

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Junior Carvalho Ferreira	CNPJ/CPF: 048.865.241-33		
Endereço:	Quadra 3 - Conjunto A - Lote 09A		N°:	s/n°
Complemento:	Casa 05	Condomínio: Res. Ébano	CEP:	72910-000
Bairro:	Parque da Barragem	Construtora: -		
Cidade:	Águas Lindas de Goiás		UF:	GO

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).			

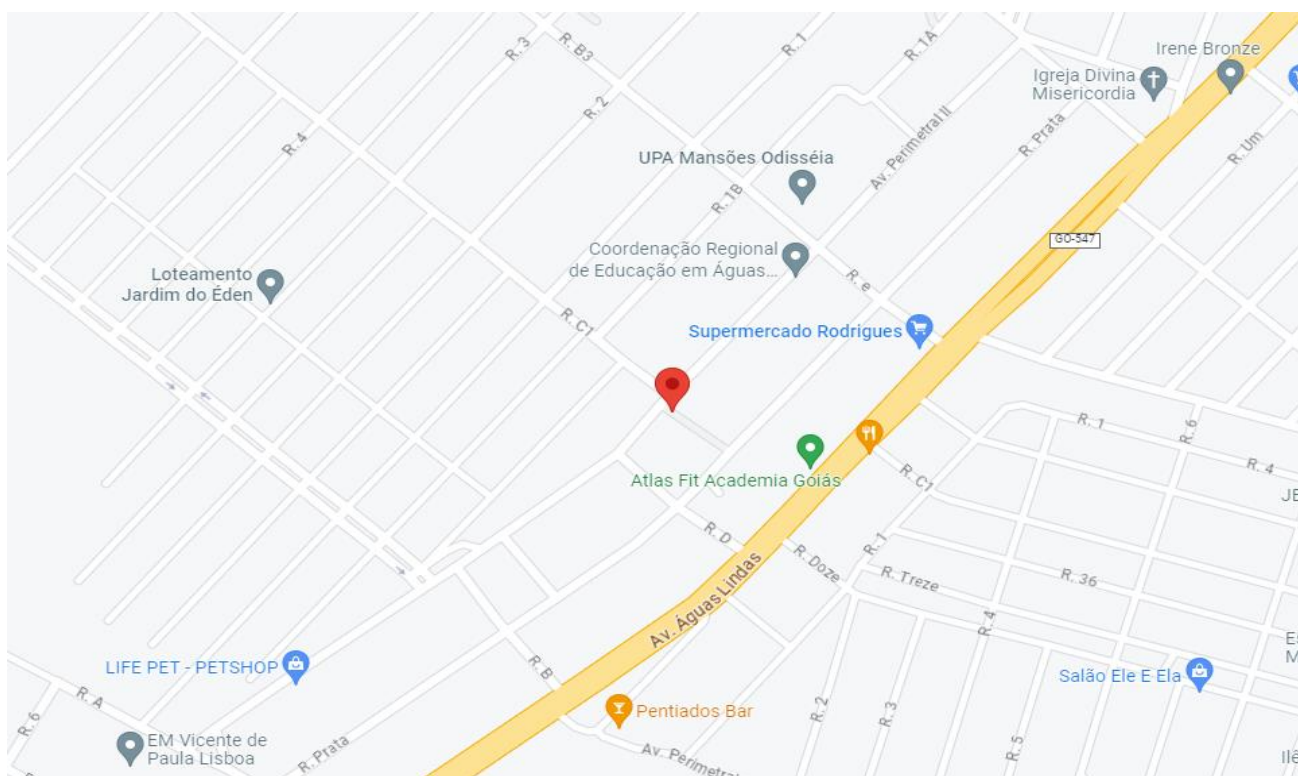
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? <input type="checkbox"/> Hidrantes? <input type="checkbox"/> Sprinklers? <input type="checkbox"/>

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

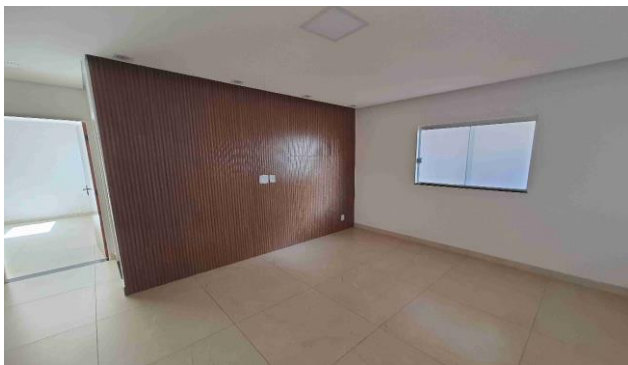


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



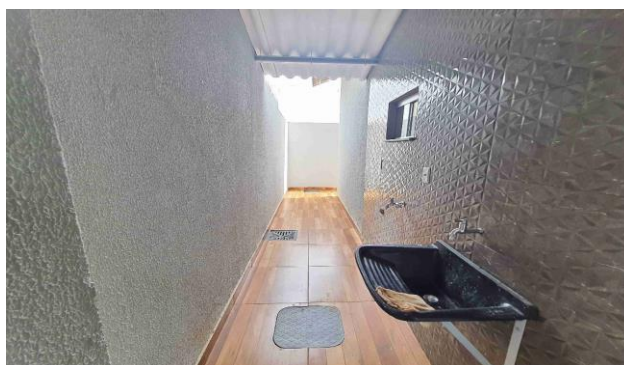
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



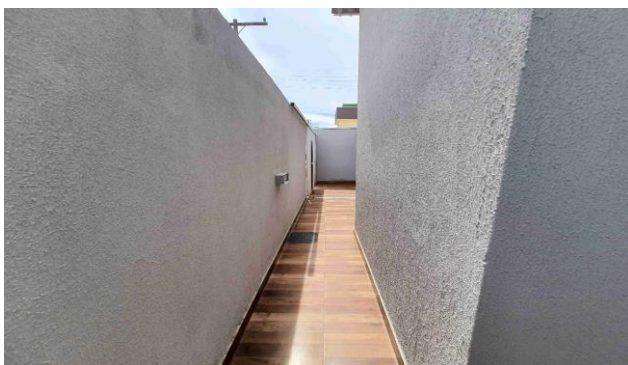
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



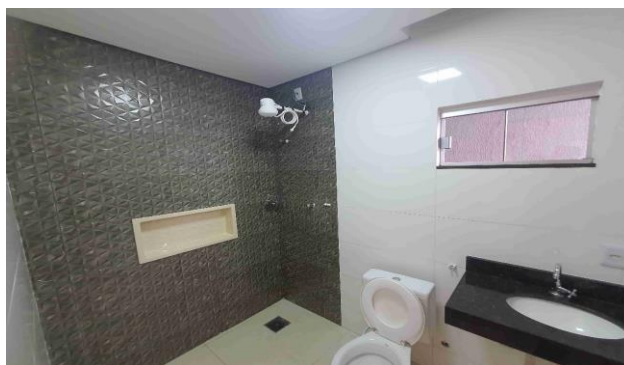
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



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	R8N	1.835,60
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
	Ac	53,40	Ac	93,62	Coef. Profund.	
Quadra	idade	5	idade	5	Coef. Área	0,77582343
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Esquina	1
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	topogr.	1,00
At	residual	20%	residual	20%		
Prof. Equiv.	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				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	295.000,00	0,90	237.446,71	28.053,29	6,00	17,50	105,00	267,17	1,00	1,00	0,00	267,17	1,0000	1,0000	0,00	267,17	0,90288045	1,1076	28,74	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	0,90288045	1,1076	29,18	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	256,81	
4	450.000,00	0,90	337.406,49	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	1,00000000	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	0,87055056	1,1487	58,14	449,17	
							Média	308,89				Média	308,89			Média	308,89			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	68,29
							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
0,83668003	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	214,81	144,00	0,99	-2,97	268,31	0,78	211,84	211,84	211,84	211,84
0,94868330	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	250,98				Média	312,14		256,19	256,19	256,19	256,19
	L. Inf.	175,69				L. Inf.	218,50		179,33	179,33	179,33	179,33
	L. Sup.	326,28				L. Sup.	405,78		333,04	333,04	333,04	333,04
	Desvio	43,85				Desvio	62,73					
	CV	0,175				CV	0,201					

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	