



## LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL

Galache  
Engenharia

|                         |                      |              |                        |      |           |
|-------------------------|----------------------|--------------|------------------------|------|-----------|
| Solicitante:            |                      |              |                        | Nº:  | S/nº      |
| Endereço real do local: | Rua H-01             | Condomínio:  | Res. Ilha de Santorini | CEP: | 74935-050 |
| Complemento:            | Sobrado nº 25        | Construtora: |                        |      |           |
| Bairro:                 | Cardoso              |              |                        | UF:  | GO        |
| Cidade:                 | Aparecida de Goiânia |              |                        |      |           |

|                  |                          |               |                    |                        |
|------------------|--------------------------|---------------|--------------------|------------------------|
| VALOR AVALIADO:  | Valor por m <sup>2</sup> | Uso do Imóvel | Atesta a Garantia? | Possui Habitabilidade? |
| R\$ 1.450.000,00 | R\$5.576,92              | RESIDENCIAL   | SIM                | SIM                    |

## DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

|                                                                                                  |                                   |                     |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----|
| Qual o tipo de imóvel avaliado:                                                                  | CASA EM CONDOMÍNIO                |                     |     |
| O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:                                              | 1                                 | Primeira habitação? | Não |
| Cartório de registro da(s) matrícula(s):                                                         | 1º CRI de Aparecida de Goiânia/GO |                     |     |
| Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim |                                   |                     |     |

## DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

|                                                                |     |                                      |  |
|----------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------|--|
| A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais: | Não | Se sim, mais quantas matrículas:     |  |
| A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:   | 3   |                                      |  |
| Há Box/Escaninho?                                              | Não | Se sim, há matrícula(s) separada(s)? |  |

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. **(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).**

03 vagas

## DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

| Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado") |                       | Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| Área Total Construída:                                            | 156,40 m <sup>2</sup> | Área total Privativa:                          | 260,00 m <sup>2</sup> |
| Área Total Privativa:                                             | 156,40 m <sup>2</sup> | Área Coberta Padrão:                           | 260,00 m <sup>2</sup> |
| Área Total de Terreno:                                            |                       | Área padrão diferente ou descoberta:           | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Área de Testada:                                                  |                       | Coefficiente adotado para área diferenciada:   | 0                     |
| Estado de Conservação:                                            |                       | Área total ponderada edificação principal      | 260,00 m <sup>2</sup> |

|                                                                           |   |                                     |   |                       |        |
|---------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| Total de Dormitórios:                                                     | 4 | Qtos destes dormitórios são Suites? | 3 | Padrão de acabamento: | Normal |
| Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites: |   |                                     | 2 | Qualificação de DCE   |        |

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:  
Sala de estar, sala de jantar, espaço gourmet, lavabo, banheiro, depósito, despensa, sacada, closet e 04 dormitórios (3 suítes).

A avaliação do imóvel contempla apenas as características físicas do imóvel (terreno e edificações) sem incluir quaisquer móveis, utensílios ou equipamentos.

## DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

|                                     |         |                                                                     |  |
|-------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|--|
| Imóvel encontra-se em condomínio?   | Sim     | Estrutura de Serviços do Condomínio:                                |  |
| Estado de conservação áreas comuns: | Regular | Valor mensal taxa de condomínio:                                    |  |
| Elevador(es) por Bloco/Torre        | -       | Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos: |  |

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

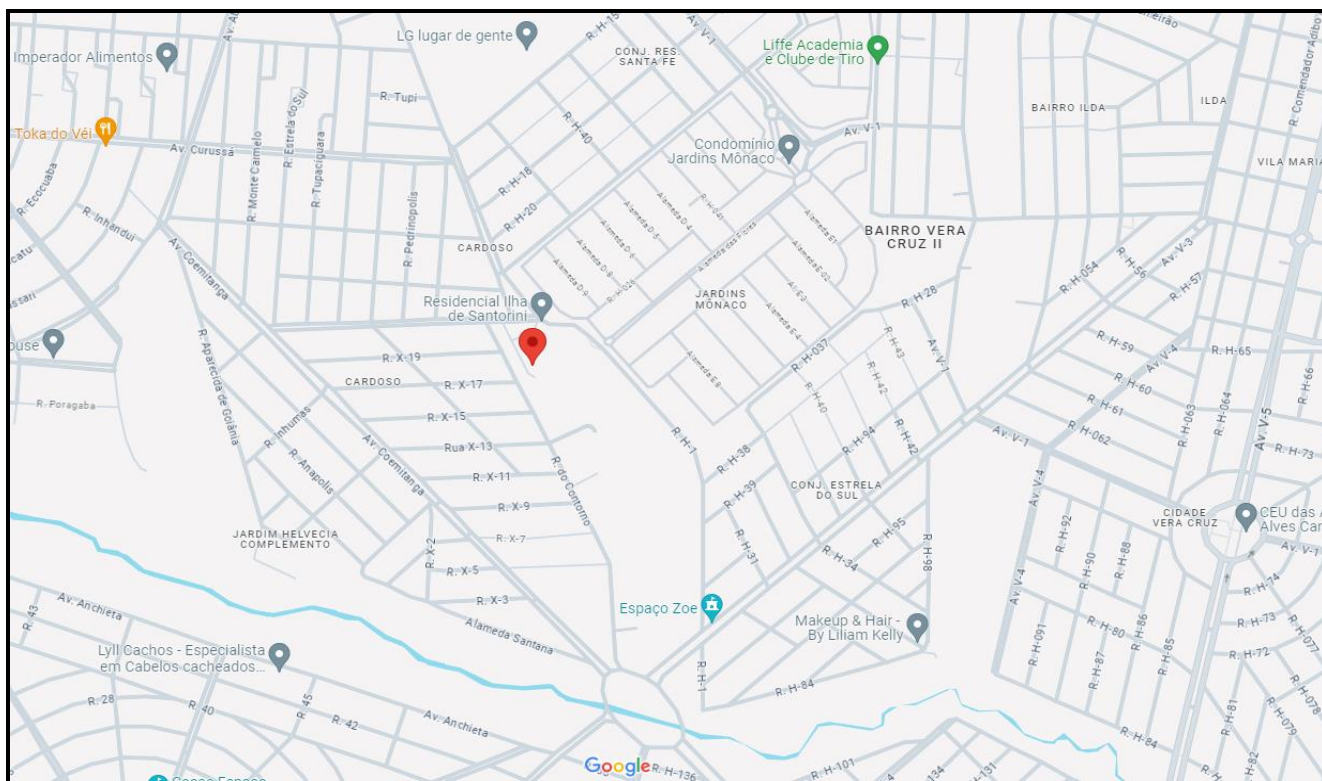
|                                        |             |            |             |
|----------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Atividade comercial exercida no local: |             |            |             |
| Tempo de exercício no local            | Extintores? | Hidrantes? | Sprinklers? |

## RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

|              |                                     |                     |       |                |    |
|--------------|-------------------------------------|---------------------|-------|----------------|----|
| Metodologia: | MMDC                                | Precisão:           | II    | Fundamentação: | II |
| Nome:        | Tales R. S. Galache                 |                     |       |                |    |
| CREA:        | 5060563873-D                        |                     |       |                |    |
| Empresa:     | Galache Engenharia Ltda.            | Agência Solicitante | PDTEC |                |    |
| Data:        | quinta-feira, 7 de dezembro de 2023 |                     |       |                |    |

| Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório |                     |                        |              |                 |
|------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------|-----------------|
| Matricula                                                  | Inscrição Municipal | Descrição simplificada | Fração ideal | Valor           |
| 225.013                                                    |                     | CASA EM CONDOMÍNIO     | 2,9531%      | R\$1.450.000,00 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
|                                                            |                     |                        |              |                 |
| Total                                                      |                     |                        | 2,9531%      | R\$1.450.000,00 |

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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



Descrição: GARAGEM



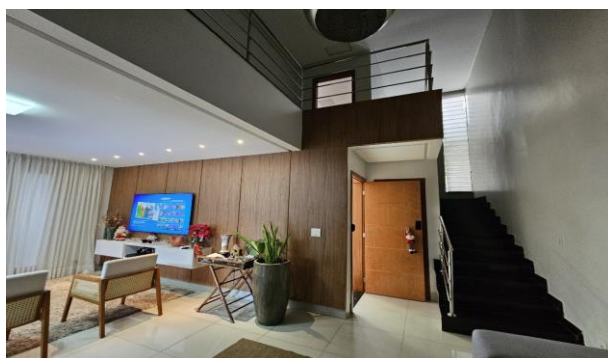
Descrição: GARAGEM



Descrição: DEPÓSITO



Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: SALA

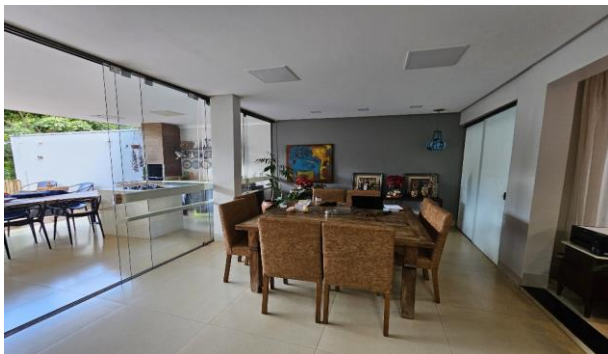


Descrição: SALA



Descrição: LAVABO

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



Descrição: SALA DE JANTAR



Descrição: SALA DE JANTAR



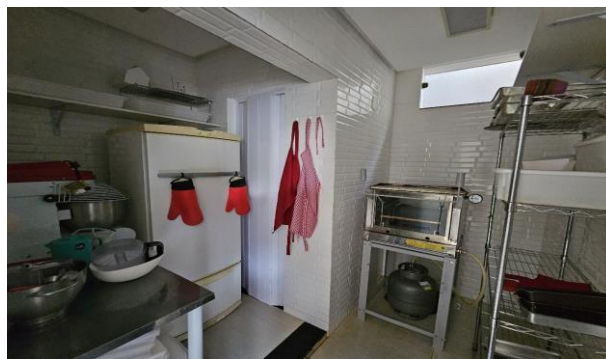
Descrição: COZINHA



Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: DESPESA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO

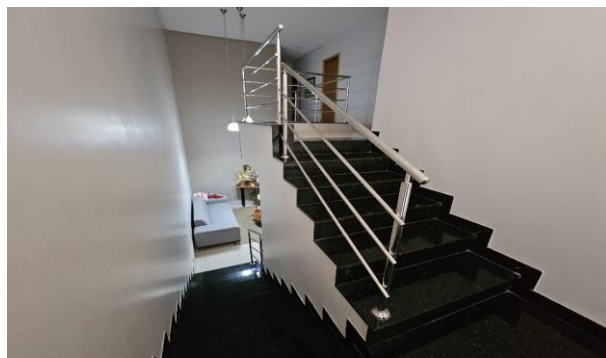


Descrição: DESPESA

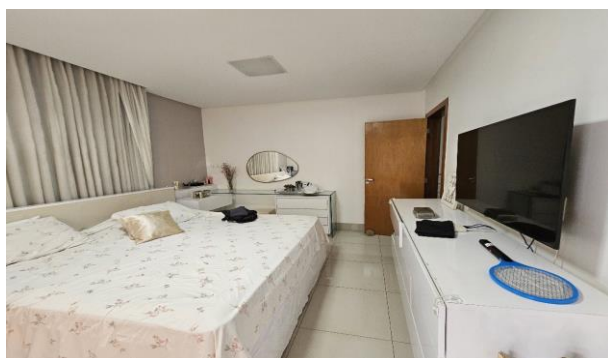
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



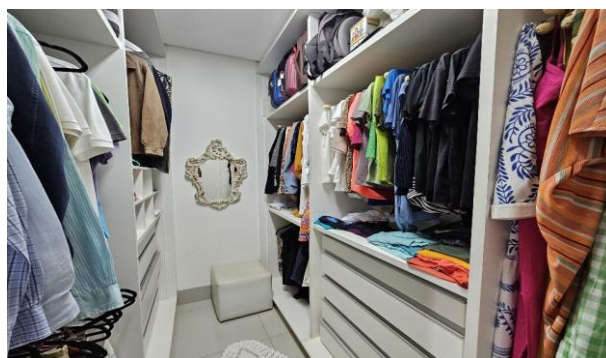
Descrição: BANHEIRO



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: SUÍTE



Descrição: CLOSET



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: SACADA



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

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



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: QUINTAL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL     |      |        | INFORMAÇÕES |                 | PREÇO        | ÍNDICE | PADRÃO  | IDADE APAR. | ÁREA      | VAGAS | DATA     |
|---|------------------------|------|--------|-------------|-----------------|--------------|--------|---------|-------------|-----------|-------|----------|
|   | VIA                    | No   | COMPL. | FONTE       | FONE            | (R\$)        | FISCAL | ACABAM. | (ANOS)      | ÚTIL (M²) |       |          |
| 1 | Res. Ilha de Santorini | S/nº |        | Corretor    | (62) 4011-5200  | 1.050.000,00 | 1,00   | 1,374   | 10          | 240,00    | 3     | 07/12/23 |
| 2 | Res. Ilha de Santorini | S/nº |        | Corretor    | (62) 99126-0620 | 1.050.000,00 | 1,00   | 1,374   | 10          | 210,00    | 3     | 07/12/23 |
| 3 | Res. Ilha de Santorini | S/nº |        | Corretor    | Via Chat        | 975.000,00   | 1,00   | 1,374   | 10          | 200,00    | 3     | 07/12/23 |
| 4 | Res. Ilha de Santorini | S/nº |        | Corretor    | Via Chat        | 1.150.000,00 | 1,00   | 1,374   | 10          | 220,00    | 3     | 07/12/23 |
| 5 | Res. Ilha de Santorini | S/nº |        | Corretor    | Via Chat        | 1.200.000,00 | 1,00   | 1,374   | 10          | 220,00    | 3     | 07/12/23 |

**LINK DAS AMOSTRAS**

|   |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <a href="https://imoveis.m2in.com.br/imovel/M2CD3273/casa-em-condominio-4-quartos-condominio-ilhas-de-santorini-c">https://imoveis.m2in.com.br/imovel/M2CD3273/casa-em-condominio-4-quartos-condominio-ilhas-de-santorini-c</a>   |
| 2 | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-bairro-cardoso-1-apar">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-bairro-cardoso-1-apar</a> |
| 3 | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-cardoso-aparecida-de">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-cardoso-aparecida-de</a>   |
| 4 | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-cardoso-aparecida-de-goiania-go-2">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-cardoso-aparecida-de-goiania-go-2</a> |
| 5 |                                                                                                                                                                                                                                   |

Cálculo do Valor do Imóvel

| PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO |      |        |        |       |  |
|--------------------------------|------|--------|--------|-------|--|
| Setor                          |      | padrão | 1,77   | 0,776 |  |
| Quadra                         |      | idade  | 10     |       |  |
| índice fiscal                  | 1,00 | AU     | 260,00 |       |  |
|                                |      | vagas  | 3      |       |  |
|                                |      | andar  | 0      | 0,990 |  |

|               |      |
|---------------|------|
| r             | 2,50 |
| índice vagas  | 0,07 |
| índice fiscal |      |
| considerado   | 1    |
| fixo          | 0    |

| HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA |              |         |       |           |          | Homogeneização do fator índice fiscal |      |              |           | Homogeneização do fator vagas |        |              |           | Homogeneização do fator idade |             |         |              |           |
|---------------------------|--------------|---------|-------|-----------|----------|---------------------------------------|------|--------------|-----------|-------------------------------|--------|--------------|-----------|-------------------------------|-------------|---------|--------------|-----------|
| N                         | Valor Oferta | F Fonte | andar | Área útil | VU       | ÍNDICE FISCAL                         | FI   | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | vagas                         | Fv     | (Vu x FI)-Vu | Vu Homog. | idade                         | coef. idade | FI      | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. |
| 1                         | 1.050.000,00 | 0,90    | 0     | 240,00    | 3.937,50 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 3.937,50  | 3                             | 1,0000 | 0,00         | 3.937,50  | 10                            | 0,776       | 1,0000  | 0,00         | 3.937,50  |
| 2                         | 1.050.000,00 | 0,90    | 0     | 210,00    | 4.500,00 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 4.500,00  | 3                             | 1,0000 | 0,00         | 4.500,00  | 10                            | 0,776       | 1,0000  | 0,00         | 4.500,00  |
| 3                         | 975.000,00   | 0,90    | 0     | 200,00    | 4.387,50 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 4.387,50  | 3                             | 1,0000 | 0,00         | 4.387,50  | 10                            | 0,776       | 1,0000  | 0,00         | 4.387,50  |
| 4                         | 1.150.000,00 | 0,90    | 0     | 220,00    | 4.704,55 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 4.704,55  | 3                             | 1,0000 | 0,00         | 4.704,55  | 10                            | 0,776       | 1,0000  | 0,00         | 4.704,55  |
| 5                         | 1.200.000,00 | 0,90    | 0     | 220,00    | 4.909,09 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 4.909,09  | 3                             | 1,0000 | 0,00         | 4.909,09  | 10                            | 0,776       | 1,0000  | 0,00         | 4.909,09  |
|                           |              |         |       | Média     | 4.487,73 |                                       |      | Média        | 4.487,73  |                               |        | Média        | 4.487,73  |                               |             | Média   | 4.487,73     |           |
|                           |              |         |       | L. Inf.   | 3.141,41 |                                       |      | L. Inf.      | 3.141,41  |                               |        | L. Inf.      | 3.141,41  |                               |             | L. Inf. | 3.141,41     |           |
|                           |              |         |       | L. Sup.   | 5.834,05 |                                       |      | L. Sup.      | 5.834,05  |                               |        | L. Sup.      | 5.834,05  |                               |             | L. Sup. | 5.834,05     |           |
|                           |              |         |       | Desvio    | 366,57   |                                       |      | Desvio       | 366,57    |                               |        | Desvio       | 366,57    |                               |             | Desvio  | 366,57       |           |
|                           |              |         |       | CV        | 0,082    |                                       |      | CV           | 0,082     |                               |        | CV           | 0,082     |                               |             | CV      | 0,082        |           |
|                           |              |         |       |           |          | SIM                                   |      |              |           | SIM                           |        |              |           | SIM                           |             |         |              |           |

| Homogeneização do fator padrão |        |              |           | Homogeneização do fator andar |             |         |              |           | Homogeneização do fator área |         |              |           | SOMATÓRIA DOS FATORES | SANEAMENTO DA AMOSTRA |              |              |              |
|--------------------------------|--------|--------------|-----------|-------------------------------|-------------|---------|--------------|-----------|------------------------------|---------|--------------|-----------|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| padrão                         | Cp     | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | andar                         | coef. andar | Ca      | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | Área amostra                 | fg      | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. |                       | Vu total              | Saneamento 1 | Saneamento 2 | Saneamento 3 |
| 1.37                           | 1.2868 | 1.129,09     | 5.066,59  | 0                             | 0.990       | 1.0000  | 0,00         | 3.937,50  | 240,00                       | 0.98    | -78,01       | 3.859,49  | 1.27                  | 4.988,58              | 4.988,58     | 4.988,58     | 4.988,58     |
| 1.37                           | 1.2868 | 1.290,39     | 5.790,39  | 0                             | 0.990       | 1.0000  | 0,00         | 4.500,00  | 210,00                       | 0.95    | -233,97      | 4.266,03  | 1.23                  | 5.556,42              | 5.556,42     | 5.556,42     | 5.556,42     |
| 1.37                           | 1.2868 | 1.258,13     | 5.645,63  | 0                             | 0.990       | 1.0000  | 0,00         | 4.387,50  | 200,00                       | 0.94    | -278,55      | 4.108,95  | 1.22                  | 5.367,09              | 5.367,09     | 5.367,09     | 5.367,09     |
| 1.37                           | 1.2868 | 1.349,05     | 6.053,59  | 0                             | 0.990       | 1.0000  | 0,00         | 4.704,55  | 220,00                       | 0.96    | -192,43      | 4.512,11  | 1.25                  | 5.861,16              | 5.861,16     | 5.861,16     | 5.861,16     |
| 1.37                           | 1.2868 | 1.407,70     | 6.316,79  | 0                             | 0.990       | 1.0000  | 0,00         | 4.909,09  | 220,00                       | 0.96    | -200,80      | 4.708,29  | 1.25                  | 6.115,99              | 6.115,99     | 6.115,99     | 6.115,99     |
|                                |        | Média        | 5.774,60  |                               |             | Média   | 4.487,73     |           |                              | Média   | 4.290,98     |           |                       | 5.577,85              | 5.577,85     | 5.577,85     | 5.577,85     |
|                                |        | L. Inf.      | 4.042,22  |                               |             | L. Inf. | 3.141,41     |           |                              | L. Inf. | 3.003,68     |           |                       | 3.904,50              | 3.904,50     | 3.904,50     | 3.904,50     |
|                                |        | L. Sup.      | 7.506,98  |                               |             | L. Sup. | 5.834,05     |           |                              | L. Sup. | 5.578,27     |           |                       | 7.251,21              | 7.251,21     | 7.251,21     | 7.251,21     |
|                                |        | Desvio       | 471,69    |                               |             | Desvio  | 366,57       |           |                              | Desvio  | 332,79       |           |                       |                       |              |              |              |
|                                |        | CV           | 0,082     |                               |             | CV      | 0,082        |           |                              | CV      | 0,078        |           |                       |                       |              |              |              |
| SIM                            |        |              |           | SIM                           |             |         |              |           | SIM                          |         |              |           |                       |                       |              |              |              |

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL |              |
|---------------------|--------------|
| CASA EM CONDOMÍNIO  |              |
| AU                  | 260,00       |
| Vu                  | 5.577,85     |
| Valor total         | 1.450.000,00 |