



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:				Nº:	S/nº
Endereço:	Rua 06			CEP:	75390-325
Complemento:	Lote nº 23 - Quadra nº 07	Condomínio:	-	UF:	GO
Bairro:	Jardim Primavera	Construtora:	-		
Cidade:	Trindade				

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.305.000,00	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:	1º CRI de Trindade/GO

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	300,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	188,91 m	Área de construção não averbada:	0,00
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, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, espaço gourmet, closet e 03 suítes.

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

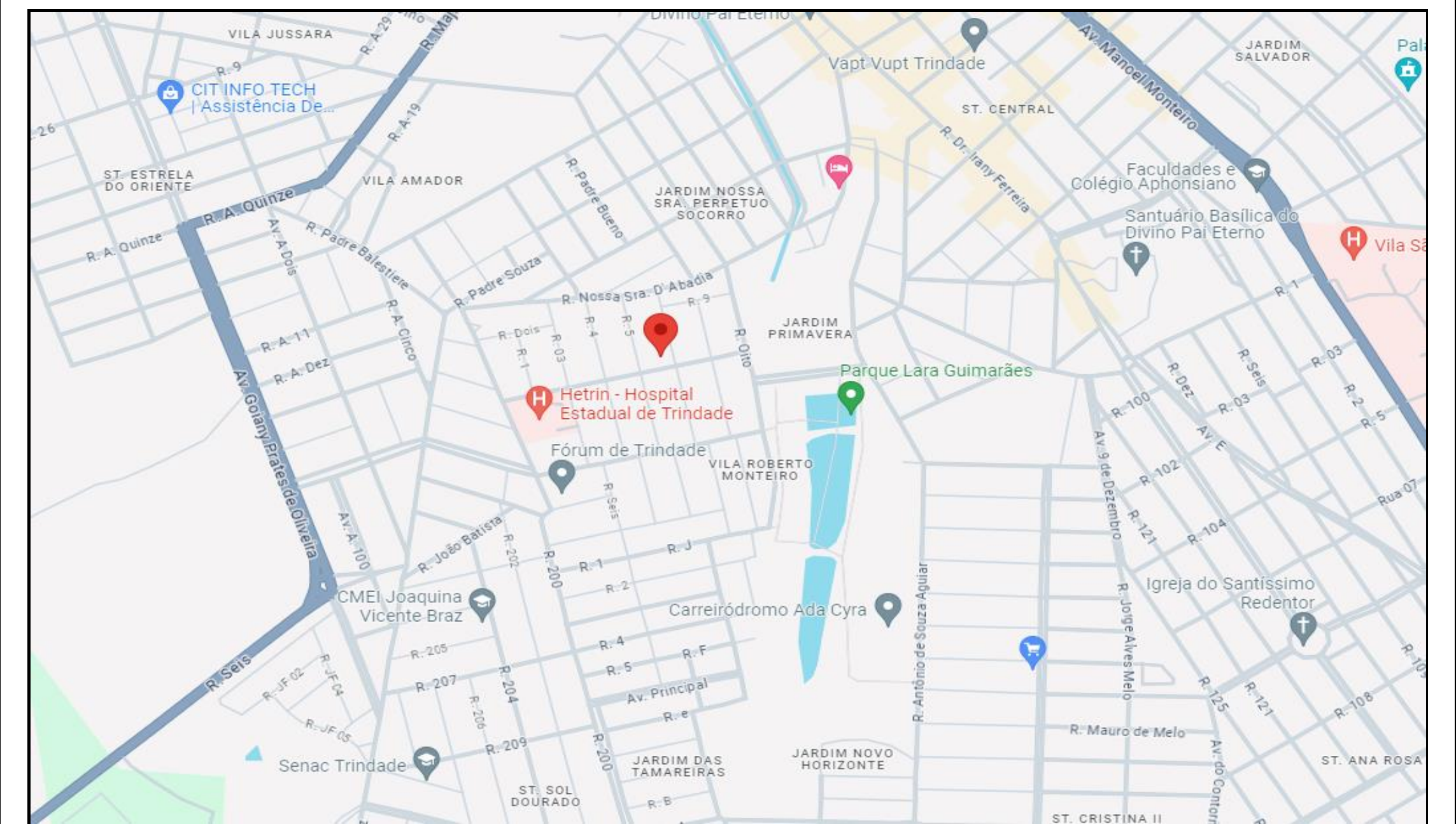
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Juliana Alaíde Pereira - Recife/PE		
Data:	sexta-feira, 24 de maio de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
42.199		CASA ISOLADA	R\$1.305.000,00
Total			R\$1.305.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



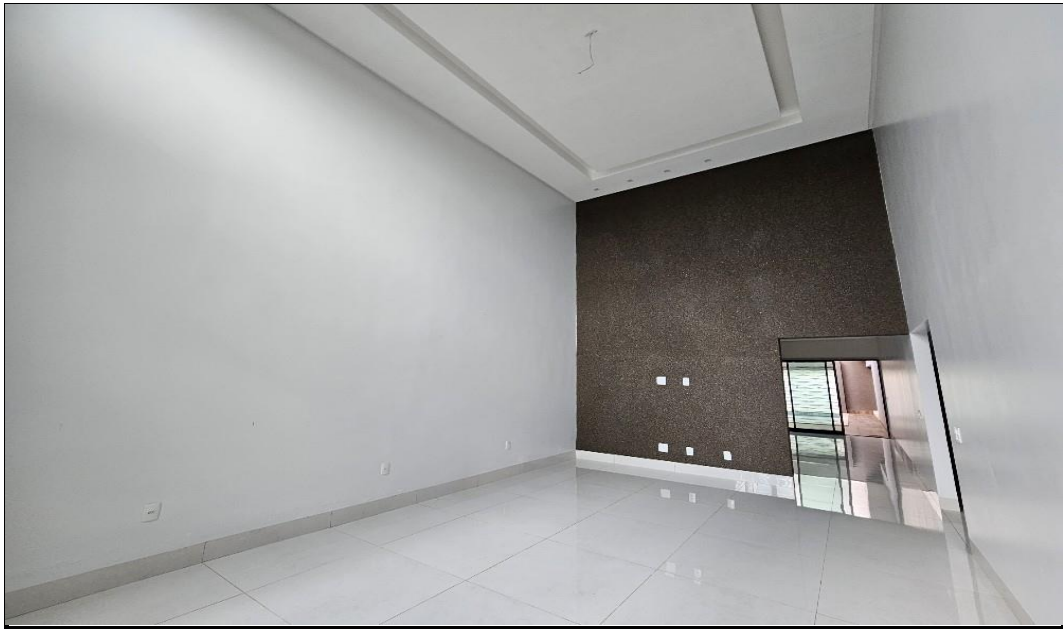
Descrição: GARAGEM



Descrição: GARAGEM



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: SUÍTE

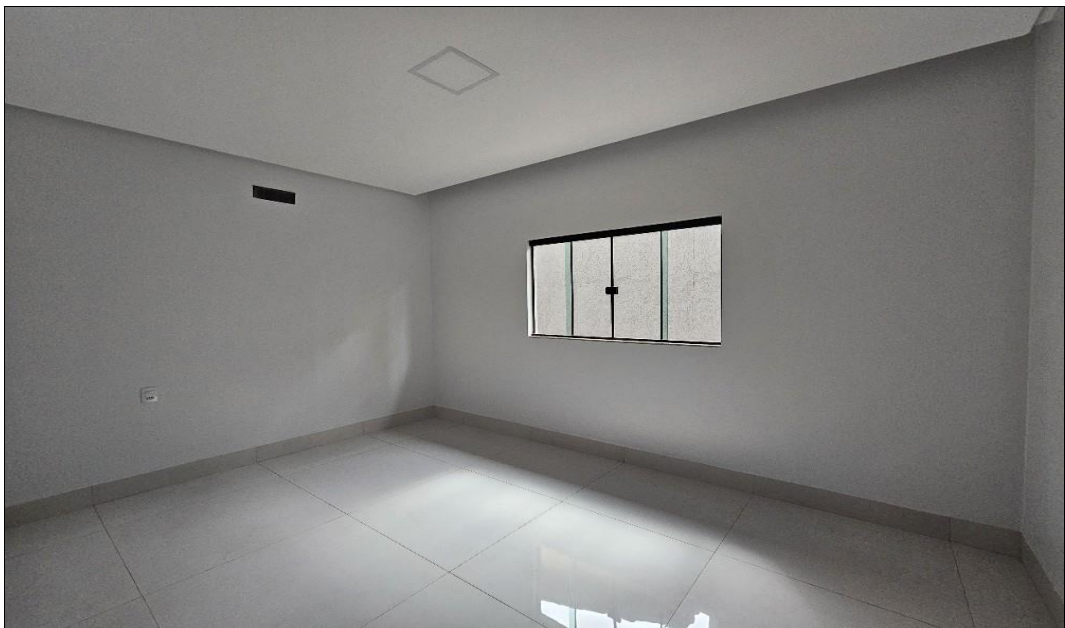


Descrição: CLOSET



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

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



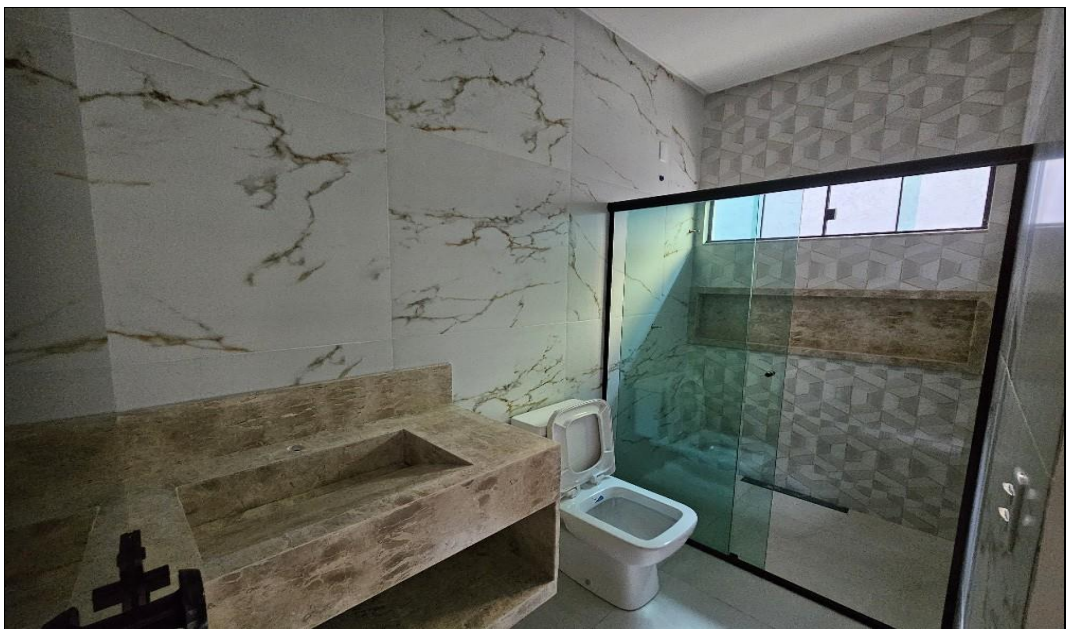
Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



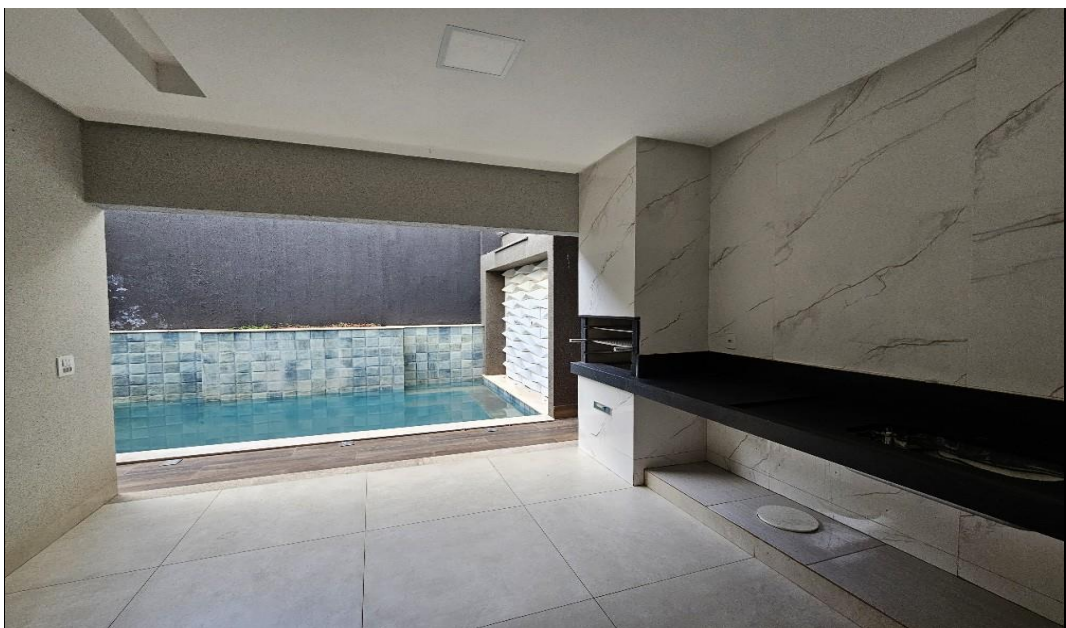
Descrição: COZINHA



Descrição: COZINHA

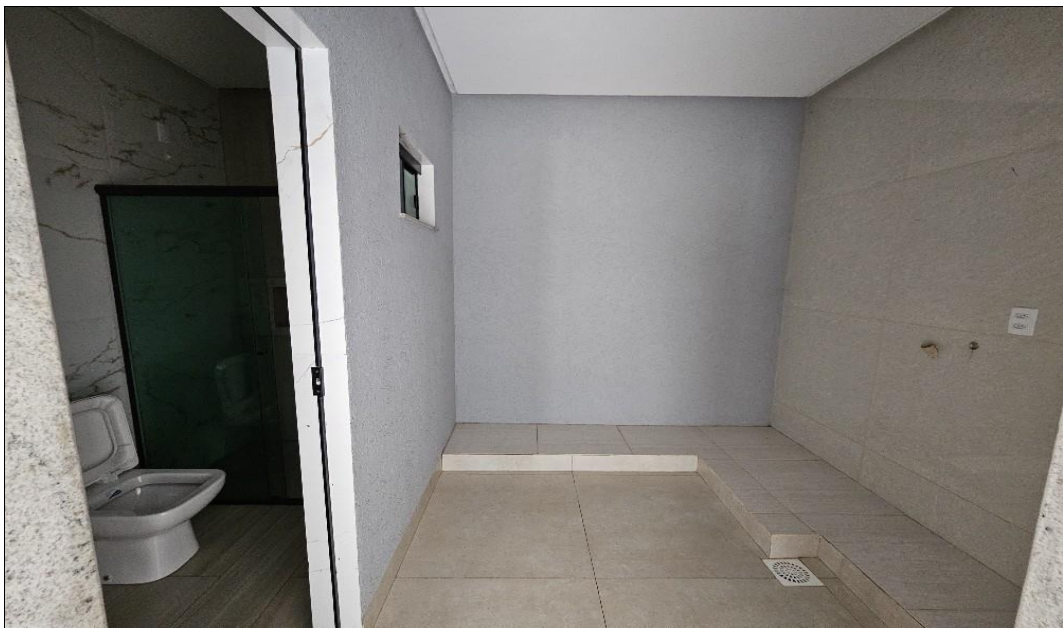


Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: ESPAÇO GOURMET

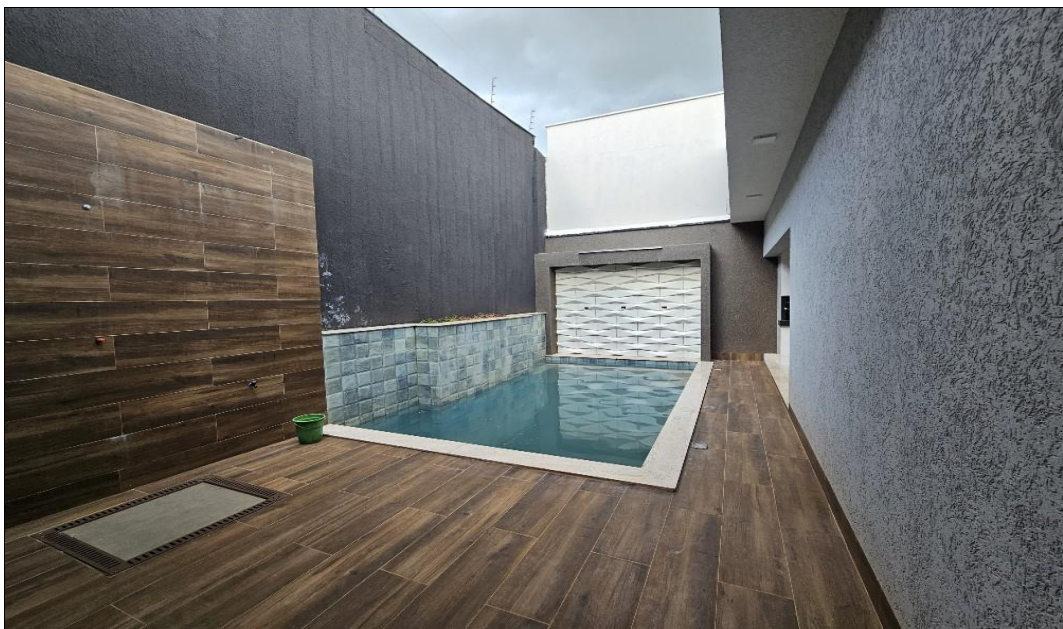
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



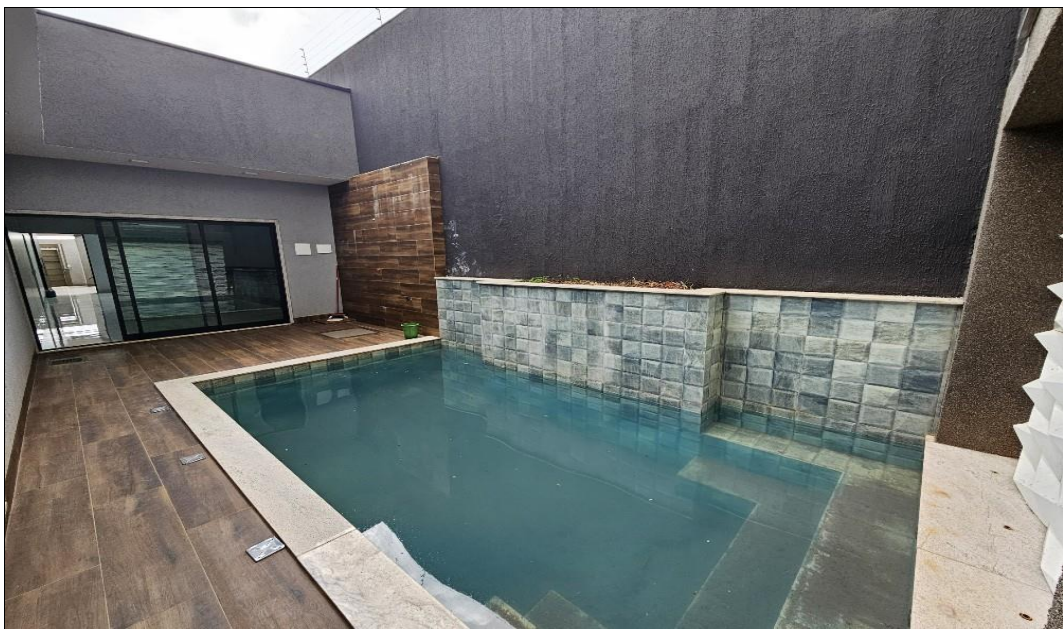
Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANEIRO DE SERVIÇO



Descrição: PISCINA



Descrição: PISCINA

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	Jardim Primavera	S/nº		Corretor	(62) 99801-2974	1.860.000,00	1,00	1	60	1,00	20%	2,656	264,00	12,00	360,00	24/05/24
2	Setor Sol Dourado	S/nº		Prime Imóveis	(62) 3091-4110	110.000,00	0,50	0	0	0	0%	0	0	12,00	360,00	24/05/24
3	Setor Sol Dourado	S/nº		My Home Soluções Imobiliárias	(62) 99947-4353	150.000,00	0,50	0	0	0	0%	0	0	12,00	360,00	24/05/24
4	Rua 204	S/nº		Prime Imóveis	(62) 3091-4110	110.000,00	0,50	0	0	0	0%	0	0	12,00	360,00	24/05/24
5	Rua 200	S/nº		Nonato Imóveis	(62) 4141-5541	397.000,00	0,50	5	70	2,50	20%	1,374	115,00	8,00	180,00	24/05/24
6	Rua Marina de Oliveira	S/nº		Usuario Newcore	(11) 4580-4274	350.000,00	0,50	10	70	3,00	20%	1,070	130,00	10,00	250,00	24/05/24

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.adelcimarjuniorimoveis.com.br/imovel/3051306/alto-padrao-venda-jardim-primavera
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-academia-setor-sol-dourado-trindade-go-360m2-id-2653113077/?itl_id=1000155&itl_name=zap
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setor-sol-dourado-trindade-go-300m2-id-2569133498/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-academia-setor-sol-dourado-trindade-go-360m2-id-2653113077/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-setor-cristina-ii-expansao-trindade-go-115m2-id-2621300474/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-setor-serra-dourada-trindade-go-130m2-id-2683224345/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.858,78
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	188,91	Ac	0,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	1	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	1,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	300,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	30,00	padrão	3,01	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente											
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	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	1.860.000,00	0,90	1.294.513,00	387.857,00	12,00	30,00	360,00	1.077,38	1,00	1,00	0,00	1.077,38	1,0000	1,0000	0,00	1.077,38	1,03713729	0,9642	-38,58	1.038,80								
2	110.000,00	0,90	0,00	99.495,00	12,00	30,00	360,00	276,38	0,50	2,00	276,38	552,75	0,7000	1,4286	118,45	394,82	1,03713729	0,9642	-9,90	266,48								
3	150.000,00	0,90	0,00	135.675,00	12,00	30,00	360,00	376,88	0,50	2,00	376,88	753,75	0,9000	1,1111	41,88	418,75	1,03713729	0,9642	-13,49	363,38								
4	110.000,00	0,90	0,00	99.495,00	12,00	30,00	360,00	276,38	0,50	2,00	276,38	552,75	0,7000	1,4286	118,45	394,82	1,03713729	0,9642	-9,90	266,48								
5	397.000,00	0,90	266.433,56	92.652,94	8,00	22,50	180,00	514,74	0,50	2,00	514,74	1.029,48	1,0000	1,0000	0,00	514,74	0,95635250	1,0456	23,49	538,23								
6	350.000,00	0,90	207.288,28	109.286,72	10,00	25,00	250,00	437,15	0,50	2,00	437,15	874,29	1,0000	1,0000	0,00	437,15	1,00000000	1,0000	0,00	437,15								
							Média	493,15				Média	806,73				Média	539,61			Média	485,09						
							L. Inf.	345,20				L. Inf.	564,71				L. Inf.	377,73			L. Inf.	339,56						
							L. Sup.	641,09				L. Sup.	1.048,75				L. Sup.	701,49			L. Sup.	630,61						
							Desvio	300,81				Desvio	227,71				Desvio	267,15			Desvio	290,56						
							CV	0,610				CV	0,282				CV	0,495			CV	0,599						
SIM																					SIM				SIM			

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	1,0000	0,00	1.077,38	360,00	1,05	50,24	1.127,62		1.038,80	1.038,80	1.038,80	1.038,80
1,00000000	1,0000	0,00	276,38	360,00	1,05	12,89	289,26	2,44	674,19	674,19	674,19	674,19
1,00000000	1,0000	0,00	376,88	360,00	1,05	17,58	394,45	2,12	799,71	799,71	799,71	799,71
1,00000000	1,0000	0,00	276,38	360,00	1,05	12,89	289,26	2,44	674,19	674,19	674,19	674,19
0,94868330	1,0541	27,84	542,58	180,00	0,94	-31,84	482,90	2,04	1.048,97	1.048,97	1.048,97	1.048,97
1,00000000	1,0000	0,00	437,15	250,00	0,96	-19,48	417,67	1,96	854,82	854,82	854,82	854,82
		Média	497,79			Média	500,19		848,45	848,45	848,45	848,45
		L. Inf.	348,45			L. Inf.	350,14		593,91	593,91	593,91	593,91
		L. Sup.	647,13			L. Sup.	650,25		1102,98	1102,98	1102,98	1102,98
		Desvio	301,42			Desvio	316,53					
		CV	0,606			CV	0,633					
SIM								NÃO				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
	Averbado			Não Averbado	
	Área construída	188,91		Área construída	0,00
	Vu construção	5.591,21		Vu construção	0,00
	Depreciação	99,42%		Depreciação	#DIV/0!
	Vu depreciado	5.558,80		Vu depreciado	#DIV/0!
	Valor total	1.050.113,67		Valor total	0,00
	Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
	Área de terreno	300,00		Valor Terreno	254.533,71
	Vu terreno	848,45		Valor Construção	1.050.113,67
	Valor total	254.533,71		Valor total	1.305.000,00

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	1.858,78		
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	1	70	1,00	20%	188,91	3,01	5.591,21	1.056.235,53	99,4%	1.050.113,67
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	1	60	1,0	20%	264,00	2,66	4.936,92	1.303.346,80	99,3%	1.294.513,00
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	5	70	2,5	20%	115,00	1,37	2.553,96	293.705,83	90,7%	266.433,56
Comp 6	10	70	3,0	20%	130,00	1,07	1.988,89	258.556,30	80,2%	207.288,28