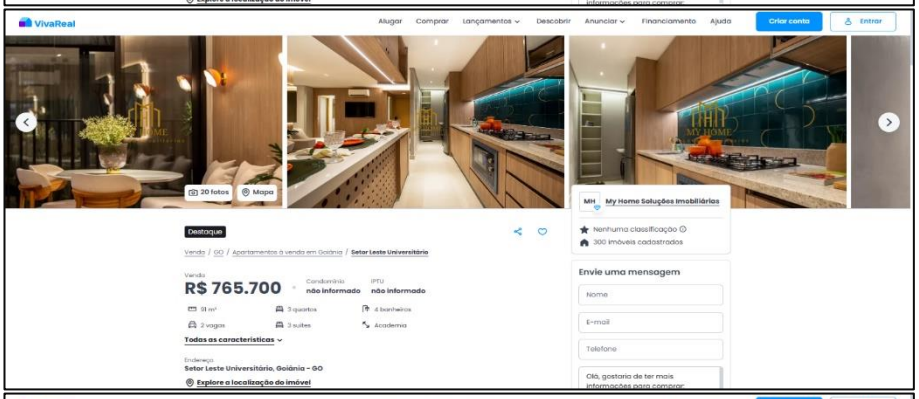
Pesquisa 5

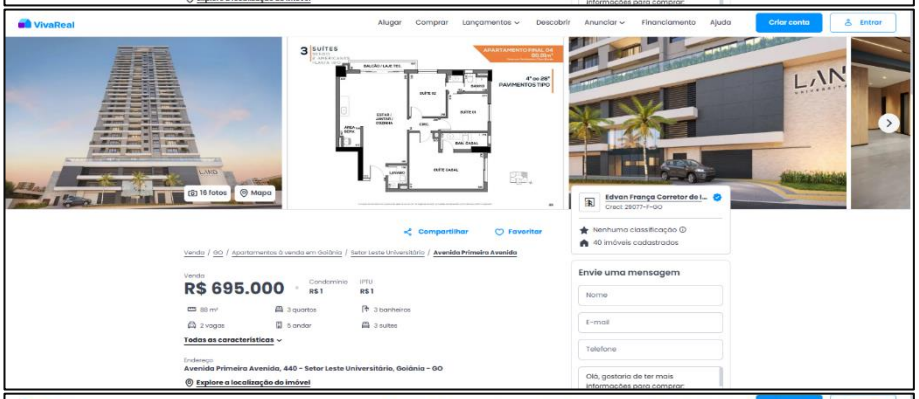
Endereço:	Setor Leste Universitário - Código: 2710380308					Local:	100		
Bairro:	Setor Leste Universitário	Cidade:	Goiânia	Estado:	GO	Andar:	0	1,00	
Área do Terreno:	0,00 m²	Frente:	0,00 m	Profundidade Equivalente:	0,00 m				
Padrão de Acabamento:	Casa - Padrão Superior - Limite Mínimo			Índice Padrão:	1,572				
Área Construída:	89,00 m²	Quantidade Dormitório:	3	Vagas:	2				
Idade:	10	Estado:	c - regular	Vida útil:	70	ID %	10,30	Foc:	0,918
Valor Total do Imóvel:	R$ 711.790,00	Oferta / Venda:	Oferta	Fator Oferta:	0,90				
Valor Unitário de partida c/ fator oferta:	R$ 7.197,88								
Informante:	R8 Imóveis	Fone:	(62) 3995-6001						
Pesquisa na mesma região que o avaliando?	SIM								
Data Pesquisa:	29/12/2024								

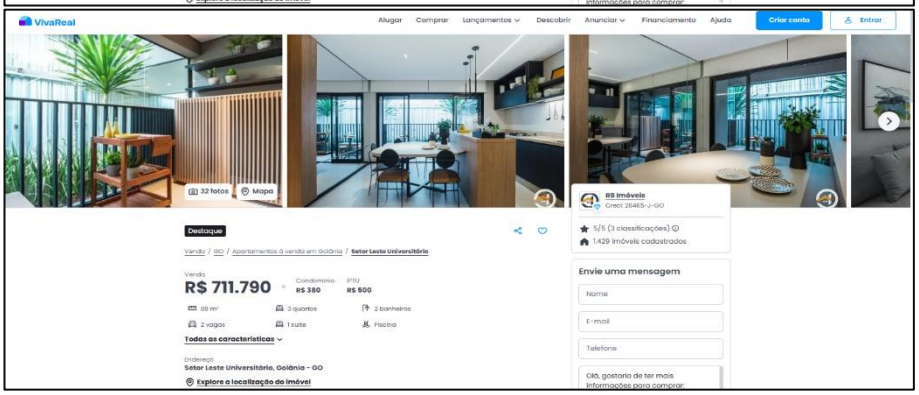
ANÚNCIOS


VivaReal
Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda
Criar conta
Entrar
10 fotos
Mapa
Destaque
Venda / GO / Apartamentos à venda em Goiânia / Setor Leste Universitário / Avenida Primeira Avenida
Venda
R$ 703.137
Condomínio não informado
IPTU não informado
88 m²
3 quartos
3 banheiros
2 vagas
3 suítes
Piscina
Todas as características
Endereço
Avenida Primeira Avenida - Setor Leste Universitário, Goiânia - GO
Explore a localização do imóvel
Eva Magalhães Imóveis
Creci 40514-J-GO
5/5 (1 classificação)
567 imóveis cadastrados
Envie uma mensagem
Nome
E-mail
Telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar.


VivaReal
Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda
Criar conta
Entrar
37 fotos
Mapa
Destaque
Venda / GO / Apartamentos à venda em Goiânia / Setor Leste Universitário / Avenida Primeira Avenida
Venda
R$ 708.717
Condomínio isento
IPTU isento
88 m²
3 quartos
3 banheiros
2 vagas
4 andar
3 suítes
Todas as características
Endereço
Avenida Primeira Avenida - Setor Leste Universitário, Goiânia - GO
Explore a localização do imóvel
TEMPUS IMOBILIÁRIA
Creci 39691-J-GO
5/5 (1 classificação)
400 imóveis cadastrados
Envie uma mensagem
Nome
E-mail
Telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar.


VivaReal
Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda
Criar conta
Entrar
20 fotos
Mapa
Destaque
Venda / GO / Apartamentos à venda em Goiânia / Setor Leste Universitário
Venda
R$ 765.700
Condomínio não informado
IPTU não informado
91 m²
3 quartos
4 banheiros
2 vagas
3 suítes
Academia
Todas as características
Endereço
Setor Leste Universitário, Goiânia - GO
Explore a localização do imóvel
My Home Soluções Imobiliárias
Nenhuma classificação
300 imóveis cadastrados
Envie uma mensagem
Nome
E-mail
Telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar.


VivaReal
Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda
Criar conta
Entrar
16 fotos
Mapa
3 SUÍTES
4º ao 29º PAVIMENTOS TIPO
Compartilhar
Favoritar
Venda / GO / Apartamentos à venda em Goiânia / Setor Leste Universitário / Avenida Primeira Avenida
Venda
R$ 695.000
Condomínio R$ 1
IPTU R$ 1
88 m²
3 quartos
3 banheiros
2 vagas
5 andar
3 suítes
Todas as características
Endereço
Avenida Primeira Avenida, 440 - Setor Leste Universitário, Goiânia - GO
Explore a localização do imóvel
Edvan França Corretor de I...
Creci 29077-F-GO
Nenhuma classificação
40 imóveis cadastrados
Envie uma mensagem
Nome
E-mail
Telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar.


VivaReal
Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda
Criar conta
Entrar
32 fotos
Mapa
Destaque
Venda / GO / Apartamentos à venda em Goiânia / Setor Leste Universitário
Venda
R$ 711.790
Condomínio R$ 380
IPTU R$ 500
88 m²
3 quartos
2 banheiros
2 vagas
1 suíte
Piscina
Todas as características
Endereço
Setor Leste Universitário, Goiânia - GO
Explore a localização do imóvel
RB Imóveis
Creci 26465-J-GO
5/5 (3 classificações)
1.429 imóveis cadastrados
Envie uma mensagem
Nome
E-mail
Telefone
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar.

Homogeneização para o avaliando

Endereço	Jnitário com Fator Oferta	Área	Local	Depreciação	Padrão	Andar	Vaga	Unitário Homog.
Avenida Primeira Avenida - Código: 2738240365	R$7.110,37	-533,89	0,00	0,00	0,00	0,00	-112,36	R$ 6.464,13
Avenida Primeira Avenida - Código: 2695017574	R$7.248,24	-553,70	0,00	-290,69	0,00	0,00	-113,64	R$ 6.290,21
Setor Leste Universitário - Código: 2574328616	R$7.572,86	-549,13	0,00	-303,71	0,00	0,00	-109,89	R$ 6.610,13
Avenida Primeira Avenida, 440 - Código: 2736689	R$7.107,95	-542,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-113,64	R$ 6.451,33
Setor Leste Universitário - Código: 2710380308	R$7.197,88	-540,46	0,00	-288,67	0,00	0,00	-112,36	R$ 6.256,39

Local	100				**Média:**	**R$ 6.414,44**
Fator oferta:	0,90				**Limite maximo:**	**R$ 8.338,77**
Padrão Construtivo:	Casa - Padrão Superior - Limite Mínimo			1,572	**Limite Minimo:**	**R$ 4.490,11**
Depreciação (Foc):	0,881	Estado:	c - regular			
Vaga de Garagem:	R$10.000,00	Andar Avaliando	0	Fator Andar: 1		

Memória de Cálculo (Valor do Imóvel)

Intervalo de Confiança
Xmínimo= Média Saneada – tc . s / n ^ ½
6.315,96
Xmáximo= Média Saneada + tc . s / n ^ ½
6.512,92
Total de Elementos Pesquisados
5
t de Student
1,533
Intervalo Mínimo
-1,54%
Intervalo Máximo
1,54%

Resultado preliminar da pesquisa		
	Inicial	**Final**
Média aritmética	**7247,46**	**6414,44**
Desvio padrão	**191,44**	**143,65**
Coef. de variação	**2,64%**	**2,24%**
Limite inferior		**4490,11**
Limite superior		**8338,77**
Intervalo de Confiança	**Mínimo -1,54%**	**6.315,96**
	Máximo 1,54%	**6.512,92**

Resultado após saneamento da pesquisa	
Média saneada	**6414,44**
Desvio padrão	**143,65**
Coef. de variação	**2,24%**
Vu = R$	**R$ 6.414,44 / m²**

		Valor (M²)	Total individual
Área Construída 01 (m²):	166,18	R$ 6.414,44	**R$ 1.065.951,64**

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES

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	**2, 4, 5 e 6 no grau III**	**2, 4, 5 e 6 no grau II**	**Todos no Grau I**
Grau de Fundamentação		**II**	

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%		
Limite Inferior	R$ 6.315,96	-1,54%
Limite Superior	R$ 6.512,92	+1,54%
Amplitude	3,08%	
Grau de precisão	**III**	