

Sobrado

Rua Sebastiana Dias Rodrigues Rosa S/N, Jardim Belvedere, Lote 02-A, Quadra 05, Caldas Novas - GO

Data de Elaboração: 08/10/2025

Método de cálculo: Média

Valor de mercado: R\$ 1.391.771,23
Liquidez forçada: R\$ 960.322,15
Coeficiente de liquidez: 69.00 %

Valor do terreno: R\$ 510.718,64
Valor da construção: R\$ 881.052,59
Valor médio m²: R\$ 565,63

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de construção: Casa
Taxa mensal do condomínio: Não informado
Área privativa ou construída: 450.92 m²
CEP:
Endereço: Rua Sebastiana Dias Rodrigues Rosa S/N, Jardim Belvedere, Lote 02-A, Quadra 05, Caldas Novas - GO

Tipo de propriedade: Sobrado
Área total do terreno: 902.92 m²
Valor anual do IPTU: Não informado
75696-326

DADOS DA AVALIAÇÃO

Coeficiente determinação: 95.25 %
Desvio padrão: R\$ 108,07
Tipo de construção: R1
Padrão da construção: Normal
Valor m² CUB: R\$ 1.953,90

BDI: 18%
Valor m² considerado: R\$ 2.305,60
Referência: 09/2025
Fator de comercialização: 1
Fonte CUB: Sinduscon-GO

DESCRIÇÃO

Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na(s) Matrícula(s) nº(s) 64.749 do REGISTRO DE IMÓVEIS, 1º TABELIONATO DE NOTAS E TABELIONATO E OFICIALATO DE REGISTRO DE CONTRATOS MARÍTIMOS DA COMARCA DE CALDAS NOVAS-GO, situado em - , dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.

Amostras Homogeneizadas

Amostra [link](#)

Tipo:	Terreno	Quartos:	Não informado
Banheiros:	Não informado	Suítes:	Não informado
Garagens:	Não informado	Valor do imóvel:	R\$ 400.000,00
Área privativa:	720 m ²	Fator oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 500,00		
Endereço:	Av. Min. Dr. Elias Bufaiçal S/N, Bairro do Turista II, Caldas Novas - GO		

Amostra [link](#)

Tipo:	Terreno	Quartos:	Não informado
Banheiros:	Não informado	Suítes:	Não informado
Garagens:	Não informado	Valor do imóvel:	R\$ 900.000,00
Área privativa:	1440 m ²	Fator oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 562,50		
Endereço:	R. Renato Bernardo Faina 745, Bairro do Turista II, Caldas Novas - GO		

Amostra [link](#)

Tipo:	Terreno	Quartos:	Não informado
Banheiros:	Não informado	Suítes:	Não informado
Garagens:	Não informado	Valor do imóvel:	R\$ 440.000,00
Área privativa:	720 m ²	Fator oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 550,00		
Endereço:	Avenida Elias Bufaiçal S/N, Jardim Belvedere, Caldas Novas - GO		

Amostra [link](#)

Tipo:	Terreno	Quartos:	Não informado
Banheiros:	Não informado	Suítes:	Não informado
Garagens:	Não informado	Valor do imóvel:	R\$ 520.000,00
Área privativa:	720 m ²	Fator oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 650,00		
Endereço:	R. Valter Gambardela Faina 593, Portal das Águas Quentes, Caldas Novas - GO		

Amostras Brutas

Amostra 1 [link](#)

Tipo:	Terreno	Quartos:	Não informado
Banheiros:	Não informado	Suítes:	Não informado
Garagens:	Não informado	Valor do imóvel:	R\$ 400.000,00
Área privativa:	720 m ²	Fator oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 500,00		
Endereço:	Av. Min. Dr. Elias Bufaiçal S/N, Bairro do Turista II, Caldas Novas - GO		

Amostra 2 [link](#)

Tipo:	Terreno	Quartos:	Não informado
-------	---------	----------	---------------

Banheiros:	Não informado	Suítes:	Não informado
Garagens:	Não informado	Valor do imóvel:	R\$ 900.000,00
Área privativa:	1440 m ²	Fator oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 562,50		
Endereço:	R. Renato Bernardo Faina 745, Bairro do Turista II, Caldas Novas - GO		

Amostra 3 [link](#)

Tipo:	Terreno	Quartos:	Não informado
Banheiros:	Não informado	Suítes:	Não informado
Garagens:	Não informado	Valor do imóvel:	R\$ 440.000,00
Área privativa:	720 m ²	Fator oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 550,00		
Endereço:	Avenida Elias Bufaiçal S/N, Jardim Belvedere, Caldas Novas - GO		

Amostra 4 [link](#)

Tipo:	Terreno	Quartos:	Não informado
Banheiros:	Não informado	Suítes:	Não informado
Garagens:	Não informado	Valor do imóvel:	R\$ 520.000,00
Área privativa:	720 m ²	Fator oferta:	0.9
Valor/m ² :	R\$ 650,00		
Endereço:	R. Valter Gambardela Faina 593, Portal das Águas Quentes, Caldas Novas - GO		

 <https://trinus.co/>

FATOR DEPRECIAÇÃO

Por se tratar de imóvel valorado pelo Método Evolutivo, aplicamos o Fator Depreciação em função do padrão construtivo, estado de conservação e tipologia do imóvel, através do Coeficiente de Ross-Heidecke (K), encontrado por equação normatizada. O valor de K é calculado através das características consideradas para o imóvel e multiplicado pelo valor do CUB fornecido por tabela do SINDUSCON da localidade, a fim de adequar seu valor para a realidade do imóvel. Sendo assim, o valor do CUB preenchido na aba de avaliação já se encontra com o fator K aplicado, com uma depreciação de 24,97%.

MÉTODO EVOLUTIVO

Por se tratar de um imóvel residencial edificado sobre um terreno de grandes proporções, a garantia foi avaliada via Método Evolutivo, visto que além da construção, o lote também possui valor mercadológico significativo, razão pela qual deve ser considerado na valoração da garantia. Não foram encontradas anúncios de imóveis a venda na região com o tamanho de terreno semelhante a garantia.

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 qualitativas (padrão construtivo, estado de conservação e idade) da garantia em quantidade satisfatória para homogeneização do valor do metro quadrado, 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 reedição da obra fornecida pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) ou SINDUSCON dos estados, para mensurar o valor da construção, sendo o valor total da avaliação a soma do valor do terreno com o valor da edificação.

FOTOS DO IMÓVEL

