

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 3690



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	474,50
Área Privativa ou Construída (m²)	337,00
Endereço Completo	RUA DAS ÁGUIAS, N° 253, QUADRA 45, LOTE 21, JARDIM IPANEMA
Cidade/UF	Trindade - GO
CEP	75380-085

Descrição:

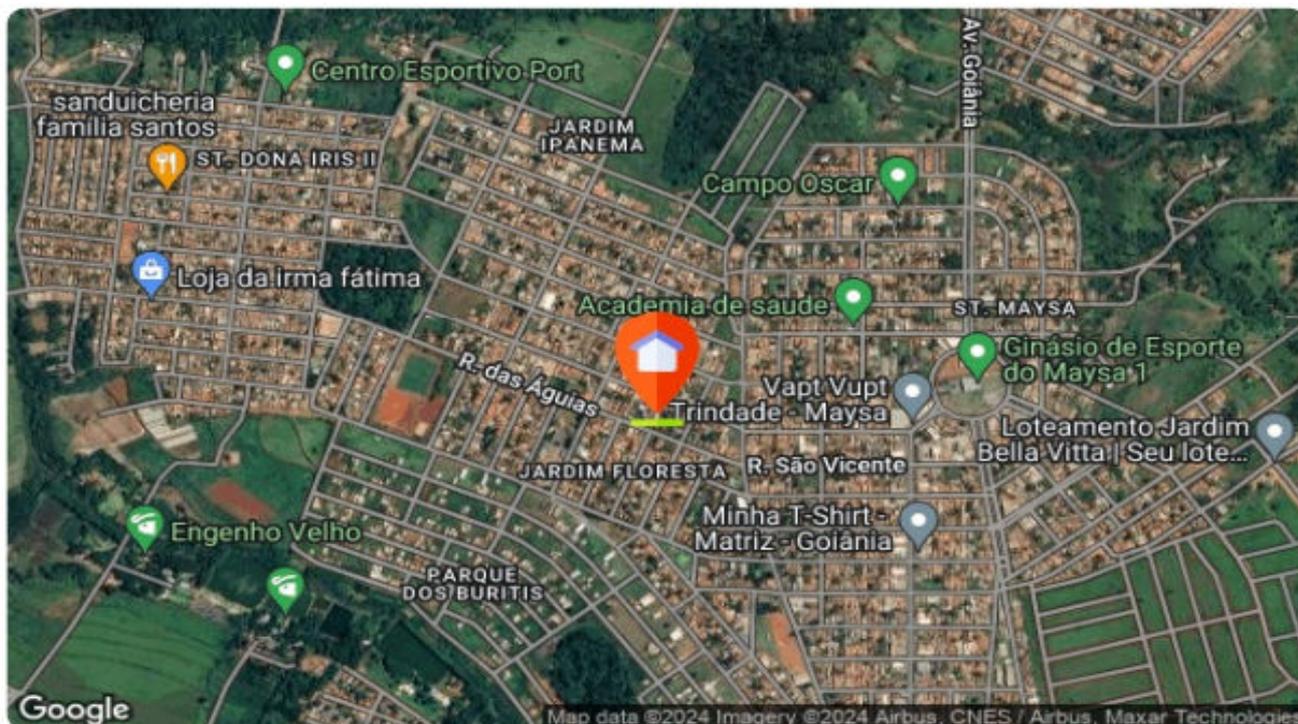
Um lote de terras de nº 21, da quadra nº 45, situado à rua das Águias, no loteamento denominado JARDIM IPANEMA, neste município, com a área de (474,50) metros quadrados, medindo: 13,00 metros de largura na frente e igual medida na linha do fundo; por 36,50 metros de comprimento por ambos os lados, confrontando à direita com o lote 22; à esquerda com o lote 20; e na linha do fundo com o lote 11. Conforme Certidão de Matrícula do REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRINDADE-GO, emitida em 02/02/2023.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 337,26

AVALIAÇÃO

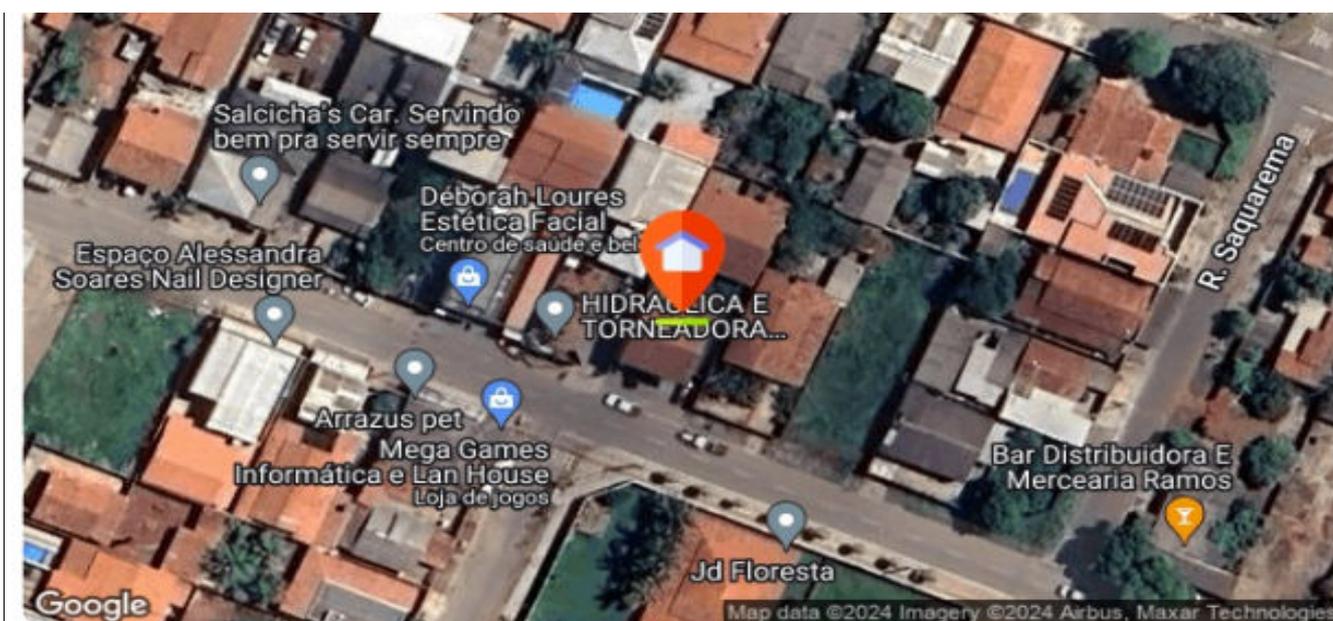
PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO





PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

 Legendas

VERMELHA: Aspecto prejudicial a operação, pois indisponibiliza a garantia.
 AMARELO: Aspecto de alerta para a garantia e, conseqüentemente, operação.
 VERDE: Aspecto benéfico para a garantia e, conseqüentemente, operação.

Área Construída do Imóvel

Área construída considerada: **163 m²**

Área construída obtida via:
SOBRADO (PARTE FRONTAL DO LOTE): PROJETO ARQUITETÔNICO (ENG. CIVIL MARCO ANTÔNIO ASEVEDO BRITO - CREA 7135/D-GO)

Área construída considerada: **174 m²**

Área construída obtida via:
CASA TÉRREA (PARTE DOS FUNDOS DO LOTE): Estimada via Google Maps de acordo com delineado do telhado da construção residencial edificada sobre o lote

- Apesar da garantia possuir características construtivas residenciais, por estar situado em uma região com bom potencial comercial, pode também ser utilizada para esse fim, e por esse motivo, em nossas buscas visando chegar no valor de avaliação do imóvel, também buscamos por amostras de imóveis com viés mais comercial. Nesse sentido, optamos por inserir duas amostras de imóveis comerciais em nossa avaliação, especialmente porque encontramos muita dificuldade em encontrar um número satisfatório de amostras residenciais similares à garantia na região.
- Cabe frisar que as amostras de imóveis comerciais utilizadas estão localizadas em uma avenida comercial bastante valorizada dentro da região, sendo, portanto, mais atrativas que a garantia objeto de estudo nesse aspecto. Por esse motivo, visando equiparar essas amostras com o imóvel avaliando, aplicamos sobre o valor unitário delas um Fator Oferta de 0,80 em vez dos usuais 0,90.
- Importante destacar que Relatório de Extrato de Débitos do imóvel (datado de 27/10/2022) informa que o mesmo não possui área construída, no entanto, após confirmarmos sua localização, identificamos que sobre o lote existem duas benfeitorias residenciais: na parte frontal um sobrado com área construída de 163,00m² (confirmada via Projeto Arquitetônico devidamente feito e assinado por responsável técnico da obra), e na parte dos fundos uma casa térrea com área construída estimada de 174,00m² (valor que ainda precisa ser confirmado já que foi estimado via Google Maps de acordo com delineado do telhado da construção residencial edificada sobre o lote). Em nossa análise optamos por considerar, portanto, que imóvel possui uma área total construída de 337,00m² por entendermos que se trata de um valor mais condizente com a realidade do imóvel observada via Google Maps e fotos enviadas. Ainda assim, estamos provavelmente diante de um caso em que a Prefeitura Municipal pode estar tributando do imóvel uma área inferior em relação a que ele realmente possui, o que pode representar um risco para a operação futuramente se formos pensar que a Prefeitura poderá querer cobrar valores de IPTU retroativos em função dessa diferença de área construída.



ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - SOBRADO RESIDENCIAL SITUADO À RUA DAS ÁGUIAS, Nº 253, QUADRA 45, LOTE 21, JARDIM IPANEMA, EM TRINDADE/GO							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:		Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Sobrado Residencial	Rua 30 - Residencial Renata Park	R\$ 290.000,00	140,00 m²	0,90	R\$ 1.864,29 / m²	https://go.olx.com.br/grande
A02	Casa Residencial	Rua dos Martins-Pescadores - Jardim Floresta	R\$ 310.000,00	110,00 m²	0,90	R\$ 2.536,36 / m²	https://go.olx.com.br/grande
A03	Casa Residencial	Rua Vitória-Régia - Conjunto Dona Iris II	R\$ 250.000,00	183,65 m²	0,90	R\$ 1.225,16 / m²	https://www.zapimoveis.com
A04	Prédio Comercial	Avenida Elizabeth - Setor Maysa	R\$ 2.350.000,00	500,00 m²	0,80	R\$ 3.760,00 / m²	https://www.zapimoveis.com
A05	Casa Comercial	Avenida Elizabeth, 1186 - Setor Maysa	R\$ 1.200.000,00	403,00 m²	0,80	R\$ 2.382,13 / m²	https://www.zapimoveis.com
						Valor Médio	R\$ 2.353,59 / m²
						Valor Mediano	R\$ 2.382,13 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 3.059,66 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 1.647,51 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Sobrado Residencial	Rua 30 - Residencial Renata Park	R\$ 290.000,00	140,00 m²	0,90	R\$ 1.864,29 / m²	https://go.olx.com.br/grande
A02	Casa Residencial	Rua dos Martins-Pescadores - Jardim Floresta	R\$ 310.000,00	110,00 m²	0,90	R\$ 2.536,36 / m²	https://go.olx.com.br/grande
A05	Casa Comercial	Avenida Elizabeth, 1186 - Setor Maysa	R\$ 1.200.000,00	403,00 m²	0,80	R\$ 2.382,13 / m²	https://www.zapimoveis.com
						Valor Médio	R\$ 2.260,93 / m²
						Valor Mediano	R\$ 2.382,13 / m²
						Coefficiente de Liquidez:	71,85%
						Valor m² Mercado:	R\$ 2.260,93
						Valor m² Líquido:	R\$ 1.624,48
						Metragem Garantia (m²):	337,00 m²
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 761.932,66				
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 547.448,62				

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO