

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Data da Vistoria:
03/01/2022 – 17:00h

Data de Conclusão do Laudo:
04/01/2022

1. IDENTIFICAÇÃO

Número do processo: 2021WIZHOM198062	Contato: Noel da Silva Borges
CPF / CNPJ do cliente: Não informado.	E-mail: Não informado.
Nome do cliente: Noel da Silva Borges	Telefone: (62) 99657- 640
Endereço do Imóvel: Rua Vereador Camilo José dos Santos, nº 69, Quadra 16 - Lote 7/8, bairro Centro, município de Nova Roma – GO.	

2. OBJETO:

Modalidade: Consórcio	Finalidade Aquisição de imóvel
---------------------------------	--

3. CARACTERIZAÇÃO

Usos Predominantes:					
<input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input type="checkbox"/> Industrial		
Infraestrutura Urbana: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação					
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado			
Serviços Públicos e Comunitários:					
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/> Não há	<input type="checkbox"/> Até 500m	<input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km	<input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km	<input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Coleta de Lixo:	<input type="checkbox"/> Não há	<input checked="" type="checkbox"/> Até 500m	<input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km	<input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km	<input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/> Não há	<input checked="" type="checkbox"/> Até 500m	<input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km	<input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km	<input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Comércio:	<input type="checkbox"/> Não há	<input checked="" type="checkbox"/> Até 500m	<input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km	<input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km	<input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Escola:	<input type="checkbox"/> Não há	<input checked="" type="checkbox"/> Até 500m	<input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km	<input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km	<input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Saúde:	<input type="checkbox"/> Não há	<input checked="" type="checkbox"/> Até 500m	<input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km	<input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km	<input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Segurança:	<input type="checkbox"/> Não há	<input checked="" type="checkbox"/> Até 500m	<input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km	<input checked="" type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km	<input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Lazer:	<input type="checkbox"/> Não há	<input checked="" type="checkbox"/> Até 500m	<input type="checkbox"/> de 500 m a 1 Km	<input type="checkbox"/> de 1 Km a 1,5 Km	<input type="checkbox"/> Acima de 1,5 Km
Imóvel Pertence a Condomínio?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	Nome: Imóvel isolado.		

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

4. TERRENO

Forma: <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular		Topografia: <input checked="" type="checkbox"/> Plano <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Acidentado		
Situação: <input type="checkbox"/> Em esquina <input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra		Superfície: <input checked="" type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Úmido <input type="checkbox"/> Alagadiço		Fração Ideal: 100,00 %
Área: 784,00 m ²	Frente: 28,00 m	Lado Direito: 28,00 m	Lado Esquerdo: 28,00 m	Fundos: 28,00 m
Terreno murado: <input type="checkbox"/> Não há <input checked="" type="checkbox"/> Muro de divisa simples <input type="checkbox"/> Muro de arrimo				
Observações: Terreno regular 28,00 m X 28,00 m, plano e seco situado em meio de quadra.				

5. EDIFICAÇÃO:

Tipo: <input type="checkbox"/> Apartamento <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Escritório <input type="checkbox"/> Galpão		Uso: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial												
Posição: <input checked="" type="checkbox"/> Frente <input type="checkbox"/> Fundos <input type="checkbox"/> Lateral		Nº Pavimentos: 01 (um).	Nº Unids/Forro: 0	Nº Elevadores: 0										
Unidade: 175,53 m ² Estacionamento: 0,00 m ²	Área real privativa: 00,00 m²	Área real total: 175,53 m²	Área (outras): 175,53 m ² (área não averbada)	Nº de vagas: 2 (duas) vagas de garagem.										
Padrão de Acabamento: <input type="checkbox"/> Máximo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Mínimo		Fechamento das Paredes: <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Dry-wall <input type="checkbox"/> Outros:												
Estado de conservação: <table> <tr> <td><input type="checkbox"/> Novo</td> <td><input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples a Importantes</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Entre Nova e Regular</td> <td><input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos importantes</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Regular</td> <td><input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Importantes a Sem Valor</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</td> <td><input type="checkbox"/> Edificação sem valor</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples</td> <td></td> </tr> </table>					<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples a Importantes	<input type="checkbox"/> Entre Nova e Regular	<input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos importantes	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Importantes a Sem Valor	<input type="checkbox"/> Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	<input type="checkbox"/> Edificação sem valor	<input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples	
<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples a Importantes													
<input type="checkbox"/> Entre Nova e Regular	<input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos importantes													
<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Importantes a Sem Valor													
<input type="checkbox"/> Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	<input type="checkbox"/> Edificação sem valor													
<input type="checkbox"/> Necessitando de Reparos Simples														
Idade aparente do Imóvel: 10 anos (idade aparente para o cálculo da depreciação do imóvel pelo método de Ross-Heidecke).														

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

6. ACABAMENTOS:

LOCAL	AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OBSERVAÇÃO
1	Sala	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input checked="" type="checkbox"/> Forro madeira	
1	Cozinha	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input checked="" type="checkbox"/> Forro madeira	
1	Banheiro social	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input checked="" type="checkbox"/> Forro madeira	
3	Dormitório	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input checked="" type="checkbox"/> Forro madeira	
1	Área de serviço	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	Telha cerâmica aparente.
1	Varanda	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	Telha cerâmica aparente.
1	Garagem	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	Telha cerâmica aparente.
1	Suíte	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input checked="" type="checkbox"/> Forro madeira	
1	Banheiro suíte	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input checked="" type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	
		<input type="checkbox"/> Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____	<input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC <input type="checkbox"/> Forro madeira	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

7. AVALIAÇÃO

Itemizada (R\$)

	Terreno	Edificação	Benfeitorias	Global (R\$)
Área (m2)	784,00	00,00	175,53	175,53
Valor (m2)	535,19	00,00	1.786,18	2.534,61
Produto	131.400,00	00,00	313.500,00	444.900,00

Valor Apurado R\$ 444.900,00	Valor do Imóvel: R\$ 225.000,00	Valor de Avaliação: R\$ 203.000,00
---------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------

Extenso:

Duzentos e três mil reais.

Para a avaliação do imóvel foi considerada a área de 52,66 m², a qual corresponde 30,00% da área não averbada (175,53 m²) estimada "in loco". Além disso, sobre esse valor, há um desconto de 10,00%, referente ao índice deflator do imóvel. Portanto, o valor de avaliação do imóvel é de R\$ 203.000,00 (Duzentos e três mil reais).

Conforme ABNT NBR 14653-1:2019, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

Metodologia: Inferência estatística Método Comparativo Direto Método Evolutivo Método Inolutivo

Nível de Rigor: Grau de fundamentação I (um).

Diagnóstico de mercado:			
Desempenho	Absorção	Número de ofertas	Nível de demanda
<input type="checkbox"/> Recessivo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Aquecido	<input type="checkbox"/> Rápida <input type="checkbox"/> Demorada <input checked="" type="checkbox"/> Muito difícil	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa

8. INFORMAÇÕES

O imóvel, como um todo, apresenta condições de estabilidade e solidez?	Sim.
O imóvel apresenta indícios de recalque de fundação?	Não.
Caso afirmativo, descrever:	
O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?	Não.
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel apresenta defeitos aparentes em função do uso e desgaste e/ou falta de conservação?	Não.
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel encontra-se em área de risco?	Não.
Caso afirmativo, próximo a:	
Descrever:	

O imóvel está construído acima do greide da rua?	Sim.
O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	Sim.
Em caso negativo, justificar:	
A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente	Não.
Em caso de valorizante e desvalorizantes, explicar:	
O imóvel apresenta índices de contaminação no solo?	Não.
Descrever:	
O imóvel está legalmente localizado em Área de Preservação?	Não.
Em caso afirmativo, informar qual:	

9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim.
---	------

10. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 1.338	Ofício 1º	Comarca Nova Roma/GO
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, apresenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?	Não.	
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		
A área construída não está averbada.		

11. OBSERVAÇÕES

Nome da Empresa / Prestador AGROCIVIL ENGENHARIA LTDA	
CNPJ / CPF 23.314.140/0001-30	Data 04/01/2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Vereador Camilo José dos Santos, nº 69, Quadra 16 - Lote 7/8, bairro Centro, município de Nova Roma - GO.

Dados extraídos da matrícula, e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O terreno possui 28,00 metros de frente e uma área total de 784,00 m² e uma área construída total de 175,53 m² conforme verificação "in loco".

A cidade de Nova Roma é um município brasileiro da região Centro-oeste, situado no estado de Goiás. O município possui uma população estimada em 3.208 habitantes e uma área territorial de 2.135,960 Km².

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPe quando cabíveis.



Mutuário:
RG:

Nome: Eng.: Michel Xavier Costa Oliveira
CREA: 196.626

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2022

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	WizBPO
Nº processo:	2021WIZHOM198062
Proponente:	Noel da Silva Borges
Endereço:	Rua Vereador Camilo José dos Santos, nº 69, Quadra 16 - Lote 7/8
CEP:	73820-000
Bairro:	Centro
Cidade:	Nova Roma
UF:	GO



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	R\$ 225.000,00
	Duzentos e vinte e cinco mil reais.
Valor da Avaliação com índice deflator:	R\$ 203.000,00
	Duzentos e três mil reais.

3 - DIMENSÕES

Áreas (m ²)	Terreno (m ²)	Averbada (m ²)	Não averbada (m ²)	Total construída (m ²)
Unidade	784,000	0,000	175,530	175,530
(*) Outros				0,000
Total	784,000	0,000	175,530	175,530

Uberlândia, 04 de janeiro de 2022.

Noel da Silva Borges | Nº processo: 2021WIZHOM198062

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da Região	Infra Estrutura Urbana		Serviços Públicos e Comunitários	
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Transporte Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargentas	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input type="checkbox"/> Rural	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Agência Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

5 – TERRENO

Dimensões			
Área (m ²):	784,00		Formato: Regular
Frente / Testada (m):	28,00		Situação: Meio de quadra
Fração Ideal (%):	100,000000		Topografia: Plano
			Superfície: Seco

6 – EDIFICAÇÃO

Idade aparente: 10 Anos
Estado de Conservação: Regular
Uso: Residencial
Ocupação: Unifamiliar
Tipo: Casa
Padrão Construtivo: Simples - Máx.

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Sim, o imóvel encontra-se ocupado.

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Descrição do imóvel avaliado

Imóvel residencial, situado à Rua Vereador Camilo José dos Santos, nº 69, Quadra 16 - Lote 7/8, bairro Centro, município de Nova Roma - GO. O imóvel avaliado é composto de 01 pavimento, sendo internamente dividido conforme descrito no item 10.2 - Características da unidade avaliada.

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1. Foi realizada a vistoria interna?

Sim, foi realizada vistoria interna

9.2. O imóvel possui condições de habitabilidade?

Sim, imóvel possui condições de habitabilidade.

Se não, por quê?

Nada consta.

9.3. O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia ?

Sim, o imóvel pode ser aceito como garantia.

Se não, por quê?

Nada consta.

10 - MEMORIAL DESCRIPTIVO DO IMÓVEL

10.1 Infraestrutura do Condomínio, se existente

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lan House |
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Outros |

10.2 Características da Unidade Avalianda

Noel da Silva Borges | Nº processo: 2021WIZHOM198062

11 - LOCALIZAÇÃO

5°08'41.2"S 42°47'12.2"W



Noel da Silva Borges | Nº processo: 2021WIZHOM198062

12 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	1.338 (1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Nova Roma/GO)
IPNU	-
Medição "in loco"	Sim, foi feita medição "in loco"
Outros	-

13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Vereador Camilo José dos Santos, nº 69, Quadra 16 - Lote 7/8, bairro Centro, município de Nova Roma - GO.

Dados extraídos da matrícula, e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O terreno possui 28,00 metros de frente e uma área total de 784,00 m² e a uma área construída total de 175,53 m² conforme verificação "in loco".

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Autor: Engº Michel Xavier Costa Oliveira
Crea: 196.626/D
Empresa: AgroCivil Engenharia Ltda.
Data: Uberlândia, 04 de janeiro de 2022.

Noel da Silva Borges | Nº processo: 2021WIZHOM198062

14 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01			Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Calíopes F.Rosa, S/N		Bairro:	Setor Guarani		04/janeiro/2022
Cidade:	Posse	UF: GO	Fonte:	Aurivan Antonio de Sousa		(62)9 9913-7147
http://www.vanimoveis.com.br/index.php/imovel/view/1078-lote			Referência: -			
Área Construída (m ²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
0,00	-		0	-		
Área de Terreno (m ²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
225,00	10,00	Meio de quadra	Plano		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²
Vendido	R\$ 42.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 42.000,00	R\$ 186,67
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	Terreno sem benfeitorias.			

ELEMENTO COMPARATIVO 02			Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Izaltina Soares da Costa		Bairro:	Setor Industrial		04/janeiro/2022
Cidade:	Campos Belos	UF: GO	Fonte:	Aurivan Antonio de Sousa		(62)9 9913-7147
http://www.vanimoveis.com.br/index.php/imovel/view/1060-vende-se-este-lote			Referência: -			
Área Construída (m ²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
0,00	-		0	-		
Área de Terreno (m ²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
360,00	12,00	Meio de quadra	Plano		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²
Vendido	R\$ 80.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	Terreno sem benfeitorias.			

ELEMENTO COMPARATIVO 03			Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Avenida das Indústrias		Bairro:	Setor Aeroporto		04/janeiro/2022
Cidade:	Campos Belos	UF: GO	Fonte:	Rubens Oliveira Almeida		(61) 9.8259-5728
https://www.facebook.com/groups/1490026081222344/permalink/2626580550900219/?sale_post_id=2626580550900219			Referência: -			
Área Construída (m ²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
0,00	-		0	-		
Área de Terreno (m ²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
331,68	11,00	Meio de quadra	Plano		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²
Oferta	R\$ 60.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00	R\$ 180,90
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	Terreno sem benfeitorias.			

ELEMENTO COMPARATIVO 04			Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Santos Dumont		Bairro:	Setor Aeroporto		04/janeiro/2022
Cidade:	Campos Belos	UF: GO	Fonte:	Rubens Oliveira Almeida		(61) 9.8259-5728
https://www.facebook.com/groups/274491539322910/permalink/3421973154574717/?sale_post_id=3421973154574717			Referência: -			
Área Construída (m ²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
0,00	-		0	-		
Área de Terreno (m ²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
361,08	12,00	Meio de quadra	Plano		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²
Oferta	R\$ 80.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 80.000,00	R\$ 221,56
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	Terreno sem benfeitorias.			

ELEMENTO COMPARATIVO 05			Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	GO-118		Bairro:	Barreirão		04/janeiro/2022
Cidade:	Campos Belos	UF: GO	Fonte:	Rubens Oliveira Almeida		(61) 9.8259-5728
https://www.facebook.com/groups/1514089278895831/permalink/2505122106459205/?sale_post_id=2505122106459205			Referência: -			
Área Construída (m ²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação		
0,00	-		0	-		
Área de Terreno (m ²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência	
551,44	19,53	Esquina	Plano		Seco	
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²
Oferta	R\$ 100.000,00		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 181,34
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida			
0	0	0	Terreno sem benfeitorias.			

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

15 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 186,67	1,0000	1,0000	0,8555	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 159,70
2	R\$ 222,22	1,0000	1,0000	0,9073	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 201,62
3	R\$ 180,90	0,9000	1,0000	0,8980	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 146,21
4	R\$ 221,56	0,9000	1,0000	0,9076	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 180,98
5	R\$ 181,34	0,9000	1,0000	0,9158	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 149,47

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

 Somatório = R\$ 837,98
 Média Geral = R\$ 167,60

F.t. = Fator Transposição

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 167,60

F.a. = Fator Área

F.. = Fator Topografia

 Limite Inferior (-30%) = R\$ 117,32
 Limite Superior (+30%) = R\$ 217,87

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

CUB/GO (R8-N) Dezembro /2021	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de Conservação 10 Anos Regular
	Casa	Simples - Máx.	
R\$ 1.622,15	1,200		0,9176
Área considerada para cálculo (em m²)		Valor/m²	Total
52,66	R\$ 1.786,18		R\$ 94.058,55
Área não considerada para cálculo (em m²)		Valor/m²	Total
122,87	R\$ 1.786,18		R\$ 219.469,94
Área do Terreno (em m²)		Valor/m²	Total - Terreno
784,00	R\$ 167,60		R\$ 131.395,26

Valor das edificações	Valor do terreno
R\$ 313.500,00	R\$ 131.400,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	VALOR TOTAL DO IMÓVEL COM DESCONTO
R\$ 225.000,00	R\$ 203.000,00
Duzentos e vinte e cinco mil reais.	Duzentos e três mil reais.

Uberlândia, 04 de janeiro de 2022.

*Conforme ABNT NBR 14653-1:2019, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro à esquerda



Logradouro à direita



Fachada do avaliado



Identificação do avaliado



Sala



Suite 01

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Banheiro suíte 01



Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 03



Banheiro social



Cozinha

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fundos



Recuo lateral



Varanda lateral



Quintal



Quintal



Vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do vizinho à esquerda



Vizinho à direita

Em Branco

Em Branco

Em Branco

Em Branco