



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2025
Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade
Nº DE IDENTIFICAÇÃO **GVC - 204803**



NOME DO SOLICITANTE

RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.

NOME DO PROPONENTE

AURIENE DEODATO DE SALES

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Casa** CEP: **77665-000** Nº: **169** Complemento: **-**
Endereço: **Rua 13 de maio** Distrito: **-**
Bairro: **Centro** Cidade: **Barrolândia** UF: **TO** Zona: **-** Zoneamento: **-**



Fachada



Via de Acesso

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 235.000,00

Área Privativa

162,46

Valor / m²

R\$ 1.027,95

R\$ 167.000,00

Área Terreno

288,10

Valor / m²

R\$ 236,03

R\$ 68.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para um imóvel de uso residência situada à Rua 13 de Maio, nº 169, Lote 13 – Quadra 171, Centro, CEP: 77665-000, Barrolândia/TO.
- * COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 9°50'09.9"S 48°43'24.2"W.
- * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO .
- * Dados extraídos da matrícula nº 866 do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Miranorte, município Barrolândia/TO: Terreno: 288,11 m²; Construção: 162,46 m².
- * Áreas estimadas via satélite: Terreno: 288,11 m²; Construção: 162,46 m².
- * Imóvel depreciado face sua idade aparente e estado de conservação: 13 anos / regular.
- * Matrícula não averba a identificação do imóvel, sua localização foi orientada de acordo com o laudo de concessão de crédito fornecido pela instituição financeira.
- * Avaliação baseada em aspectos externos. Os valores poderão sofrer alterações mediante vistoria interna e documentação atualizada. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados.
- * Não foi possível constatar se o imóvel se encontra ocupado ou desocupado.
- * População estimada segundo IBGE (2022): 4.875 habitantes. Cidade não faz parte do Recorte Metropolitano.
- * Grau de Fundamentação II e Precisão III.
- * Avaliação realizada pelo Método evolutivo.
- * Para fins de avaliação optamos em coletar elementos na cidade de Paraíso do Tocantins-TO, pois há uma escassez de elementos na cidade do imóvel avaliando.
- * Para fins de avaliação foi considerado o Fator Área – Abunahman.
- * Para fins de avaliação foi considerado o Fator Localização - Para o cálculo foi utilizado modelo de regressão linear simples, usando como parâmetro a distância em relação as principais vias da cidade.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

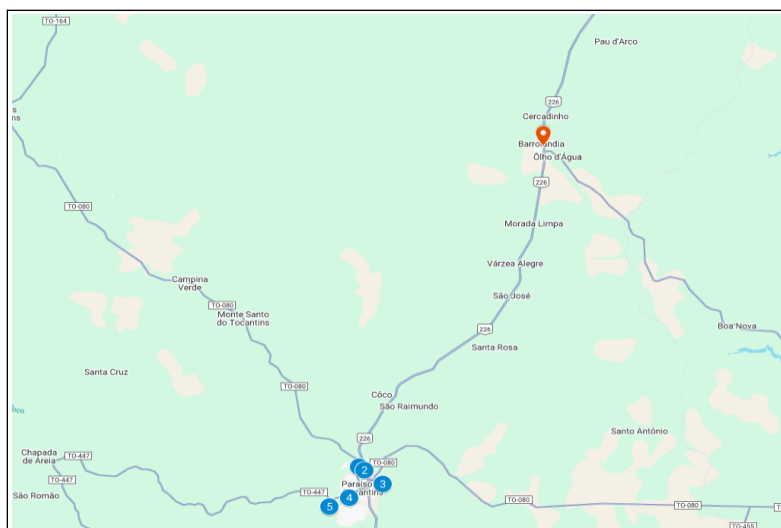
*** VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 164.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 27 de Março de 2025

Andressa N. M. Souza

Engª Andressa Navarro - CREA-SP 5070761894



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação Acabamento Riscos de Inundação

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho Tráfego na região
 Lado Direito -
 Lado Esquerdo -

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- | | | | |
|--|---|--|--|
| ☒ Rede de Água | ☒ Galeria de Águas Pluviais | ☒ Telefone | ☒ Guias e Sarjetas |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Iluminação Pública | ☒ Pavimentação | ☐ Fossas |
| ☒ Rede de Elétrica | ☐ Rede de Gás | ☒ Passeio | ☐ Paralelepípedo |

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	Não se aplica	Indústria	Mais de 1000 metros
Ônibus	Até 500 metros	Igreja	Mais de 1000 metros
Correio	Mais de 1000 metros	Parque	Mais de 1000 metros
Comércio	Até 500 metros	Escola	Até 500 metros
Hospital	Mais de 1000 metros	Escola Sup	Mais de 1000 metros
Clube	Mais de 1000 metros	Shopping	Mais de 1000 metros
Praia	Não se aplica	Favela	Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel	Casa	Pavimentos	1
Problemas Verificados na Edificação	-	Estrutura	Concreto
		Cobertura	Telha Cerâmica
		Muros de Fecho	Alvenaria
		Vagas	-

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do avaliando



Identificação/Energia



Hidrometro



Vista da rua



Vista da rua



Vizinho a esquerda

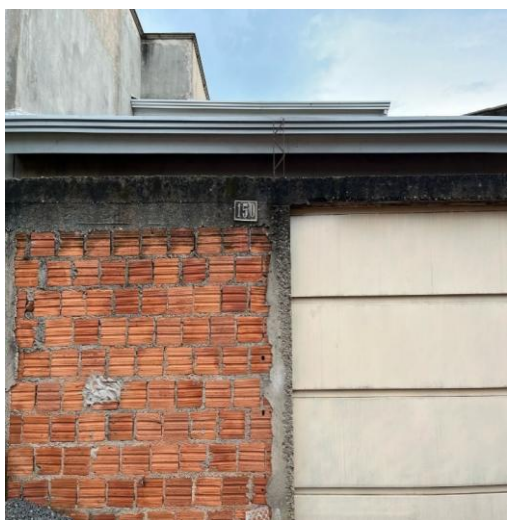
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Identificacao de vizinho à esquerda



Vizinho a direita



Identificacao de vizinho à direita



Avaliando

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	13 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Casa Proletário
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,667
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.763,670
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	162,46 m ²
Fator de Depreciação:	0,88
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 167.180,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)*

R\$ 68.056,51

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)

R\$ 167.180,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 235.236,51

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 235.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 164.247,36

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua 13 de Maio, nº169, Centro, -, Barrolândia/TO

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 200.000,00	0,90	20,00	30,00	600,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.763,67	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 180.000,00	300,00	
2	R\$ 150.000,00	0,90	14,00	35,00	490,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.763,67	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 135.000,00	275,51	
3	R\$ 185.000,00	0,90	16,00	30,44	487,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.763,67	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 166.500,00	341,89	
4	R\$ 400.000,00	0,90	12,00	25,00	300,00	230,00	22	5	70	0,716800	R\$ 1.763,67	0,98	1,00	R\$ 284.233,98	R\$ 75.766,02	252,55	1.235,80
5	R\$ 390.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	185,00	5	2	70	0,963200	R\$ 1.763,67	0,98	1,00	R\$ 307.212,13	R\$ 43.787,87	218,94	1.660,61
6	R\$ 0,00																
														MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R\$ 277,78	construção R\$ 1.448,20
														pré-saneamento	+30%	R\$ 361,11	
															-30%	R\$ 194,44	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	
1	300,00	0,89	-32,36	1,000	0,00	0,920	-24,00	0,850	-45,00	1,000	0,00	1,100	30,00	228,64
2	275,51	0,93	-17,93	1,000	0,00	0,930	-19,29	0,900	-27,55	1,000	0,00	1,070	19,29	230,03
3	341,89	0,91	-30,67	1,000	0,00	1,000	0,00	0,800	-68,38	0,980	-6,84	1,070	23,93	259,93
4	252,55	0,96	-9,04	1,000	0,00	0,940	-15,15	1,000	0,00	1,000	0,00	1,010	2,53	230,88
5	218,94	1,00	0,00	1,118	25,84	0,980	-4,38	1,000	0,00	1,000	0,00	0,960	-8,76	231,65
6														
Coeficientes de variação =		16,796												Média Homogeneizada R\$ 236,23
			ok		ok		maior		ok		ok		maior	
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado	

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$165,36 < Média < R\$307,09

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	288,10	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	10,00	fator frente	1,0000
fator área	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$ 236,23 / m²			

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / [(1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1))] x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / [1 + (F.F -1) + (F.P -1) + (F.A -1)] x At

Valor de Mercado do Terreno =

R\$ 68.056,51

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua 13 de Maio, nº169, Centro, -, Barrolândia/TO

FATOR POR REGRESSÃO LINEAR SIMPLES

FATOR LOCALIZAÇÃO - PROXIMIDADE COM INFRAESTRUTURA URBANA

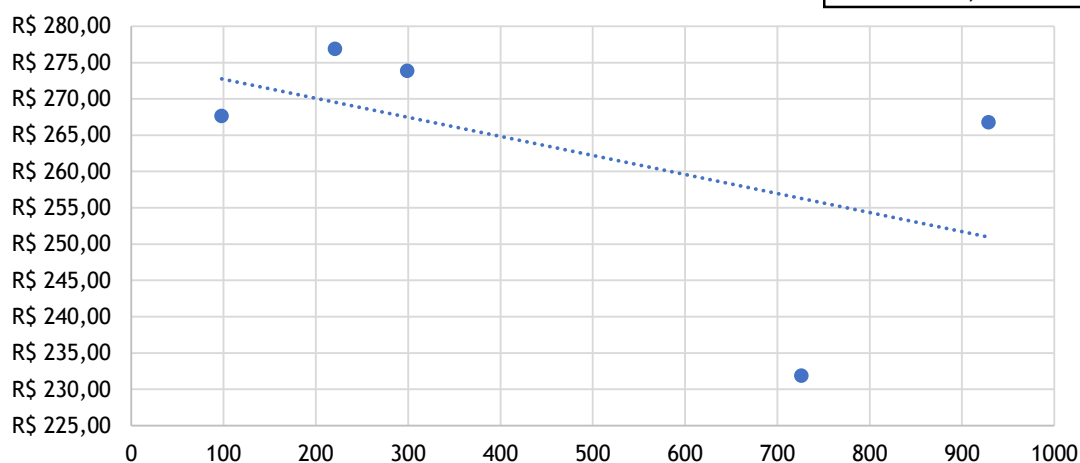
ELEMENTOS	VARIÁVEL (x)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (y)	EQUAÇÃO DA LINHA DE TENDÊNCIA	FATOR
AVALIANDO	946		250,5448	
ELEMENTO 1	98	R\$ 267,64	272,7624	0,92
ELEMENTO 2	221	R\$ 276,87	269,5398	0,93
ELEMENTO 3	929	R\$ 266,77	250,9902	1,00
ELEMENTO 4	299	R\$ 273,85	267,4962	0,94
ELEMENTO 5	726	R\$ 231,90	256,3088	0,98

VARIÁVEL: Quantitativa - Distancia dos imóveis para as vias principais

GRÁFICO - REGRESSÃO LINEAR SIMPLES

$$y = -0,0262x + 275,33$$

$$R^2 = 0,2645$$



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> II							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 2,00							
Elemento	Frete	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área	Total
1	0,89	1,00	0,92	0,85	1,00	1,10	0,76
2	0,93	1,00	0,93	0,90	1,00	1,07	0,83
3	0,91	1,00	1,00	0,80	0,98	1,07	0,76
4	0,96	1,00	0,94	1,00	1,00	1,01	0,91
5	1,00	1,12	0,98	1,00	1,00	0,96	1,06
6							

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores		X	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:		II		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	227,11	-3,86%
Limite Superior:	245,34	3,86%
Amplitude do IC (80%)	7,72%	
Grau de Precisão:	III	

DEXTER ENGENHARIA LTDA

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 277,78	Média	R\$ 236,23
Desvio Pad.	46,66	Desvio Pad.	13,30
Coef. Var.	16,80	Coef. Var.	5,63

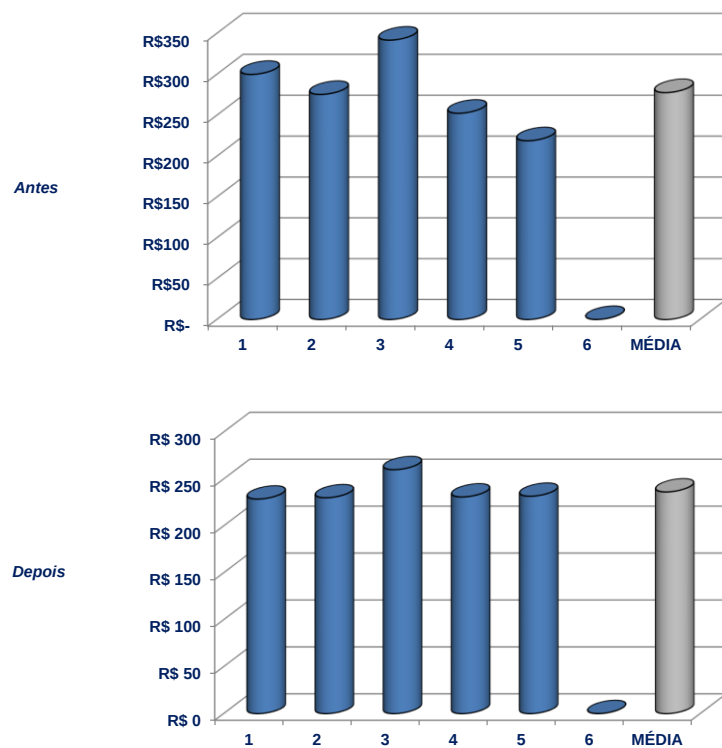
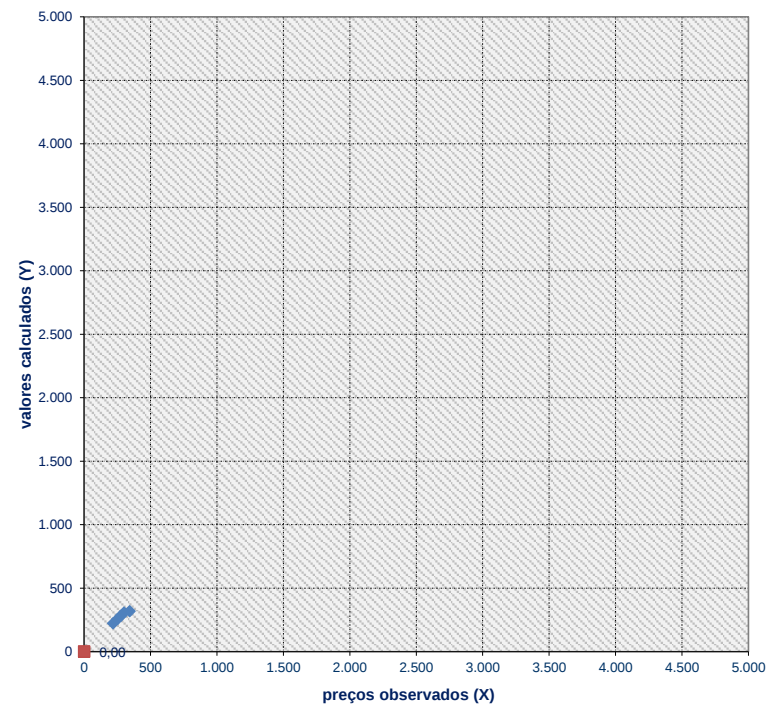


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	300,00	307,59
2	275,51	281,71
3	341,89	318,18
4	252,55	257,90
5	218,94	223,52
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
0,00	0,00



ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo : n° 01		Data :	27/03/2025	Cidade:	Paraíso do Tocantins
Endereço:	Rua Lucio Costa N° s/n		-	Condomínio:	-
Fonte / Telefone: Evelyn Jordana Via Chat			Bairro:	Setor Vale do Araguaia	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 600 m²		Testada:	20 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1763,67		Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://www.facebook.com/marketplace/item/1827331908027434/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Acffd8e61-1fc0-4280-82d1-b85f7c7b8cd3					
Preço:	R\$ 200.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno: 300,00
Fatores	Localiz.: 0,92	Opcional1: 1		Topog.: 0,85	Área: 1,1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 228,64



Elemento Comparativo : n° 02		Data :	27/03/2025	Cidade:	Paraíso do Tocantins
Endereço:	Av. Santos Dummont N° s/n		-	Condomínio:	-
Fonte / Telefone: Paulo José Via Chat			Bairro:	Setor Milena	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 490 m²			Testada:	14 metros
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1763,67	Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://www.facebook.com/marketplace/item/1596723867632748/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Acffd8e61-1fc0-4280-82d1-b85f7c7b8cd3					
Preço:	R\$ 150.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno: 275,51
Fatores	Localiz.:: 0,93	Opcional1: 1		Topog.:: 0,9	Área: 1,07
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 230,03



Elemento Comparativo : n° 03		Data :	27/03/2025	Cidade:	Paraíso do Tocantins
Endereço:	Av. José de Alencar N° s/n		-	Condomínio:	-
Fonte / Telefone: Thiago Almeida Santos Via Chat			Bairro:		Serrano 1
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 487 m²			Testada:	16 metros
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1763,67	Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://www.facebook.com/marketplace/item/1323188008799887/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Acffd8e61-1fc0-4280-82d1-b85f7c7b8cd3					
Preço:	R\$ 185.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno: 341,89
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 0,98		Topog.:: 0,8	Área: 1,07
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: 259,93



Elemento Comparativo : n° 04		Data :	27/03/2025	Cidade:	Paraíso do Tocantins
Endereço:	Rua A N° s/n		-	Condomínio:	-
Fonte / Telefone: Corretor Weverton Rodrigues Via Chat			Bairro:	Setor Oeste	
Padrão construtivo:		Casa Econômico		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 300 m²		Testada:	12 metros	
Área equivalente: 230 m²	Coef.ajuste padrão:		0,98	Construção: 230	
Custo Unitário: R\$ 1763,67	Idade aparente:		22 anos	Est.Cons:	Reparos Simples
Status Ofertado					
https://www.facebook.com/marketplace/item/871770725051488/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A6a1a371b-2cec-4606-a00d-be52d853f757					
Preço:	R\$ 400.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	1235,80
Fatores	Localiz.: 0,94	Opcional1: 1		Topog.: 1	Área: 1,01
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 230,88

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo : n° 05		Data :	27/03/2025	Cidade:	Paraíso do Tocantins
Endereço:	Rua José Antonio de Deus N° s/n		-	Condomínio:	-
Fonte / Telefone: Talita Benicio Via Chat				Bairro:	Setor Marista
Padrão construtivo:		Casa Econômico		Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²		Testada:	10 metros
Área equivalente: 185 m²		Coef.ajuste padrão:	0,98	Construção: 185	
Custo Unitário: R\$ 1763,67		Idade aparente:	5 anos	Est.Cons:	Novo/Regular
Status Ofertado					
https://www.facebook.com/marketplace/item/1204624477918297/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A6a1a371b-2cec-4606-a00d-be52d853f757					
Preço:	R\$ 390.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	1660,61
Fatores	Localiz.:: 0,98	Opcional1: 1	Topog. : 1	Área: 0,96	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	231,65

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 12 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.