

Solicitante:		Nº:	S/N
Endereço:	Rua 15	CEP:	75912-215
Complemento:	Lote 09, Quadra 16	Condomínio:	-----
Bairro:	Setor dos Funcionários	Construtora:	-----
Cidade:	Rio Verde	UF:	GO

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 504.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a validado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	49.471 do ORI de Rio Verde/GO

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	300,00 m ²	Zoneamento da área (ver comentário):	ÃO APRESENTADO PELO CONSULTO
Testada total do(s) terreno(s):	12,00 m	Coefficiente de Aproveitamento:	ÃO APRESENTADO PELO CONSULTO
Área total edificada:	99,00 m ²	Área de construção não averbada:	14,00 m ²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	Regular
Valor do IPTU Anual	ÃO APRESENTADO PELO CONSULTO	Valor venal do Imóvel na prefeitura	ÃO APRESENTADO PELO CONSULTO

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

O bem avaliando situa-se à Rua 15, S/N, Lote 09, Quadra 16, Setor dos Funcionários, CEP: 75912-215, Rio Verde/GO. Coordenadas: 17° 49'38.5"S 50°56'00.6"W

Áreas da Matrícula 49.471 do ORI de Rio Verde/GO: Terreno: 300,00m² (regular: 12,00m x 25,00m), Construída: 43,91m²; Áreas do IPTU contribuinte do ano 2024: Terreno: 300,00m², Construída: 85,00m²;Área estimada no local: Terreno: 300,00m² (regular: 12,00m x 25,00m), Construída: 99,00m²;

Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP, quando cabíveis. Responsável pela realização da vistoria: Jhonatan Naves Rodrigues / 1017293473D-GO. Casa residencial composta por 02 quartos, 01 banheiro social, sala de estar, cozinha, área de serviço, despensa, área gourmet e garagem coberta para 01 carro.

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		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

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?	

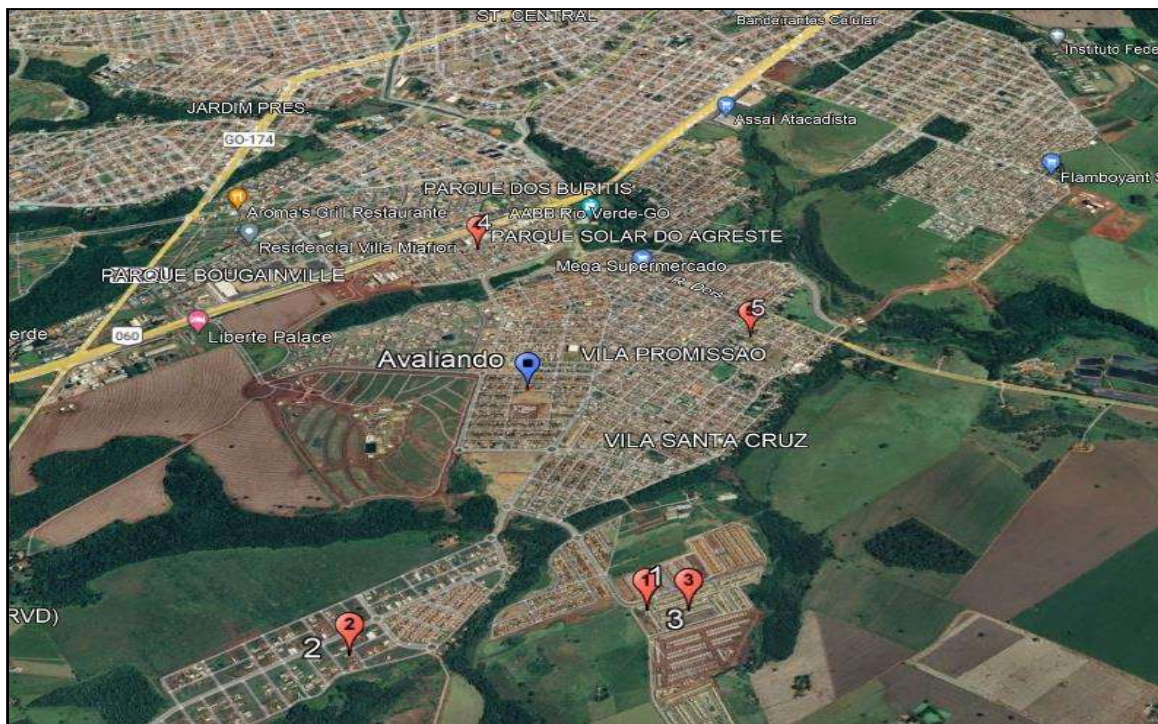
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Evolutivo	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Higor Dutra Schuengue Neves				
CREA:	5070799271				
Empresa:	Dexter Engenharia	Agencia Solicitante			
Data:	terça-feira, 26 de março de 2024				

Higor Schuengue Neves

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
49.471		Casa	R\$504.000,00
Total			R\$504.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários
sobre estrutura
da região:

Imóvel na Rua Quinze, bairro Setor dos Funcionários, na cidade de Rio Verde/GO. Imóvel em área com os melhoramentos públicos, como água, energia, telefone e pavimentação. Área com comércio, hospital e lazer.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

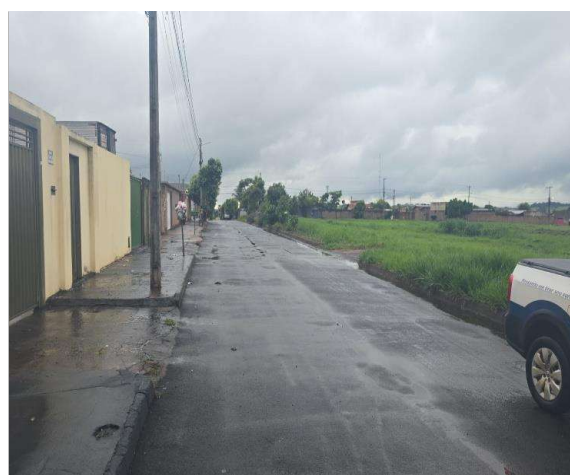


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

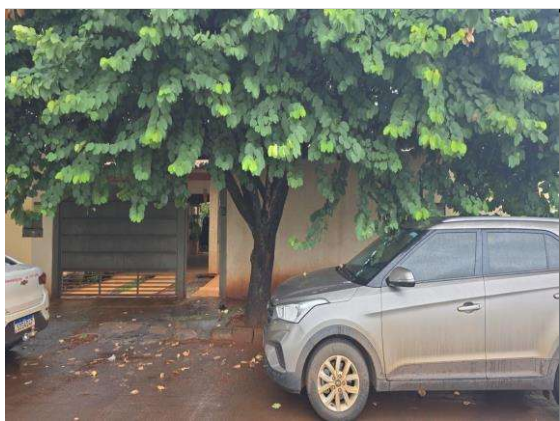
REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Vizinho direito



Descrição: Vizinho direito



Descrição: Vizinho esquerdo



Descrição: Medidor de energia



Descrição: Medidor de água



Descrição: Frente

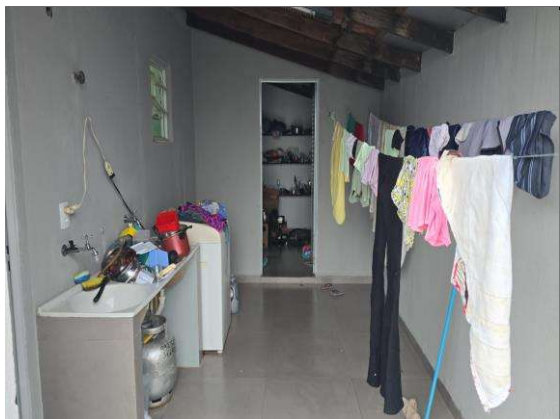


Descrição: Frente

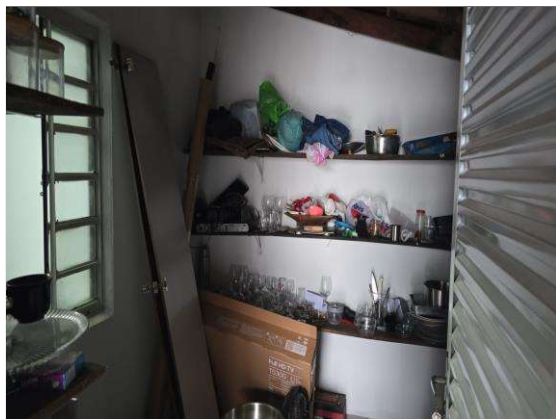


Descrição: Garagem e área gourmet

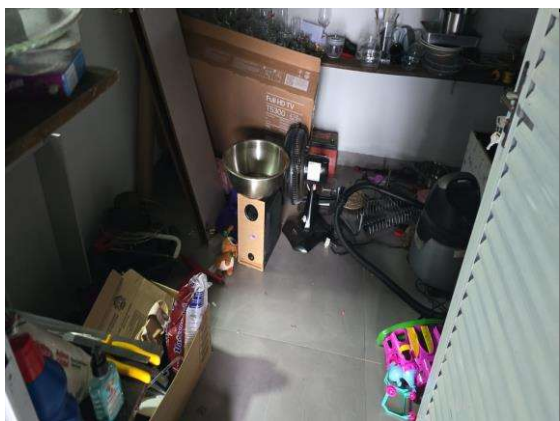
REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



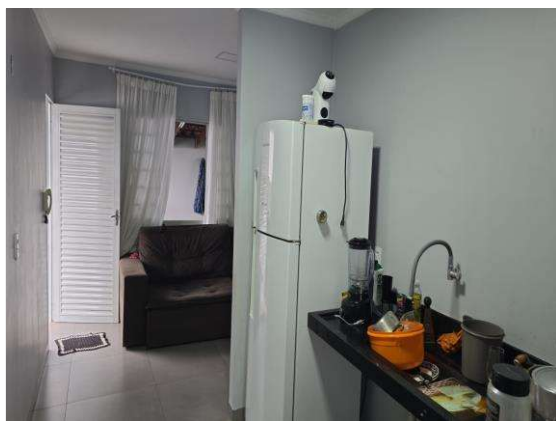
Descrição: Área de serviço



Descrição: Despensa



Descrição: Despensa



Descrição: Cozinha



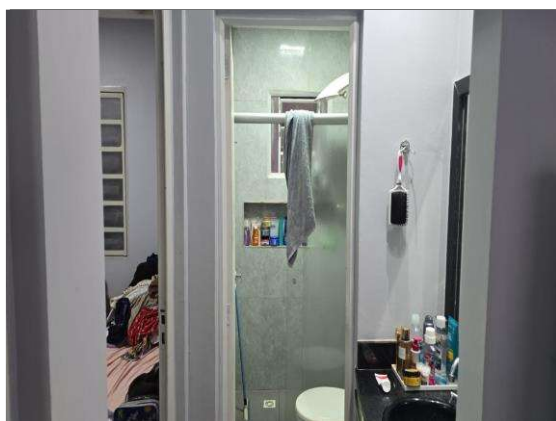
Descrição: Sala de estar



Descrição: Quarto 01



Descrição: Banheiro social



Descrição: Banheiro social

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



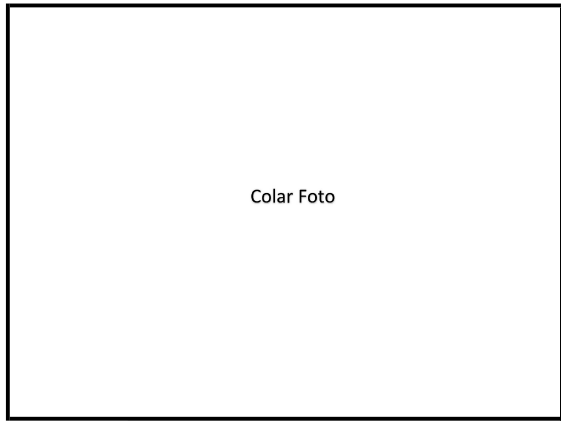
Descrição: Quarto 02



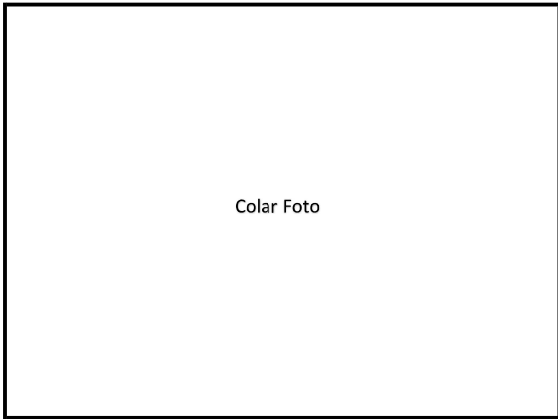
Descrição: Fundos



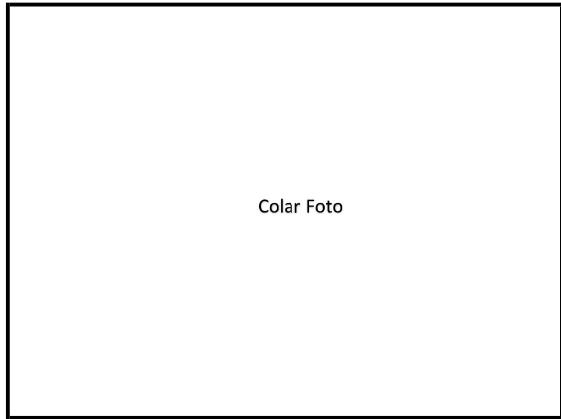
Descrição: Fundos



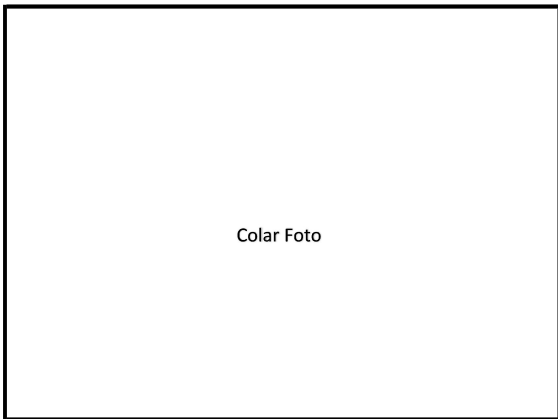
Descrição:



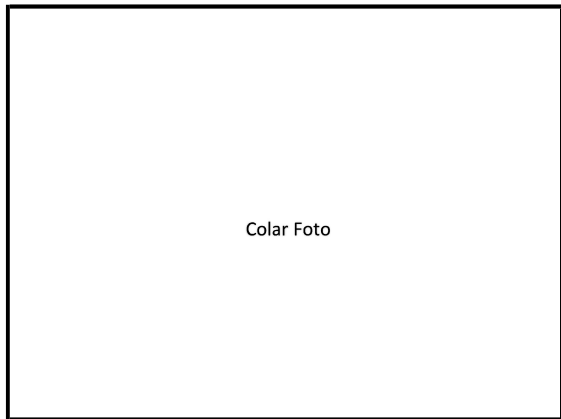
Descrição:



Descrição:



Descrição:



Descrição:

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	Rua dos Ipês 2, S/N, Portal dos Ipês II, 75912-604, Rio Verde/GO	R\$250.000,00	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0424_PRAVC
2	Rua R-6, S/N, Portal dos Ipês II, 75902-026, Rio Verde/GO	R\$420.000,00	/casa-2-quartos-residencial-portal-dos-ipes-bairros-rio-verde-com-garagem-142r
3	Rua dos Ipês 9, S/N, Portal dos Ipês II, 75911-327, Rio Verde/GO	R\$250.000,00	mgfimoveis.com.br/vendo-casa-no-bairro-portal-dos-ipes-2-venda-go-rio-verde-i
4	Rua Sete, S/N, Residencial Recanto do Bosque, 75901-970, Rio Verde/GO	R\$300.000,00	imovel/lote-terreno-residencial-recanto-do-bosque-bairros-rio-verde-300m2-ven
5	Rua Um, S/N, Vila Promissão, 75913-222, Rio Verde/GO	R\$160.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-promissao-ba
6			

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	7 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Simples
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,377
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.796,180
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	99,00 m ²
Fator de Depreciação:	0,94
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,063
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 243.860,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)* R\$ 260.468,19

* Valor de terreno - Método Evolutivo (Utilização FAM)

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S) R\$ 243.860,00

VALOR DE MERCADO R\$ 504.328,19

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 504.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 352.258,17

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

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua 15, nºS/N, St. dos Funcionários, Lote 09, Quadra 16, Rio Verde/Goiás

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\$ 250.000,00	0,95	7,50	24,00	180,00	51,54	0	1	70	1,000000	R\$ 1.796,18	1,18	1,00	R\$ 109.467,73	R\$ 126.032,27	711,29	2.123,94
2	R\$ 420.000,00	0,95	6,00	30,00	180,00	142,00	0	1	70	1,000000	R\$ 1.796,18	0,99	1,00	R\$ 252.037,73	R\$ 146.962,27	816,46	1.774,91
3	R\$ 250.000,00	0,95	7,50	24,00	180,00	51,60	0	1	70	1,000000	R\$ 1.796,18	1,18	1,00	R\$ 109.595,17	R\$ 127.904,83	710,58	2.123,94
4	R\$ 300.000,00	0,95	12,00	25,00	300,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.796,18	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 285.000,00	950,00	
5	R\$ 160.000,00	0,95	6,00	30,50	183,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 1.796,18	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 152.000,00	830,60	
6	R\$ 0,00																
														MÉDIAS DA REGIÃO		terreno	construção
														sem homogeneização		R\$ 803,79	R\$ 2.007,60
														pré-saneamento		R\$ 1.044,92	
																R\$ 562,65	

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	711,29	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	711,29
2	816,46	1,00	0,00	1,000	0,00	1,050	40,82	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	857,28
3	710,58	1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	710,58
4	950,00	0,96	-34,02	1,000	0,00	0,950	-47,50	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	868,48
5	830,60	1,00	0,00	1,000	0,00	0,950	-41,53	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	789,07
6														
Coeficientes de variação =		12,953	ok	12,363	ok	10,832	ok	12,36319	ok	12,363	ok	12,363	ok	Média Homogeneizada
														R\$ 787,34

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

R\$862,65 < Média < R\$1.044,92

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	300,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	12,00	fator frente	0,9642
fator área	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$		787,34 / 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\$ 244.974,32

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua 15, nº5/N, St. dos Funcionários, Lote 09, Quadra 16, Rio Verde/Goiás

DEXTER ENGENHARIA LTDA

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III						
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25						
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	0,96	1,00	0,95	1,00	1,00	0,91
5	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
6						

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

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	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				

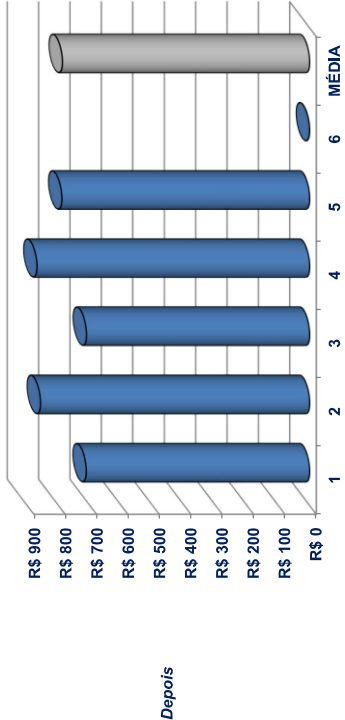
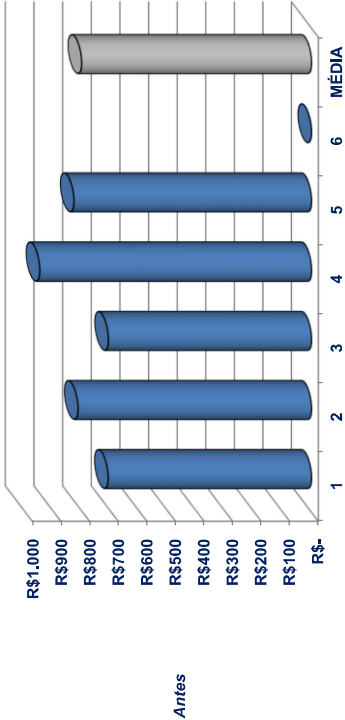
PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	735,17	-6,63%
Limite Superior:	839,51	6,63%
Amplitude do IC (80%)	13,25%	
Grau de Precisão: III		

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 803,79	Média	R\$ 787,34
Desvio Pad.	99,37	Desvio Pad.	76,08
Coef. Var.	12,36	Coef. Var.	9,66

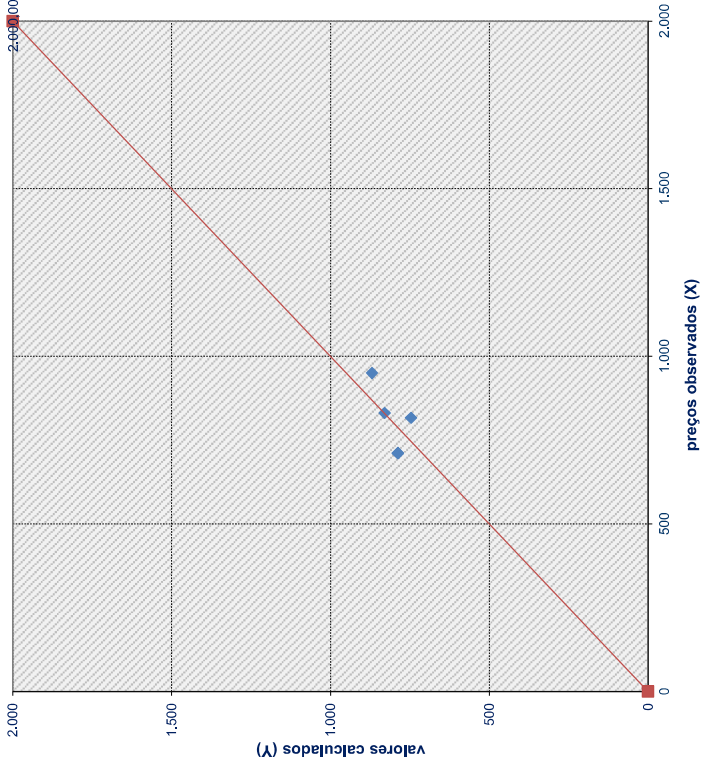


DEXTER ENGENHARIA LTDA

GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	711,29	787,34
2	816,46	746,52
3	710,58	787,34
4	950,00	868,86
5	830,60	828,87
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
2.000,00	2.000,00



ELEMENTOS COMPARATIVOS:

	Elemento Comparativo : n° 01		Data :	25/03/2024	Cidade:	Rio Verde
	Endereço:	Rua dos Ipês 2 N° S/N	Lote 07, Quadra	Condomínio:	Casa	
	Fonte / Telefone: Arbo Imóveis (11) 4040-3939				Bairro:	Portal dos Ipês II
	Padrão construtivo:	Casa Simples	Zona :	Urbano		
	Formato: Regular	Área de Terreno: 180 m²	Testada:	7,5 metros		
	Área equivalente: 51,54 m²	Coef.ajuste padrão:	1,18	Construção: 51,54		
	Custo Unitário: R\$ 1796,18	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo	
	1 Dormit., 1 Suite (s), 2 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado					
	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/CA0424_PRAVC					
	Preço:	R\$ 250.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	2123,94	Área terreno: 711,29
Fatores		Localiz.: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1	Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	711,29	

	Elemento Comparativo : n° 02		Data :	25/03/2024	Cidade:	Rio Verde
	Endereço:	Rua R-6 N° S/N	0,00	Condomínio:	Casa	
	Fonte / Telefone: Imobiliária Rei (64) 99952-7470				Bairro:	Portal dos Ipês II
	Padrão construtivo:	Casa Simples	Zona :	Urbano		
	Formato: Regular	Área de Terreno: 180 m²	Testada:	6 metros		
	Área equivalente: 142 m²	Coef.ajuste padrão:	0,99	Construção: 142		
	Custo Unitário: R\$ 1796,18	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo	
	1 Dormit., 1 Suite (s), 2 Banho, 3 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-portal-dos-ipes-bairros-rio-verde-com-garagem-142m2-venda-RS420000-id-2693384597/					
	Preço:	R\$ 420.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	1774,91	Área terreno: 816,46
Fatores		Localiz.: 1,05	Opcional1: 1	Topog.: 1	Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	857,28	

	Elemento Comparativo : n° 03		Data :	25/03/2024	Cidade:	Rio Verde
	Endereço:	Rua dos Ipês 9 N° S/N	0,00	Condomínio:	Casa	
	Fonte / Telefone: RI Carvalho (64) 99222-0184				Bairro:	Portal dos Ipês II
	Padrão construtivo:	Casa Simples	Zona :	Urbano		
	Formato: Regular	Área de Terreno: 180 m²	Testada:	7,5 metros		
	Área equivalente: 51,6 m²	Coef.ajuste padrão:	1,18	Construção: 51,6		
	Custo Unitário: R\$ 1796,18	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo	
	1 Dormit., 1 Suite (s), 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado					
	https://go.mgimoveis.com.br/vendo-casa-no-bairro-portal-dos-ipes-2-venda-go-rio-verde-305798450					
	Preço:	R\$ 250.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	2123,94	Área terreno: 710,58
Fatores		Localiz.: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1	Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	710,58	

	Elemento Comparativo : n° 04		Data :	25/03/2024	Cidade:	Rio Verde
	Endereço:	Rua Sete N° S/N	0,00	Condomínio:	Lote	
	Fonte / Telefone: Imobiliária Rei (64) 99952-7470				Bairro:	Res. Recanto do Bosque
	Padrão construtivo:	vazio	Zona :	Urbano		
	Formato: Regular	Área de Terreno: 300 m²	Testada:	12 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1796,18	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo	
	Status Ofertado					
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-recanto-do-bosque-bairros-rio-verde-300m2-venda-RS300000-id-2541501184/					
	Preço:	R\$ 300.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:		Área terreno: 710,58
Fatores		Localiz.: 0,95	Opcional1: 1	Topog.: 1	Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	868,48	

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo :		nº 05		Data :	25/03/2024		Cidade:	Rio Verde	
Endereço:	Rua Um Nº S/N			0,00		Condomínio:	Lote		
Fonte / Telefone: Imobiliária Rei (64) 99952-7470						Bairro:	Vila Promissão		
Padrão construtivo:			vazio			Zona :	Urbano		
Formato: Regular			Área de Terreno: 183 m²			Testada:	6 metros		
Área equivalente: 0 m²			Coef.ajuste padrão:		0,00		Construção: 0		
Custo Unitário: R\$ 1796,18			Idade aparente:		0 ano		Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado									
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-promissao-bairros-rio-verde-183m2-venda-RS160000-id-2650127985/									
Preço:	R\$ 160.000,00			(R\$/m²)->		Área constr.:		Área terreno:	710,58
Fatores	Localiz.:: 0,95	Opcional1: 1			Topog.:: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1		Oferta: 0,95			Comercialização: 1		R\$ Homog.:	789,07	

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 06 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 de 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.