

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:				Nº:	S/N
Endereço:	Rua 05A	Condomínio:	-	CEP:	72910-000
Complemento:	Lt. 3-29 - Qd. K	Construtora:	-		
Bairro:	Chácaras Coimbra				
Cidade:	Águas Lindas de Goiás			UF:	GO

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 400.000,00	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:	1ºCRI 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:	232,32 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	13,29 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	112,92 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, lavabo, banheiro e 03 dormitório (01 sendo suíte).

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

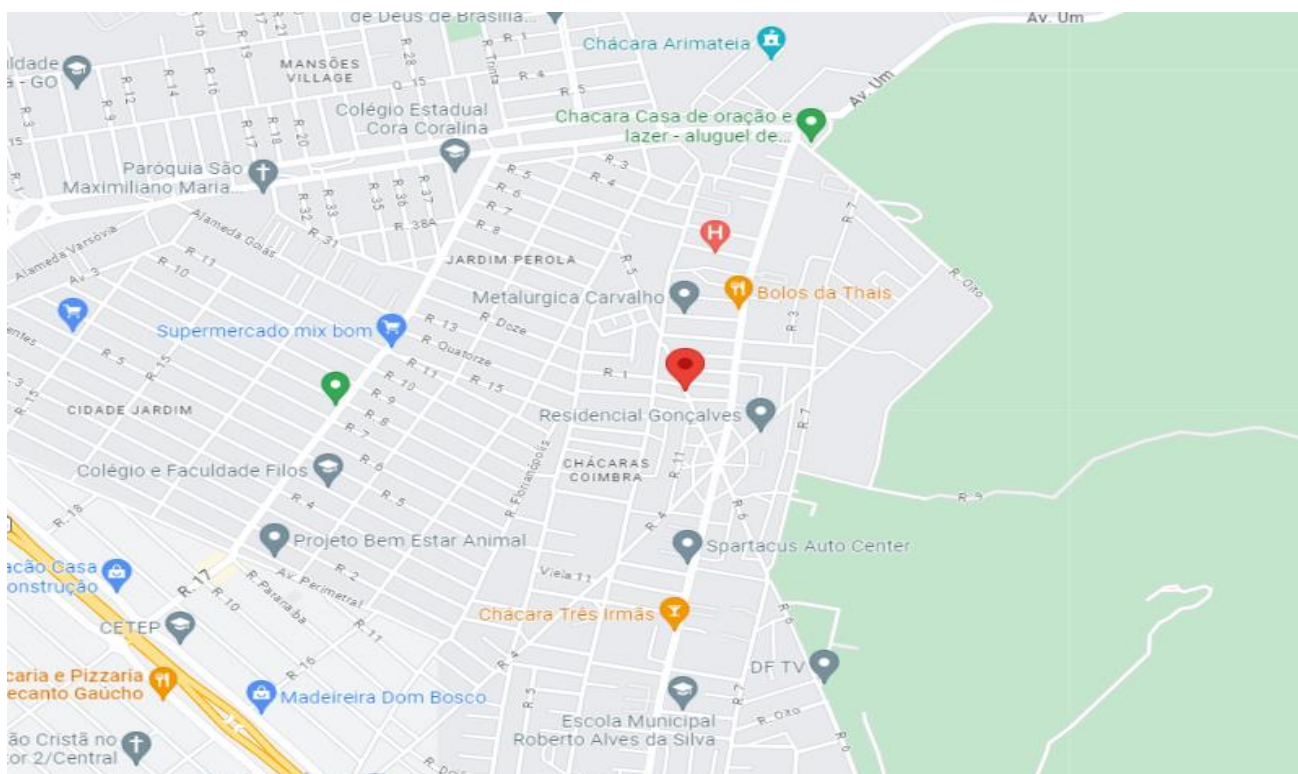
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agência Solicitante	Carolina - PDTEC		
Data:	quarta-feira, 13 de setembro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
32.198		CASA ISOLADA	R\$399.581,51
Total			R\$400.000,00

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

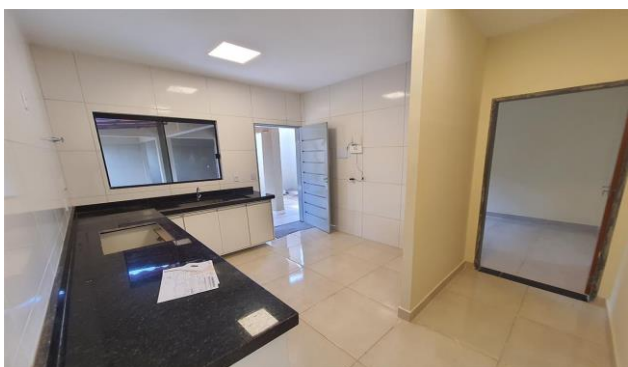
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: GARAGEM



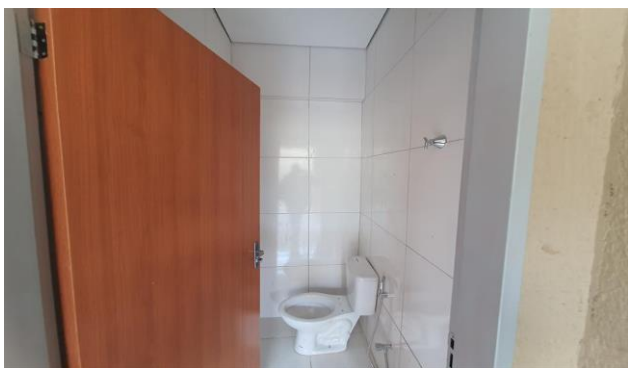
Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: LAVABO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO

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



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Residencial Boa Vista		Corretor	(61) 98596-2945	221.600,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,070	90,00	10,00	200,00	13/09/23
2	Mansões Por do Sol		Corretor	(61) 98406-9826	190.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,920	85,00	8,00	160,00	13/09/23
3	Jardim America II		Corretor	(61) 99388-0043	219.000,00	1,00	10	60	3,00	20%	0,844	110,00	10,00	120,00	13/09/23
4	Parque da Barragem Setor 02		Corretor	(61) 99169-9316	330.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	1,146	120,00	10,00	180,00	13/09/23
5	Parque da Barragem Setor 02		Corretora	(61) 99815-7235	265.000,00	1,00	35	60	3,50	20%	0,844	180,00	15,00	500,00	13/09/23
6	Residencial Sol Nascente I		Corretora	(61) 99908-0961	300.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,070	140,00	15,00	200,00	13/09/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-boa-vista-bairros-aguas-lindas-de-goias-com-garagem-90m2-venda-RS221600-id-2638140269/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-mansoes-por-do-sol-bairros-aguas-lindas-de-goias-com-garagem-85m2-venda-RS190000-id-261
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-america-ii-bairros-aguas-lindas-de-goias-com-garagem-110m2-venda-RS219000-id-2626040772/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-da-barragem-setor-02-bairros-aguas-lindas-de-goias-com-garagem-180m2-venda-RS330000-id-2598432
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-da-barragem-setor-02-bairros-aguas-lindas-de-goias-com-garagem-220m2-venda-RS265000-id-2633220
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-sol-nascente-i-bairros-aguas-lindas-de-goias-com-garagem-200m2-venda-RS300000-id-2591005455/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.348,47
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	112,92	Ac	0,00
Quadra		idade	3	idade	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	
Frente	13,29	Conserv.	1,50	Conserv.	
At	232,32	residual	20%		
Prof. Equiv.	17,48	padrão	1,36	padrão	
				Coef. Frente	1,05853445
				Coef. Profund.	0,83620124
				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.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	221.600,00	0,90	157.499,43	43.004,25	10,00	20,00	200,00	215,02	1,00	1,00	0,00	215,02	1,0000	1,0000	0,00	215,02	1,00000000	1,0585	12,59	227,61
2	190.000,00	0,90	134.956,77	36.955,23	8,00	20,00	160,00	230,97	1,00	1,00	0,00	230,97	1,0000	1,0000	0,00	230,97	0,95635250	1,1068	24,68	255,65
3	219.000,00	0,90	172.572,29	25.578,91	10,00	12,00	120,00	213,16	1,00	1,00	0,00	213,16	1,0000	1,0000	0,00	213,16	1,00000000	1,0585	12,48	225,63
4	330.000,00	0,90	258.809,96	39.774,04	10,00	18,00	180,00	220,97	1,00	1,00	0,00	220,97	1,0000	1,0000	0,00	220,97	1,00000000	1,0585	12,93	233,90
5	265.000,00	0,90	173.969,68	65.802,32	15,00	33,33	500,00	131,60	1,00	1,00	0,00	131,60	1,0000	1,0000	0,00	131,60	1,08447177	0,9761	-3,15	128,46
6	300.000,00	0,90	230.298,86	41.141,14	15,00	13,33	200,00	205,71	1,00	1,00	0,00	205,71	1,0000	1,0000	0,00	205,71	1,08447177	0,9761	-4,92	200,79
									Média	202,90			Média	202,90					Média	212,01
									L. Inf.	142,03			L. Inf.	142,03					L. Inf.	148,40
									L. Sup.	263,78			L. Sup.	263,78					L. Sup.	275,61
									Desvio	35,94			Desvio	35,94					Desvio	44,54
									CV	0,177			CV	0,177					CV	0,210
									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
0,89442719	0,9349	-14,00	201,02	200,00	0,96	-7,90	207,12	0,96	207,12	207,12	207,12	207,12
0,89442719	0,9349	-15,04	215,93	160,00	0,95	-10,52	220,45	0,95	220,45	220,45	220,45	220,45
0,70710678	1,1826	38,92	252,07	120,00	0,92	-16,89	196,26	0,92	196,26	196,26	196,26	196,26
0,84852814	0,9855	-3,21	217,76	180,00	0,94	-13,66	207,31	0,94	207,31	207,31	207,31	207,31
1,00000000	0,8362	-21,56	110,05	500,00	1,10	13,23	144,84	1,10	144,84	144,84	144,84	144,84
0,73029674	1,1450	29,83	235,54	200,00	0,96	-7,56	198,14	0,96	198,14	198,14	198,14	198,14
				Média	205,40				195,69	195,69	195,69	195,69
				L. Inf.	143,78				136,98	136,98	136,98	136,98
				L. Sup.	267,01				254,39	254,39	254,39	254,39
				Desvio	49,92				254,39	254,39	254,39	254,39
				CV	0,243							
				NÃO				SIM				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	112,92	Área construída	0,00
Vu construção	3.193,92	Vu construção	0,00
Depreciação	98,19%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	3.136,02	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	354.119,42	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	232,32	Valor Terreno	45.462,09
Vu terreno	195,69	Valor Construção	354.119,42
Valor total	45.462,09	Valor total	399.581,51

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	2.348,47			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	3	70	1,50	20%	112,92	1,36	3.193,92	360.657,36	98,2%	354.119,42
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	25	70	3,0	20%	90,00	1,07	2.512,86	226.157,66	69,6%	157.499,43
Comp 2	20	70	3,0	20%	85,00	0,92	2.160,59	183.650,35	73,5%	134.956,77
Comp 3	10	60	3,0	20%	110,00	0,84	1.982,11	218.031,95	79,2%	172.572,29
Comp 4	10	70	3,0	20%	120,00	1,15	2.690,17	322.820,69	80,2%	258.809,96
Comp 5	35	60	3,5	20%	180,00	0,84	1.982,11	356.779,56	48,8%	173.969,68
Comp 6	30	70	3,0	20%	140,00	1,07	2.512,86	351.800,81	65,5%	230.298,86