

| | |
|--|---|
| 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. | | |

4. TERRENO

| | | | | |
|--|---------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Forma: X Regular <input type="checkbox"/> Irregular | | Topografia: X 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: X 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 X Casa <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Escritório <input type="checkbox"/> Galpão | | Uso: X Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial | | |
| Posição: X 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 m ² | Área real total: 175,53 m ² | 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: X Alvenaria <input type="checkbox"/> Dry-wall <input type="checkbox"/> Outros: | | |
| Estado de conservação: <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 | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC X Forro madeira | |
| 1 | Cozinha | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura X Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC X Forro madeira | |
| 1 | Banheiro social | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura X Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC X Forro madeira | |
| 3 | Dormitório | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC X Forro madeira | |
| 1 | Área de serviço | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X 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 | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X 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 | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X 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 | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | X Pintura <input type="checkbox"/> Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC X Forro madeira | |
| 1 | Banheiro suíte | X Cerâmico <input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Pintura X Azulejo <input type="checkbox"/> Outros: _____ | <input type="checkbox"/> Laje <input type="checkbox"/> Forro gesso <input type="checkbox"/> Forro PVC X 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 | |

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 |
| <p>Extenso:</p> <p>Duzentos e três mil reais.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> | | | |
| <p>Metodologia: <input type="checkbox"/> Inferência estatística <input type="checkbox"/> Método Comparativo Direto <input checked="" type="checkbox"/> Método Evolutivo <input type="checkbox"/> Método Involutivo</p> | | | |
| <p>Nível de Rigor: Grau de fundamentação I (um).</p> | | | |

| 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, aparenta 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 aparenta 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, aparenta 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 AGROCVIL ENGENHARIA LTDA | |
| CNPJ / CPF 23.314.140/0001-30 | Data 04/01/2022 |

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".

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 (m²) | Terreno (m²) | Averbada (m²) | Não averbada (m²) | Total construída (m²) |
|-------------------|--------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| 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

- ☒ Residencial
☐ Comercial
☐ Industrial
☐ Rural

Infra Estrutura Urbana

- ☒ Rede de Água
☒ Rede de Esgoto
☒ Energia Elétrica
☒ Iluminação Pública
☒ Telefonia
☒ Pavimentação
☒ Guias e Sargetas
☐ Gás

Serviços Públicos e Comunitários

- ☒ Coleta de Lixo
☐ Transporte Coletivo
☒ Comércio
☒ Agência Bancária
☒ Escola
☒ Hospital
☒ Segurança
☒ Lazer

5 – TERRENO

Dimensões

Área (m²): 784,00
Frente / Testada (m): 28,00
Fração Ideal (%): 100,000000

Formato: Regular

Situação: Meio de quadra
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

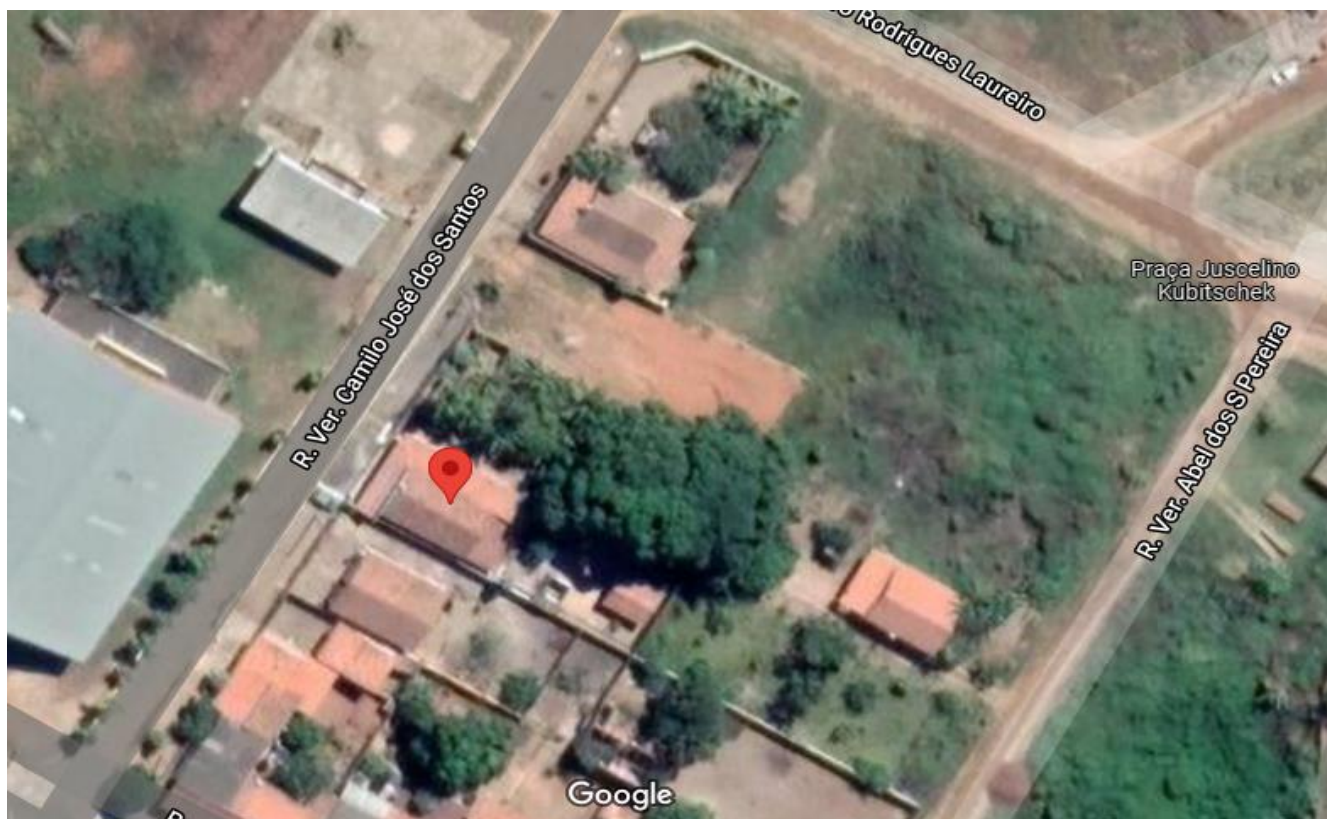
8.1. Descrição do imóvel avaliando

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 avaliando é composto de 01 pavimento, sendo internamente dividido conforme descrito no item 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) |
| IPTU | - |
| 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 (m²) | Padrão Construtivo | | Idade | Estado de Conservação | |
| 0,00 | - | | 0 | - | |
| Área de Terreno (m²) | Testada (m) | Situação | Topografia | | Consistência |
| 225,00 | 10,00 | Meio de quadra | Plano | | Seco |
| Status: | Valor de Venda | | Valor da Benfeitoria | Benfeitoria/m² | Valor do Terreno |
| Vendido | R\$ 42.000,00 | | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 42.000,00 |
| 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 (m²) | Padrão Construtivo | | Idade | Estado de Conservação | |
| 0,00 | - | | 0 | - | |
| Área de Terreno (m²) | Testada (m) | Situação | Topografia | | Consistência |
| 360,00 | 12,00 | Meio de quadra | Plano | | Seco |
| Status: | Valor de Venda | | Valor da Benfeitoria | Benfeitoria/m² | Valor do Terreno |
| Vendido | R\$ 80.000,00 | | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 80.000,00 |
| 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 (m²) | Padrão Construtivo | | Idade | Estado de Conservação | |
| 0,00 | - | | 0 | - | |
| Área de Terreno (m²) | Testada (m) | Situação | Topografia | | Consistência |
| 331,68 | 11,00 | Meio de quadra | Plano | | Seco |
| Status: | Valor de Venda | | Valor da Benfeitoria | Benfeitoria/m² | Valor do Terreno |
| Oferta | R\$ 60.000,00 | | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 60.000,00 |
| 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 (m²) | Padrão Construtivo | | Idade | Estado de Conservação | |
| 0,00 | - | | 0 | - | |
| Área de Terreno (m²) | Testada (m) | Situação | Topografia | | Consistência |
| 361,08 | 12,00 | Meio de quadra | Plano | | Seco |
| Status: | Valor de Venda | | Valor da Benfeitoria | Benfeitoria/m² | Valor do Terreno |
| Oferta | R\$ 80.000,00 | | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 80.000,00 |
| 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 (m²) | Padrão Construtivo | | Idade | Estado de Conservação | |
| 0,00 | - | | 0 | - | |
| Área de Terreno (m²) | Testada (m) | Situação | Topografia | | Consistência |
| 551,44 | 19,53 | Esquina | Plano | | Seco |
| Status: | Valor de Venda | | Valor da Benfeitoria | Benfeitoria/m² | Valor do Terreno |
| Oferta | R\$ 100.000,00 | | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 100.000,00 |
| 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.

Noel da Silva Borges | Nº processo: 2021WIZHOM198062

15 - HOMOGENEIZAÇÃO

| Elemento | VU/m² | F.f. | F.t. | F.a. | F.tg. | F.c. | F.s. | VU/m² 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

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

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

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 167,60

Limite Inferior (-30%) = R\$ 117,32

Limite Superior (+30%) = R\$ 217,87

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

| CUB/GO (R8-N) Dezembro /2021 | Coeficiente de padrão construtivo | | Estado de Conservação |
|---|-----------------------------------|----------------|-----------------------|
| | Casa | Simplex - Máx. | 10 Anos Regular |
| 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 avaliando



Identificação do avaliando



Sala



Suíte 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

-