

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Juvenal Anselmo de Moura Junior	CNPJ/CPF:	024.000.431-08	N°:	S/Nº
Endereço:	Avenida Jaó	CEP:	75610-000		
Complemento:	Lote 04 - Quadra 10	Condomínio:	-		
Bairro:	Boa Vista	Construtora:	-		
Cidade:	Joviânia	UF:	GO		

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 615.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º Cri de Joviânia/GO

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	258,13 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,50 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	210,59 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

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

Sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 3 dormitórios (1 suíte).

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	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).			

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:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II		
Nome:	Tales R. S. Galache						
CREA:	5060563873-D						
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.					Agencia Solicitante	PDTEC
Data:	segunda-feira, 18 de setembro de 2023						

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: MEDIDOR DE ÁGUA



Descrição: MEDIDOR DE LUZ

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Bairro Boa Vista	Joviânia	Sr. Dias	Chat Online	650.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	0,818	160,00	24,00	500,00	18/09/23
2	Rua santa Barbara	Joviânia	Simplifica Imóveis	(62) 98103-5454	200.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	0,818	60,00	10,00	250,00	18/09/23
3	Residencial Boa Esperança	Goiatuba	UP Imóveis	(64) 992689042	460.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,050	135,00	10,00	250,00	18/09/23
4	Residencial Boa Esperança	Goiatuba	UP Imóveis	(64) 992689042	500.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	30,00	600,00	18/09/23
5	Rua Olimpia Marques, 422	Goiatuba	UP Imóveis	(64) 992689042	790.000,00	1,00	5	70	1,00	20%	1,746	180,00	12,00	300,00	18/09/23
6	Rua Iguaçú	Goiatuba	UP Imóveis	(64) 992689042	330.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	0,818	160,00	12,00	250,00	18/09/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/imoveis/vendo-casa-1221232425?lis=listing_1000
2	https://www.simplificanegociosimobiliarios.com/imovel/venda/casa/joviania-go/loteamento-freitas/casa-em-joviania---go/513139
3	http://www.upimobiliariagoiatuba.com.br/imovel/2285785/casa-venda-goiatuba-go-residencial-boa-esperanca
4	http://www.upimobiliariagoiatuba.com.br/imovel/2448885/lote-venda-goiatuba-go-centro
5	http://www.upimobiliariagoiatuba.com.br/imovel/2451386/casa-venda-goiatuba-go-residencial-boa-esperanca
6	http://www.upimobiliariagoiatuba.com.br/imovel/1843641/casa-venda-goiatuba-go-centro

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.844,51
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado			Não Averbado	
		Ac	210,59	Ac	0,00
Quadra	idade	5	idade		Coef. Profund.
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina
At	residual	20%	residual		topogr.
Prof. Equiv.	padrão	1,25	padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	650.000,00	0,90	200.400,90	384.599,10	24,00	20,83	500,00	769,20	1,00	1,00	0,00	769,20	1,0000	1,0000	0,00	769,20	1,14869835	0,9103	-69,01	700,19	
2	200.000,00	0,90	72.578,03	107.421,97	10,00	25,00	250,00	429,69	1,00	1,00	0,00	429,69	1,0000	1,0000	0,00	429,69	1,00000000	1,0456	19,61	449,30	
3	460.000,00	0,90	248.386,11	165.613,89	10,00	25,00	250,00	662,46	1,00	1,00	0,00	662,46	1,0000	1,0000	0,00	662,46	1,00000000	1,0456	30,23	692,69	
4	500.000,00	0,90	0,00	450.000,00	30,00	20,00	600,00	750,00	1,00	1,00	0,00	750,00	1,0000	1,0000	0,00	750,00	1,14869835	0,9103	-67,29	682,71	
5	790.000,00	0,90	561.946,91	149.053,09	12,00	25,00	300,00	496,84	1,00	1,00	0,00	496,84	1,0000	1,0000	0,00	496,84	1,03713729	1,0082	4,07	500,92	
6	330.000,00	0,90	185.874,94	111.125,06	12,00	20,83	250,00	444,50	1,00	1,00	0,00	444,50	1,0000	1,0000	0,00	444,50	1,03713729	1,0082	3,64	448,14	
							Média	592,11				Média	592,11			Média	592,11			Média	578,99
							L. Inf.	414,48				L. Inf.	414,48			L. Inf.	414,48			L. Inf.	405,29
							L. Sup.	769,75				L. Sup.	769,75			L. Sup.	769,75			L. Sup.	752,69
							Desvio	153,94				Desvio	153,94			Desvio	153,94			Desvio	125,23
							CV	0,260				CV	0,260			CV	0,260			CV	0,216

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,91287093	0,9956	-3,38	765,81	500,00	1,09	66,27	835,47	0,91	700,19	700,19	700,19	700,19
1,00000000	0,9089	-39,16	390,52	250,00	0,99	-3,42	426,26	1,04	445,87	445,87	445,87	445,87
1,00000000	0,9089	-60,38	602,08	250,00	0,99	-5,28	657,18	1,04	687,41	687,41	687,41	687,41
0,89442719	1,0161	12,10	762,10	600,00	1,11	83,39	833,39	1,02	766,11	766,11	766,11	766,11
1,00000000	0,9089	-45,29	451,56	300,00	1,04	19,03	515,87	1,05	519,94	519,94	519,94	519,94
0,91287093	0,9956	-1,96	442,54	250,00	0,99	-3,54	440,96	1,00	444,60	444,60	444,60	444,60
		Média	569,10			Média	618,19		594,02	594,02	594,02	594,02
		L. Inf.	398,37			L. Inf.	432,73		415,81	415,81	415,81	415,81
		L. Sup.	739,83			L. Sup.	803,64		772,23	772,23	772,23	772,23
		Desvio	166,59			Desvio	186,42					
		CV	0,293			CV	0,302					

NÃO

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	210,59	Área construída	0,00
Vu construção	2.307,48	Vu construção	0,00
Depreciação	95,00%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.192,11	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	461.635,61	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	258,13	Valor Terreno	153.334,54
Vu terreno	594,02	Valor Construção	461.635,61
Valor total	153.334,54	Valor total	614.970,15

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.						
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%						
	MUITO BOM			1,5	0,032%						
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%						
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%						
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%						
	DEFICIENTE			3,5	33,200%						
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%						
	MUITO MAU			4,5	75,200%						
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.844,51				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	5	70	2,00	20%	210,59	1,25	2.307,48	485.932,64	95,0%	461.635,61	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	5	70	3,0	20%	160,00	0,82	1.508,81	241.409,47	83,0%	200.400,90	
Comp 2	10	70	3,0	20%	60,00	0,82	1.508,81	90.528,55	80,2%	72.578,03	
Comp 3	5	70	2,0	20%	135,00	1,05	1.936,74	261.459,29	95,0%	248.386,11	
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 5	5	70	1,0	20%	180,00	1,75	3.220,51	579.692,60	96,9%	561.946,91	
Comp 6	15	70	3,0	20%	160,00	0,82	1.508,81	241.409,47	77,0%	185.874,94	