

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:		CNPJ/CPF:		Nº:	s/nº
Endereço:	Quadra 3 - Conjunto A - Lote 09A			CEP:	72910-000
Complemento:	Casa 05	Condomínio:	Res. Ébano	UF:	GO
Bairro:	Parque da Barragem	Construtora:	-		
Cidade:	Águas Lindas de Goiás				

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 315.000,00	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:	2º 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:	150,48 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	147,02 m	Área de construção não averbada:	93,62
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
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, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios.

Não constatamos nº 05 exposto sobre o imóvel vistoriado. Recomendamos que seja entregue a planta do condomínio, para confirmarmos com exatidão a localização do imóvel em estudo.

Constatamos na data da vistoria que o imóvel possui acesso independente para o logradouro (vide fotografia).

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).			

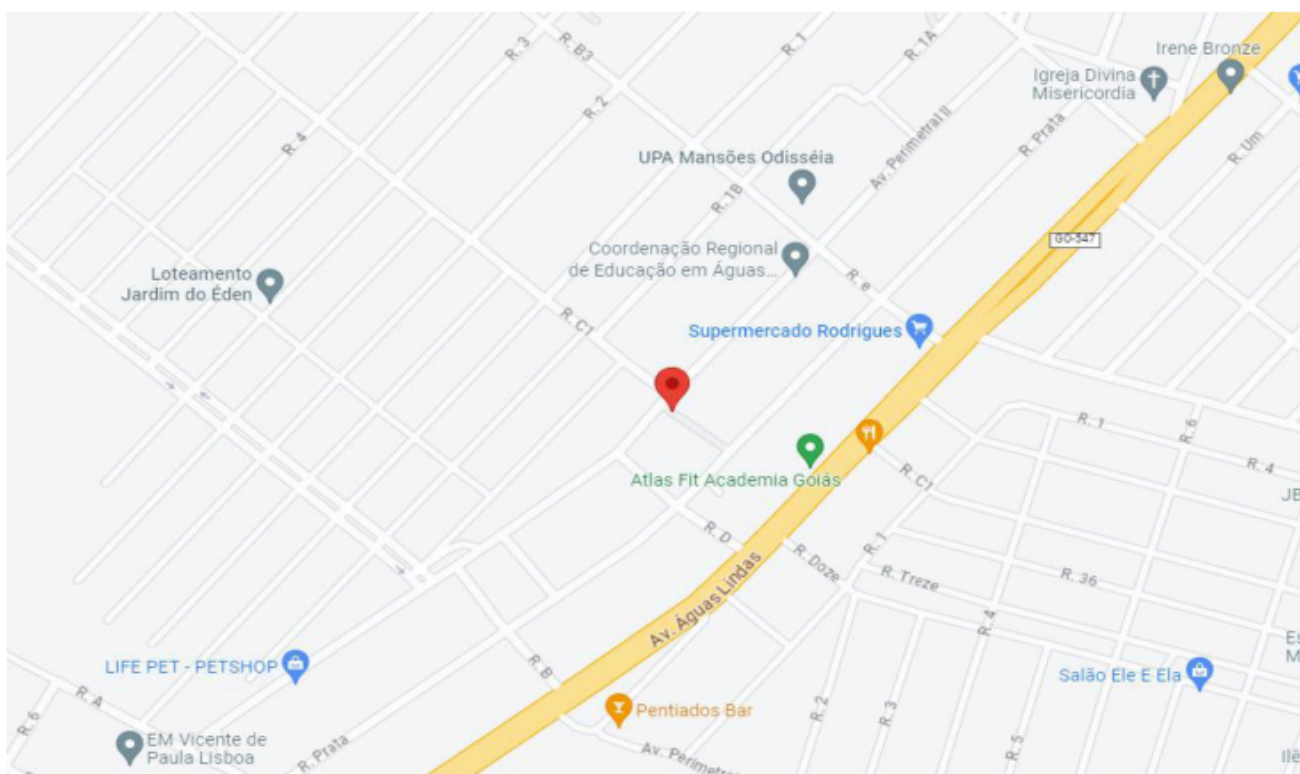
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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:	quinta-feira, 24 de agosto de 2023				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

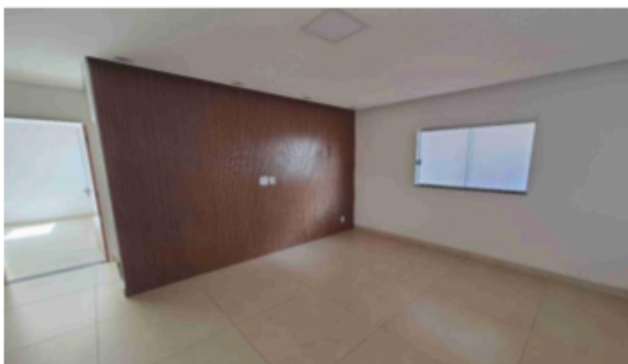


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

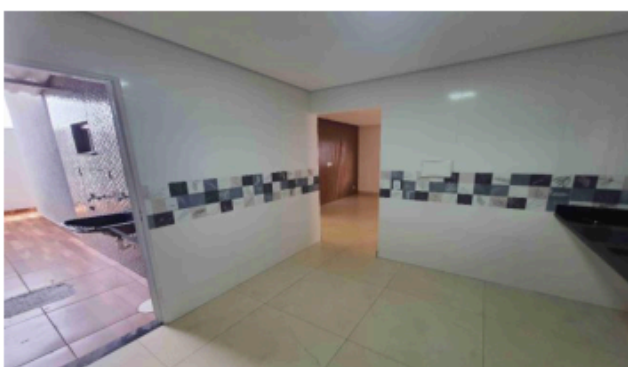
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



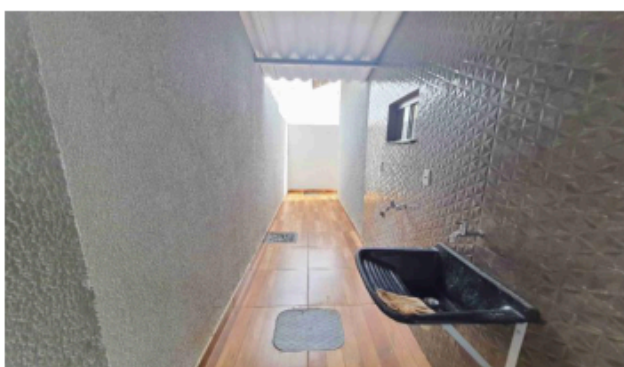
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



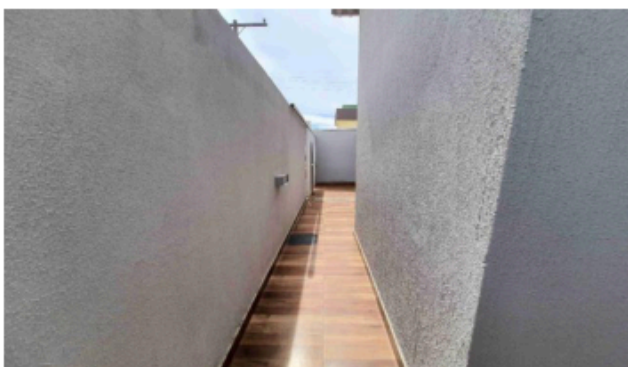
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



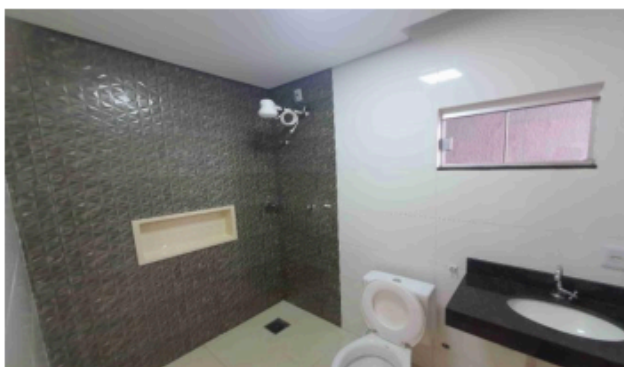
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



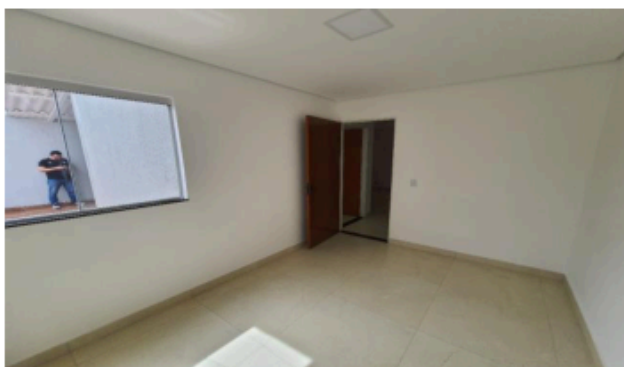
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

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	Parque da Barragem	Gilderlene Barros	(61) 99990-8667	295.000,00	1,00	1	70	2,50	20%	1,070	130,00	6,00	105,00	24/08/23
2	Parque da Barragem	Gilderlene Barros	(61) 99990-8667	340.000,00	1,00	1	70	2,50	20%	1,251	125,00	6,00	144,00	24/08/23
3	Parque da Barragem	Gilderlene Barros	(61) 99990-8667	304.000,00	1,00	5	70	2,50	20%	1,312	105,00	8,00	180,00	24/08/23
4	Parque da Barragem	Gilderlene Barros	(61) 99990-8667	450.000,00	1,00	1	70	2,50	20%	1,251	158,00	8,00	220,00	24/08/23
5	Parque da Barragem	Gilderlene Barros	(61) 99990-8667	690.000,00	1,00	1	70	1,50	20%	1,746	160,00	10,00	300,00	24/08/23
6	Parque da Barragem	Gilderlene Barros	(61) 99990-8667	190.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	0,919	90,00	5,00	115,00	24/08/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-105m2-id-2645071256/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-144m2-id-2642563897/
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-105m2-id-2644544619/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-158m2-id-2648531370/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-160m2-id-2642555903/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-90m2-id-2643960489/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RIN	1.835,60
Fr	10,00	f	0,20
Pes	25,00	p	0,50
Pes	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	53,40	Ac	93,62	
Quadra	Idade	5	Idade	5	Coef. Profund.
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina
At	residual	20%	residual	20%	topogr.
Prof. Equív.	padrão	1,13	padrão	1,13	

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			
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	CI	Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	296.000,00	0,90	237.446,71	29.053,29	6,00	17,50	105,00	267,17	1,00	1,00	0,00	267,17	1,0000	1,0000	0,00	267,17	0,90289045	1,1076	26,74	295,91
2	340.000,00	0,90	266.935,51	39.064,49	6,00	24,00	144,00	271,28	1,00	1,00	0,00	271,28	1,0000	1,0000	0,00	271,28	0,90289045	1,1076	29,16	300,46
3	304.000,00	0,90	229.391,62	44.208,38	8,00	22,50	180,00	245,60	1,00	1,00	0,00	245,60	1,0000	1,0000	0,00	245,60	0,95635250	1,0456	11,21	256,61
4	450.000,00	0,90	337.405,49	67.593,51	8,00	27,50	220,00	307,24	1,00	1,00	0,00	307,24	1,0000	1,0000	0,00	307,24	0,95635250	1,0456	14,02	321,27
5	690.000,00	0,90	509.690,78	111.309,22	10,00	30,00	300,00	371,03	1,00	1,00	0,00	371,03	1,0000	1,0000	0,00	371,03	1,00003000	1,0000	0,00	371,03
6	190.000,00	0,90	126.032,18	44.967,82	5,00	23,00	115,00	391,02	1,00	1,00	0,00	391,02	1,0000	1,0000	0,00	391,02	0,87055066	1,1487	58,14	448,17
			Média	306,89							Média	306,89			Média	306,89			Média	332,44
			L. Inf.	216,22							L. Inf.	216,22			L. Inf.	216,22			L. Inf.	232,71
			L. Sup.	401,56							L. Sup.	401,56			L. Sup.	401,56			L. Sup.	432,17
			Desvio	59,62							Desvio	59,62			Desvio	59,62			Desvio	88,29
			CV	0,193							CV	0,193			CV	0,193			CV	0,205

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
0,63956003	0,9273	-19,43	247,75	105,00	0,96	-11,75	255,42	0,93	247,75	247,75	247,75	247,75
0,97979590	0,7918	-56,47	214,61	144,00	0,99	-2,97	268,31	0,78	211,84	211,84	211,84	211,84
0,94986330	0,8178	-44,75	200,85	180,00	1,05	11,25	256,85	0,86	212,10	212,10	212,10	212,10
1,00000000	0,7758	-68,88	238,37	220,00	1,05	14,94	322,18	0,82	253,31	253,31	253,31	253,31
1,00000000	0,7758	-83,18	287,85	300,00	1,09	33,42	404,45	0,87	321,28	321,28	321,28	321,28
0,95916630	0,8089	-74,74	316,28	115,00	0,93	-25,42	365,60	0,74	290,86	290,86	290,86	290,86
			Média	250,96					256,19	256,19	256,19	256,19
			L. Inf.	175,69					179,33	179,33	179,33	179,33
			L. Sup.	325,28					333,04	333,04	333,04	333,04
			Desvio	43,85								
			CV	0,175								

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	53,40		Área construída	93,62	
Vu construção	2.074,23		Vu construção	2.074,23	
Depreciação	90,71%		Depreciação	90,71%	
Vu depreciado	1.881,62		Vu depreciado	1.881,62	
Valor total	100.478,73		Valor total	176.157,65	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	150,48		Valor Terreno	38.550,07	
Vu terreno	256,19		Valor Construção	276.636,37	
Valor total	38.550,07		Valor total	315.186,44	

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	1.835,60				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	5	70	2,50	20%	53,40	1,13	2.074,23	110.763,78	90,7%	100.478,73	
Não Averbado	5	70	2,50	20%	93,62	1,13	2.074,23	194.189,23	90,7%	176.157,65	
Comp 1	1	70	2,5	20%	130,00	1,07	1.964,09	255.331,96	93,0%	237.446,71	
Comp 2	1	70	2,5	20%	125,00	1,25	2.296,34	287.041,95	93,0%	266.935,51	
Comp 3	5	70	2,5	20%	105,00	1,31	2.408,31	252.872,26	90,7%	229.391,62	
Comp 4	1	70	2,5	20%	158,00	1,25	2.296,34	362.821,02	93,0%	337.406,49	
Comp 5	1	70	1,5	20%	160,00	1,75	3.204,96	512.793,22	99,4%	509.690,78	
Comp 6	5	70	3,0	20%	90,00	0,92	1.686,92	151.822,48	83,0%	126.032,18	