

DATA: 14 de fevereiro de 2023

## LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 3506



### DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m <sup>2</sup> )	419,95
Área Privativa ou Construída (m <sup>2</sup> )	672,00
Endereço Completo	Rua SP 15, Lote 46, Quadra 05, Residencial Itamaracá
Cidade/UF	Goiânia-GO
CEP	74580-765

#### Descrição:

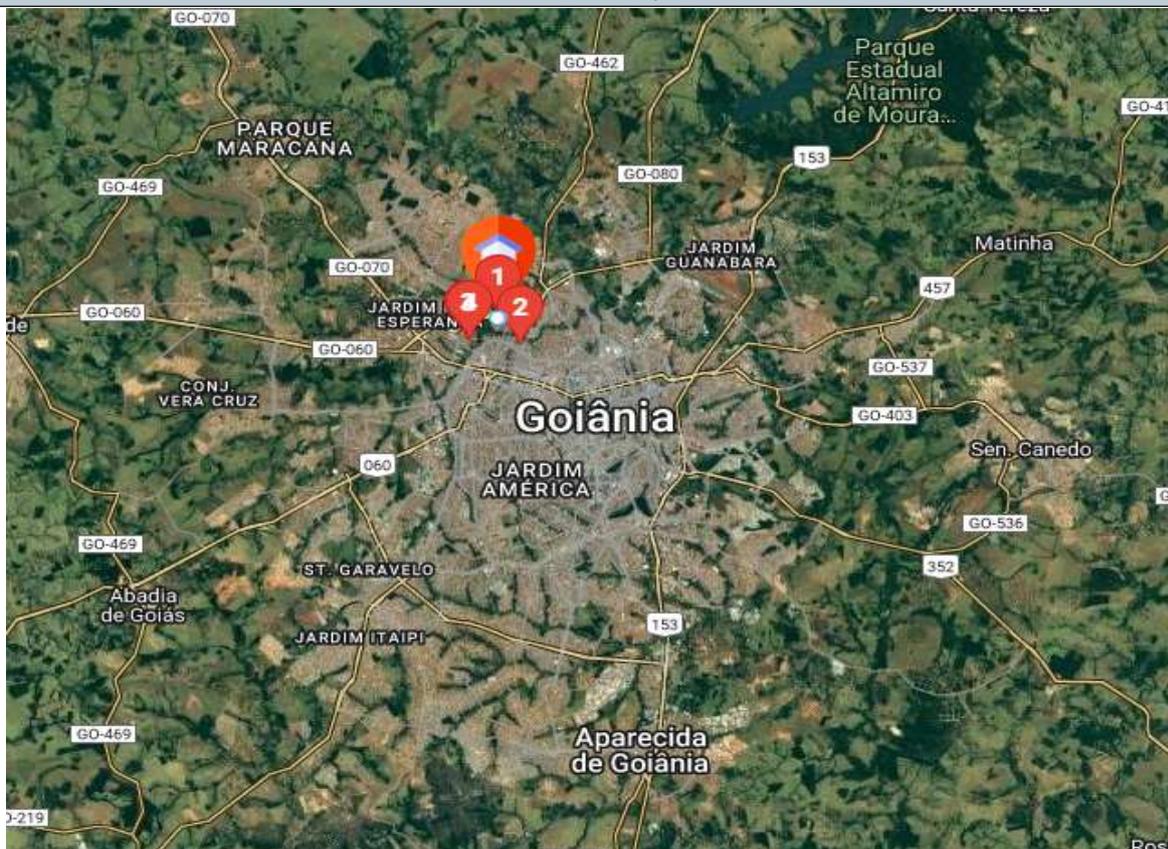
LOTE N° 46, da QUADRA N° 05, situado na Rua SP-15, no loteamento RESIDENCIAL ITAMARACÁ, nesta Capital, com área de 419,95m<sup>2</sup>, medindo: 11,47m de frente pela Rua SP-15; 16,49m de fundo, dividindo com o lote n° 45; 25,85m pelo lado direito, dividindo com o lote n° 47; 21,65m pelo lado esquerdo, dividindo com a Rua SP-15; e, 7,07m de Chanfrado. Conforme Certidão de Matrícula do 144.078, emitida em 12/01/2023.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	R\$ -
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ -

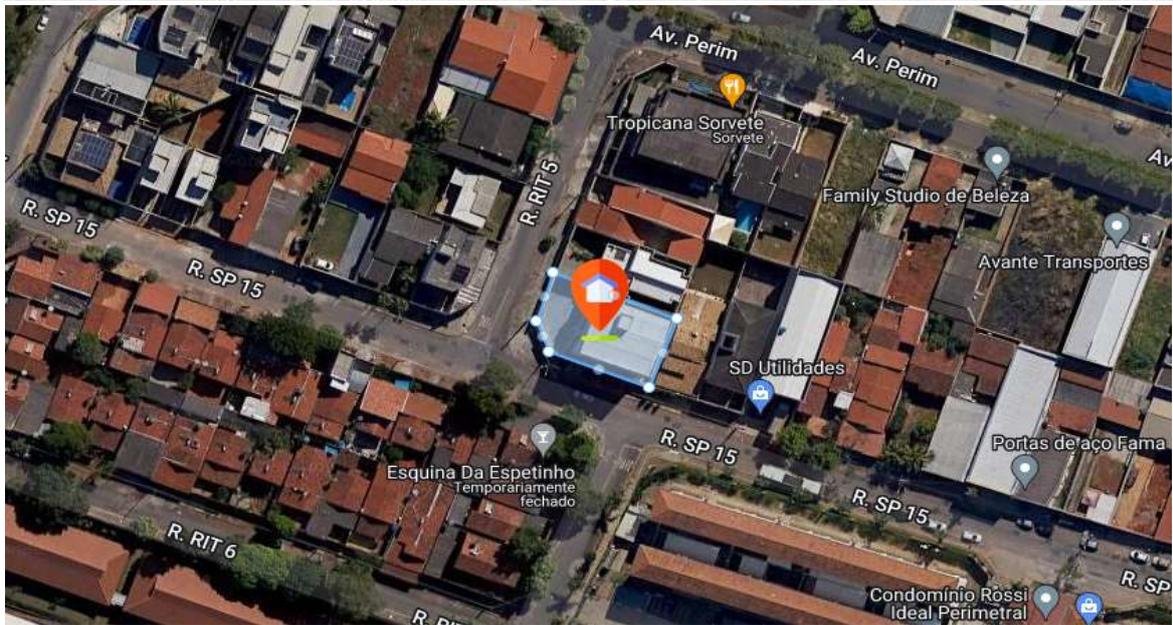
### AVALIAÇÃO

# PRESENTE NO ANEXO I DESTES DOCUMENTOS

### MACROLOCALIZAÇÃO



## MICROLOCALIZAÇÃO



## PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

### Área Construída Do Imóvel

Área construída considerada  
672,00m<sup>2</sup>

Área construída obtida via  
ESTIMADO VIA GOOGLE EARTH

### OBSERVAÇÕES:

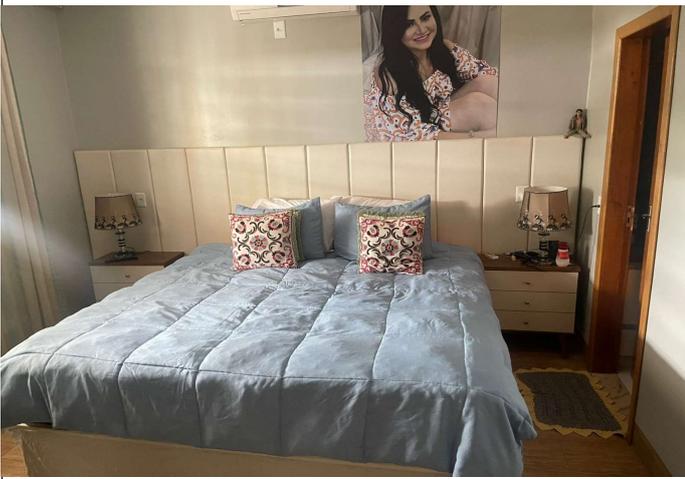
#### MÉTODO EVOLUTIVO

O Método Comparativo Direto de Dados do Mercado só é recomendado para valoração de imóveis em que seja possível encontrar amostras compatíveis com as características da garantia, requisito não preenchido neste caso. Desta forma, a avaliação foi realizada através do Método Evolutivo, utilizando amostras de terrenos na região e tabela de custo de reedificação da obra para mensurar o valor da construção, sendo o valor total da avaliação a soma do valor do terreno com o valor da edificação.

#### VALOR DE AVALIAÇÃO

O valor de avaliação preenchido na plataforma é o de mercado, conforme orientação do Comitê.

FOTOS



# ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - PRÉDIO RESIDENCIAL NO RESIDENCIAL ITAMARACÁ EM GOIÂNIA-GO

## Análise de Garantia

Método de Avaliação: Evolutivo

### 1ª ETAPA - Valor de Avaliação do Terreno

Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	R\$ / m <sup>2</sup>	Link Anúncio
A01	TERRENO	RUA RIT 1 - RESIDENCIAL ITAMARACÁ	R\$ 250.000,00	373,00 m <sup>2</sup>	R\$ 670,24 / m <sup>2</sup>	<a href="https://www.lugarcerto.com.br/imo">https://www.lugarcerto.com.br/imo</a>
A02	TERRENO	RUA NÃO INFORMADA - VILA IRANY	R\$ 360.000,00	427,00 m <sup>2</sup>	R\$ 843,09 / m <sup>2</sup>	<a href="https://go.olx.com.br/grande-goiania">https://go.olx.com.br/grande-goiania</a>
A03	TERRENO	RUA NÃO INFORMADA - VILA JOÃO VAZ	R\$ 200.000,00	360,00 m <sup>2</sup>	R\$ 555,56 / m <sup>2</sup>	<a href="https://www.vivareal.com.br/immoves">https://www.vivareal.com.br/immoves</a>
A04	TERRENO	RUA NÃO INFORMADA - VILA JOÃO VAZ	R\$ 230.000,00	376,48 m <sup>2</sup>	R\$ 610,92 / m <sup>2</sup>	<a href="https://www.vivareal.com.br/immoves">https://www.vivareal.com.br/immoves</a>

Valor Médio R\$ 669,95 / m<sup>2</sup>  
Valor Mediano R\$ 640,58 / m<sup>2</sup>

Fator de Homogeneização: 30,00%  
Limite Superior: R\$ 870,94 / m<sup>2</sup>  
Limite Inferior: R\$ 468,97 / m<sup>2</sup>  
Valor m<sup>2</sup> Considerado: R\$ 669,95  
Metragem Terreno (m<sup>2</sup>): 420,00 m<sup>2</sup>

Valor do Terreno R\$ 281.380,09

### 2ª ETAPA - Valor de Avaliação da Construção

Tipo da Construção Considerado	Padrão da Construção Considerado
PP	Normal

Fonte CUB	Referência (Mês/Ano)
Sinduscon/GO	jan/23

Valor m<sup>2</sup> Considerado (CUB): R\$ 2.047,19  
Metragem Construída (m<sup>2</sup>): 672,00 m<sup>2</sup>

Valor da Construção R\$ 1.375.711,68

### 3ª ETAPA - Valor de Mercado Final

Valor do Terreno R\$ 281.380,09  
Valor da Construção R\$ 1.375.711,68

Fator de Comercialização 1,25

Valor de Mercado da Garantia R\$ 2.071.364,72

### 4ª ETAPA - Valor de Avaliação Final da Garantia (Com Aplicação do Coeficiente de Liquidez)

Valor de Mercado da Garantia R\$ 2.071.364,72

Coeficiente de Liquidez 72,50%

Valor de Avaliação de Liquidação Forçada R\$ 1.501.739,42  
Valor de Avaliação de Mercado R\$ 2.071.364,72

CARLOS HENRIQUE AIRES DA COSTA  
CRECI-GO 19858  
CNAI-11240