

Solicitante:		CNPJ/CPF	
Endereço:	Rua Sete	Nº:	S/N
Complemento:	Lote 9 - Quadra 10	Condomínio:	-
Bairro:	Setor Residencial Dona Gercina	Construtora:	-
Cidade:	Rio Verde	UF:	GO
VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 350.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a validado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	Registro de Imóveis

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	275,00 m ²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	11,00 m	Coefficiente de Aproveitamento:	-
Área total edificada:	159,28 m ²	Área de construção não averbada:	107,21 m ²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	Bom
Valor do IPTU Anual	-	Valor venal do Imóvel na prefeitura	-

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

O imóvel avaliando trata-se de uma casa, de uso residencial, situada no Setor Residencial Dona Gercina, Rio Verde - GO. Classificamos o padrão de acabamento como normal, idade aparente de 15 anos e estado de conservação bom

Divisão interna: garagem coberta, varanda, sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha, despensa, área de serviço e quintal.

A área total construída do avaliando é de aprox. 159,28 m², porém para efeito de cálculo foi atribuído um peso de 0,50 para as áreas de cobertura leve de 23,71 m². Portanto levamos em consideração a área equivalente de 147,40 m², devido a procedimentos técnicos.

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		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

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

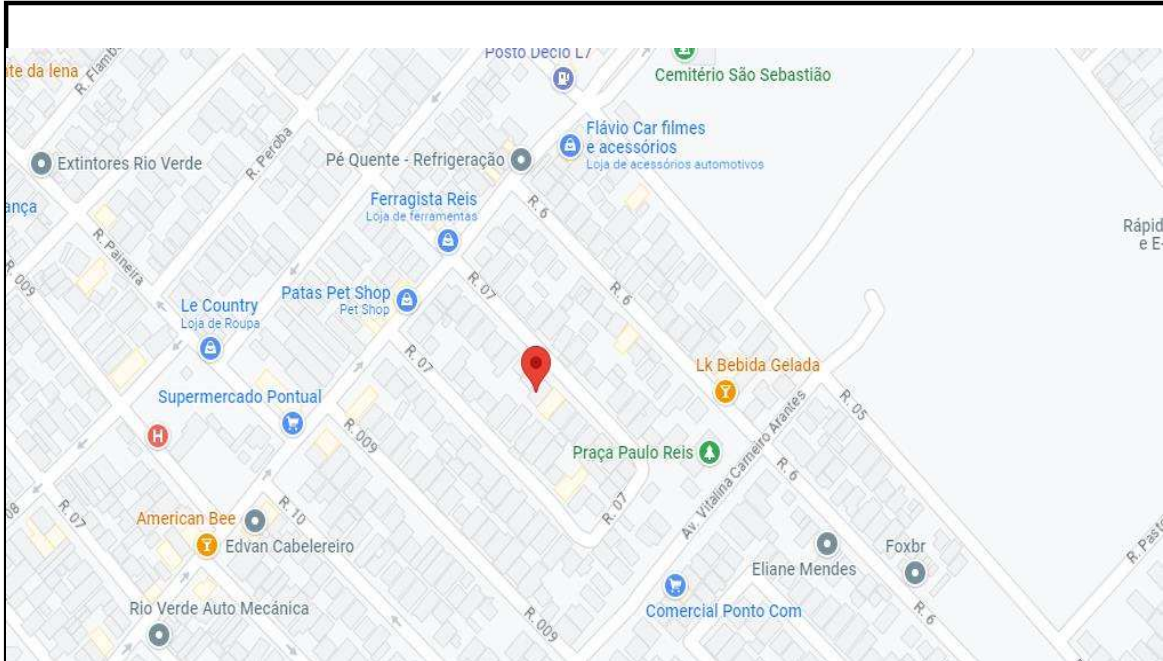
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Precisão:	III	Fundamentação:	II		
Nome:	Willian Gomes Barboza						
CAU:	A67030-8						
Empresa:	WG Barboza Construções					Agencia Solicitante	Banco Inter
Data:	terça-feira, 5 de setembro de 2023						

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matrícula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
31.599	-	Casa isolada	R\$ 350.000,00
Total			R\$ 350.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:	Trata-se de região inserida na malha urbana, com melhoramentos públicos completos, ocupação residencial de distribuição horizontal, de média densidade demográfica.
--	---

Comentários sobre estrutura da região:	Trata-se de região inserida na malha urbana, com melhoramentos públicos completos, ocupação residencial de distribuição horizontal, de média densidade demográfica.
--	---

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE	
01	
02	
03	
04	
05	
06	
07	
08	
09	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL	
----------------------------------	--



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: FACHADA



Descrição: GARAGEM



Descrição: VARANDA



Descrição: SALA



Descrição: QUARTO 01



Descrição: QUARTO 02



Descrição: QUARTO 03



Descrição: BANHEIRO SOCIAL

FOTOS INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



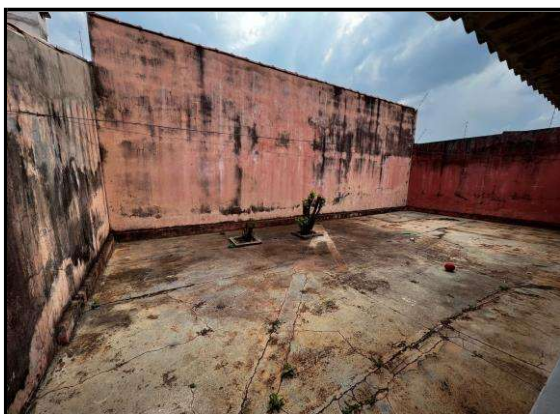
Descrição: COZINHA



Descrição: DESPENSA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



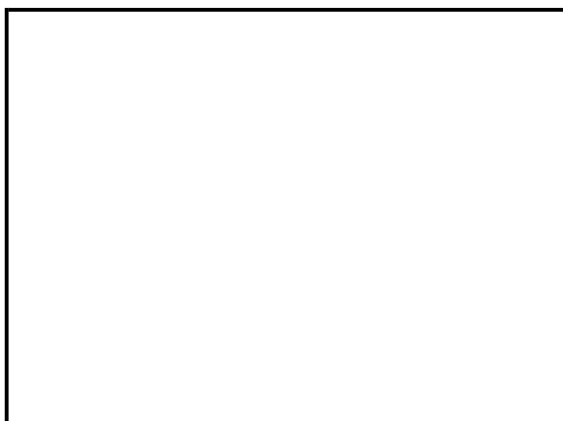
Descrição: QUINTAL



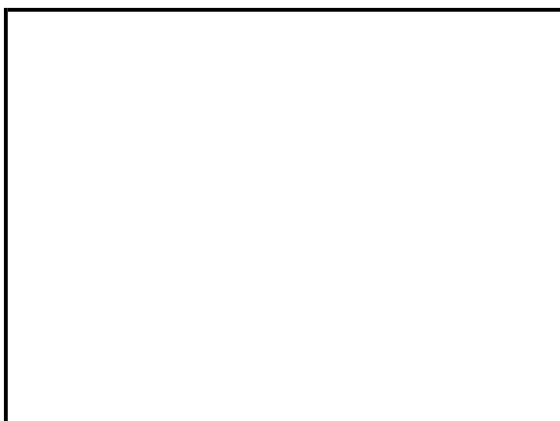
Descrição:



Descrição:



Descrição:



Descrição:

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS						
	Endereço			Valor (R\$)	Link anúncio / Fonte / Tel.	
1	Rua Tocantins	Santo Agostinho	Rio Verde - GO	R\$ 351.000,00	Milan Leilões	(64) 99641-8331
2	Rua JK, 5	Santo Agostinho	Rio Verde - GO	R\$ 385.000,00	SIMONE SPÍNOLA	#REF!
3	Rua 11, 888	etor Dona Gercin	Rio Verde - GO	R\$ 350.000,00	SIMONE SPÍNOLA	(64) 99641-8331
4	Rua 11, 761	etor Dona Gercin	Rio Verde - GO	R\$ 430.000,00	SIMONE SPÍNOLA	(64) 99641-8331
5	Rua 17, 1	Vila Morais	Rio Verde - GO	R\$ 400.000,00	Juliana Bento	(62) 3213-4606

FICHA DE PESQUISA									
(apresentar no mínimo 05 dados)									
Dado nº:	1	Data do evento:	05/09/2023	Evento:	☒ oferta	☐ transação			
	Valor venda/oferta:	R\$ 351.000,00		Fonte:	Milan Leilões				
	Tel/site/e-mail:	(11) 3845-5599							
	Endereço:	Rua Tocantins							
	Bairro:	Santo Agostinho		Cidade:	Rio Verde - GO				
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída(m²)	178,00		Área Terreno (m²):	250,00				
	Características:	Quartos	Qtde total:	2		Nº de vagas:	1		
			Qtde suítes:	0		Nº banheiros:	1		
		Nº pavimentos:	1		Idade Aparente:	15			
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim							
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médic ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Informações relevantes:									
Dado nº:	2	Data do evento:	05/09/2023	Evento:	☒ oferta	☐ transação			
	Valor venda/oferta:	R\$ 385.000,00		Fonte:	SIMONE SPÍNOLA				
	Tel/site/e-mail:	(64) 99641-8331							
	Endereço:	Rua JK, 5							
	Bairro:	Santo Agostinho		Cidade:	Rio Verde - GO				
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída(m²)	137,36		Área Terreno (m²):	187,00				
	Características:	Quartos	Qtde total:	3		Nº de vagas:	3		
			Qtde suítes:	1		Nº banheiros:	2		
		Nº pavimentos:	1		Idade Aparente:	1			
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim							
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médic ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo								
Informações relevantes:									
Dado nº:	3	Data do evento:	05/09/2023	Evento:	☒ oferta	☐ transação			
	Valor venda/oferta:	R\$ 350.000,00		Fonte:	SIMONE SPÍNOLA				
	Tel/site/e-mail:	(64) 99641-8331							
	Endereço:	Rua 11, 888							
	Bairro:	Setor Dona Gercina		Cidade:	Rio Verde - GO				
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída(m²)	80,00		Área Terreno (m²):	140,00				
	Características:	Quartos	Qtde total:	3		Nº de vagas:	2		
			Qtde suítes:	1		Nº banheiros:	2		
		Nº pavimentos:	1		Idade Aparente:	1			
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim							
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médic ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo								
Informações relevantes:									

Dado nº:	4	Data do evento:	05/09/2023	Evento:	☒ oferta ☐ transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 430.000,00		Fonte:	SIMONE SPÍNOLA	
	Tel/site/e-mail:	(64) 99641-8331				
	Endereço:	Rua 11, 761				
	Bairro:	Setor Dona Gercina	Cidade:	Rio Verde - GO		
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada				
	Área construída(m²)	112,00	Área Terreno (m²):			
	Características:	Quartos	Qtde total:	3	Nº de vagas:	2
			Qtde suítes:	1	Nº banheiros:	2
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	1	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médic ☐ alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo					
Foto dado 4						
Informações relevantes:						

Dado nº:	5	Data do evento:	05/09/2023	Evento:	☐ oferta ☐ transação	
	Valor venda/oferta:	R\$ 400.000,00		Fonte:	Juliana Bento	
	Tel/site/e-mail:	(62) 3213-4606				
	Endereço:	Rua 17, 1				
	Bairro:	Vila Moraes	Cidade:	Rio Verde - GO		
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada				
	Área construída(m²)	150,00	Área Terreno (m²):	250,00		
	Características:	Quartos	Qtde total:	3	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	1	Nº banheiros:	2
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	5	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médic ☐ alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo					
Foto dado 5						
Informações relevantes:						

R\$	Fator Oferta	R\$	área (m²)	R\$/m²	Fator Vaga	Fator Andar	Fator área	Fator localização	Fator Padrão	Fator idade conservação	Valores homogeneizados
351.000,00	0,90	315.900,00	178,00	1.774,72	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1.859,91
385.000,00	0,90	346.500,00	137,36	2.522,57	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,84	2.086,16
350.000,00	0,90	315.000,00	80,00	3.937,50	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,84	3.031,88
430.000,00	0,90	387.000,00	112,00	3.455,36	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,84	2.688,27
400.000,00	0,90	360.000,00	150,00	2.400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	2.133,60
Média (R\$/m²)				2.818,03					Média		2.359,96
Desvio Padrão (R\$/m²)				867,46					30% +		3.067,95
Coeficiente de Variação Inicial				30,78%					30% -		1.651,97
								Área referência	147,40		2.359,96
								Valor do imóvel			347.858,47
								Valor adotado			350.000,00
								Unitário saneado			2.374,49

Méd. Área Comparativos	131,47
(-50%) da área do avaliando	73,70
(+50%) da área do avaliando	221,10
Relação Avaliando x Amostra	Normal

SANEAMENTO			
Limite Superior (R\$/m²)	R\$ 2.691,51	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R\$/m²)	R\$ 2.028,41	Unitário Médio Saneado	R\$ 2.359,96
Intervalo de confiabilidade	28,10%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R\$/m²)	483,61	Grau de fundamentação	II
Coeficiente de Variação Final	20,49%	Grau de precisão	III
Situação coef. Variação	OK		