

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Diego Borges Dias	CNPJ/CPF:	035.919.911-98		
Endereço:	Rua Kenedy	Nº:	12		
Complemento:	Lote 13 - Quadra D	Condomínio:	-	CEP:	75860-000
Bairro:	Pecuária	Construtora:	-		
Cidade:	Quirinópolis	UF:	GO		

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 300.000,00	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 Quirinópolis/GO

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	455,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	13,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	175,00 m	Área de construção não averbada:	30,00
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 3 dormitórios (1 suíte).

A matrícula do imóvel em estudo não consta numeração predial e in loco constatamos nº 12 exposto sobre o imóvel vistoriado.
Recomendamos que seja entregue planta quadra, para confirmarmos com exatidão a localização do mesmo.

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	Rodrigo Ferreira - Campinas/SP		
Data:	quinta-feira, 17 de agosto de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
8.228		CASA ISOLADA	R\$299.965,35
Total			R\$300.000,00

[illegible]

A close-up photograph of a dark, weathered wooden beam. The number '12' is carved into the beam in a light-colored, possibly white or light brown, material. Below the beam, four red, diamond-shaped decorative finials are visible, mounted on vertical posts. The background shows a wooden structure with a reddish-brown finish.

FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



Descrição: ÁREA EXTERNA



Descrição: ÁREA EXTERNA



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

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

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



Descrição: ÁREA EXTERNA



Descrição: ÁREA EXTERNA



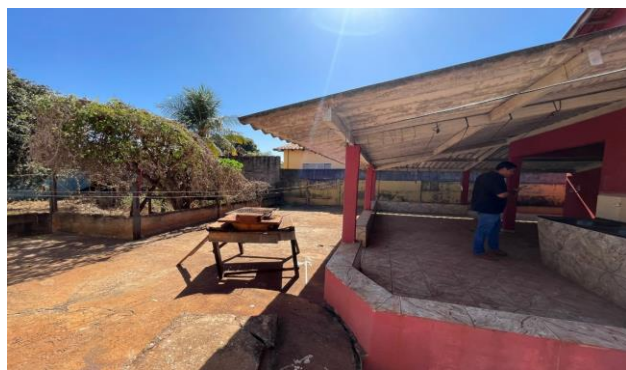
Descrição: ÁREA EXTERNA



Descrição: ÁREA EXTERNA



Descrição: ÁREA EXTERNA



Descrição: ÁREA EXTERNA



Descrição: ÁREA EXTERNA



Descrição: ÁREA EXTERNA

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	Bairro Pecuária	Valoriza Imóveis	(64) 98424-1153	300.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	180,00	10,00	350,00	17/08/23
2	Bairro Pecuária	Valoriza Imóveis	(64) 98424-1153	450.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,251	214,00	12,00	455,00	17/08/23
3	Bairro Pecuária	Valoriza Imóveis	(64) 98424-1153	350.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,251	135,00	12,00	396,00	17/08/23
4	Bairro Pecuária	Valoriza Imóveis	(64) 98424-1153	270.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	84,00	12,00	300,00	17/08/23
5	Bairro Pecuária	Valoriza Imóveis	(64) 98424-1153	800.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,251	400,00	13,00	455,00	17/08/23
6	Bairro Pecuária	Valoriza Imóveis	(64) 98424-1153	360.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,251	160,00	12,00	250,00	17/08/23

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					
		Averbado		Não Averbado	
Sector		Ac	145,00	Ac	30,00
Quadra		idade	30	idade	30
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70
Frente	13,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00
At	455,00	residual	20%	residual	20%
Prof. Equiv.	35,00	padrão	0,92	padrão	0,92
				Coef. Frente	1,05387395
				Coef. Profund.	1,00000000
				Coef. Área	1,000
				Coef. Esquina	1
				topogr.	1,00

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	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	300.000,00	0,90	198.774,66	71.225,34	10,00	35,00	350,00	203,50	1,00	1,00	0,00	203,50	1,0000	1,0000	0,00	203,50	1,00000000	1,0539	10,96	214,46
2	450.000,00	0,90	321.694,84	83.305,16	12,00	37,92	455,00	183,09	1,00	1,00	0,00	183,09	1,0000	1,0000	0,00	183,09	1,03713729	1,0161	2,95	186,04
3	350.000,00	0,90	227.809,61	87.190,39	12,00	33,00	396,00	220,18	1,00	1,00	0,00	220,18	1,0000	1,0000	0,00	220,18	1,03713729	1,0161	3,55	223,73
4	270.000,00	0,90	154.357,84	88.642,16	12,00	25,00	300,00	295,47	1,00	1,00	0,00	295,47	1,0000	1,0000	0,00	295,47	1,03713729	1,0161	4,77	300,24
5	800.000,00	0,90	601.298,76	118.701,24	13,00	35,00	455,00	260,88	1,00	1,00	0,00	260,88	1,0000	1,0000	0,00	260,88	1,05387395	1,0000	0,00	260,88
6	360.000,00	0,90	255.872,15	68.127,85	12,00	20,83	250,00	272,51	1,00	1,00	0,00	272,51	1,0000	1,0000	0,00	272,51	1,03713729	1,0161	4,40	276,91
									Média	239,27			Média	239,27					Média	243,71
									L. Inf.	167,49			L. Inf.	167,49					L. Inf.	170,60
									L. Sup.	311,05			L. Sup.	311,05					L. Sup.	316,83
									Desvio	43,66			Desvio	43,66					Desvio	42,83
									CV	0,182			CV	0,182					CV	0,176
									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	203,50	350,00	0,94	-12,92	190,58	0,99	201,54	201,54	201,54	201,54
1,00000000	1,0000	0,00	183,09	455,00	1,00	0,00	183,09	1,02	186,04	186,04	186,04	186,04
1,00000000	1,0000	0,00	220,18	396,00	0,97	-7,51	212,66	0,98	216,22	216,22	216,22	216,22
1,00000000	1,0000	0,00	295,47	300,00	0,95	-14,99	280,48	0,97	285,25	285,25	285,25	285,25
1,00000000	1,0000	0,00	260,88	455,00	1,00	0,00	260,88	1,00	260,88	260,88	260,88	260,88
0,91287093	1,0954	26,01	298,52	250,00	0,93	-19,65	252,86	0,94	257,26	257,26	257,26	257,26
				Média	243,61				234,53	234,53	234,53	234,53
				L. Inf.	170,53				164,17	164,17	164,17	164,17
				L. Sup.	316,69				304,89	304,89	304,89	304,89
				Desvio	48,63							
				CV	0,200							
				NÃO				SIM				
						Média	230,09					
						L. Inf.	161,06					
						L. Sup.	299,12					
						Desvio	40,20					
						CV	0,175					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	145,00	Área construída	30,00
Vu construção	1.686,92	Vu construção	1.686,92
Depreciação	65,46%	Depreciação	65,46%
Vu depreciado	1.104,30	Vu depreciado	1.104,30
Valor total	160.124,03	Valor total	33.129,11
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	455,00	Valor Terreno	106.712,20
Vu terreno	234,53	Valor Construção	193.253,14
Valor total	106.712,20	Valor total	299.965,35

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	30	70	3,00	20%	145,00	0,92	1.686,92	244.602,88	65,5%	160.124,03
Não Averbado	30	70	3,00	20%	30,00	0,92	1.686,92	50.607,49	65,5%	33.129,11
Comp 1	30	70	3,0	20%	180,00	0,92	1.686,92	303.644,95	65,5%	198.774,66
Comp 2	30	70	3,0	20%	214,00	1,25	2.296,34	491.415,82	65,5%	321.694,84
Comp 3	20	70	3,0	20%	135,00	1,25	2.296,34	310.005,31	73,5%	227.809,61
Comp 4	20	70	2,5	20%	84,00	1,25	2.296,34	192.892,19	80,0%	154.357,84
Comp 5	30	70	3,0	20%	400,00	1,25	2.296,34	918.534,24	65,5%	601.298,76
Comp 6	25	70	3,0	20%	160,00	1,25	2.296,34	367.413,70	69,6%	255.872,15