



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL

Galache
Engenharia

Solicitante:	Roberto Naves de Resende Sobrinho	CNPJ/CPF:	965.327.346-91	Nº:	S/nº
Endereço real do local:	Rua H-01	Condomínio:	Res. Ilha de Santorini	CEP:	74935-050
Complemento:	Sobrado nº 25	Construtora:		UF:	GO
Bairro:	Cardoso				
Cidade:	Aparecida de Goiânia				

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.450.000,00	R\$5.576,92	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Não
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1º CRI de Aparecida de Goiânia/GO		
Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim			

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	3		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	
Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).			
03 vagas			

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")	Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco				
Área Total Construída:	156,40 m ²	Área total Privativa:	260,00 m ²		
Área Total Privativa:	156,40 m ²	Área Coberta Padrão:	260,00 m ²		
Área Total de Terreno:		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²		
Área de Testada:		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0		
Estado de Conservação:		Área total ponderada edificação principal	260,00 m ²		
Total de Dormitórios:	4	Qtos destes dormitórios são Suites?	3	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			2	Qualificação de DCE	
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo: Sala de estar, sala de jantar, espaço gourmet, lavabo, banheiro, depósito, despensa, sacada, closet e 04 dormitórios (3 suítes).					
A avaliação do imóvel contempla apenas as características físicas do imóvel (terreno e edificações) sem incluir quaisquer móveis, utensílios ou equipamentos.					

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:	Regular	Valor mensal taxa de condomínio:	
Elevador(es) por Bloco/Torre	-	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

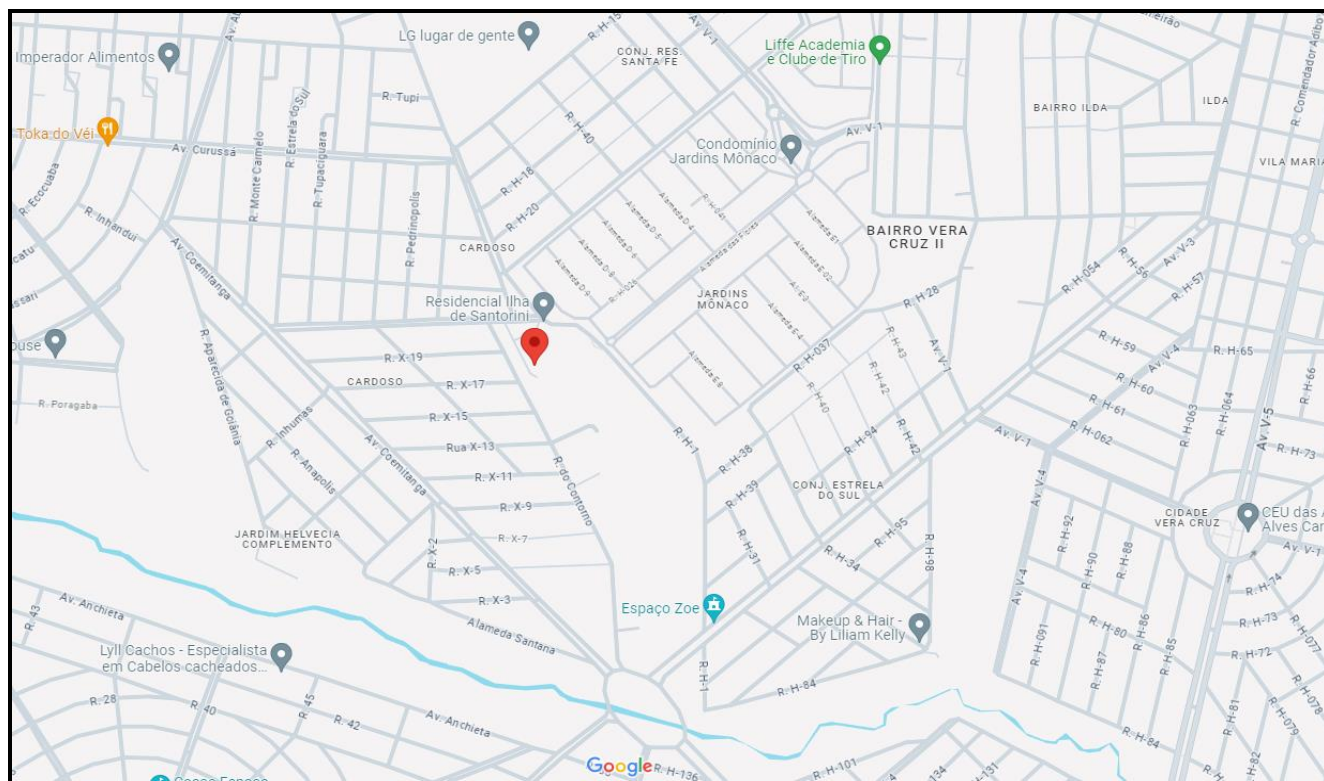
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agência Solicitante	PDTEC		
Data:	quinta-feira, 7 de dezembro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
225.013		CASA EM CONDOMÍNIO	2,9531%	R\$1.450.000,00
Total			2,9531%	R\$1.450.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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



Descrição: GARAGEM



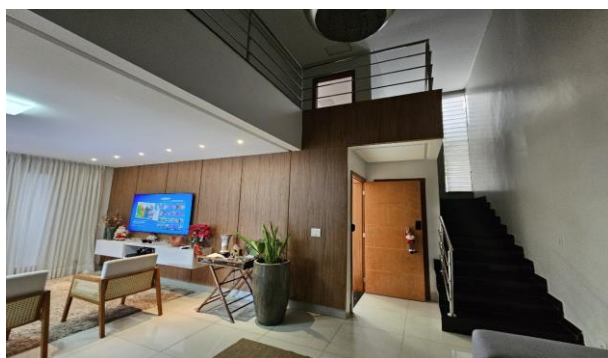
Descrição: GARAGEM



Descrição: DEPÓSITO



Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: SALA

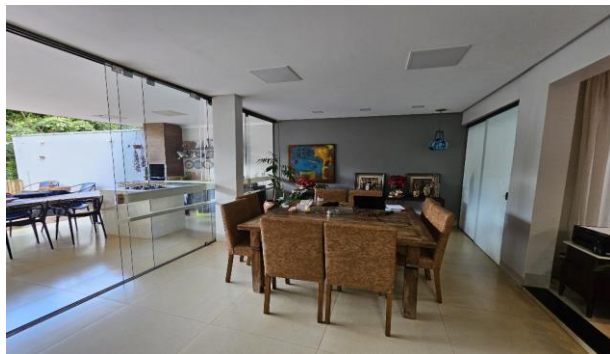


Descrição: SALA



Descrição: LAVABO

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



Descrição: SALA DE JANTAR



Descrição: SALA DE JANTAR



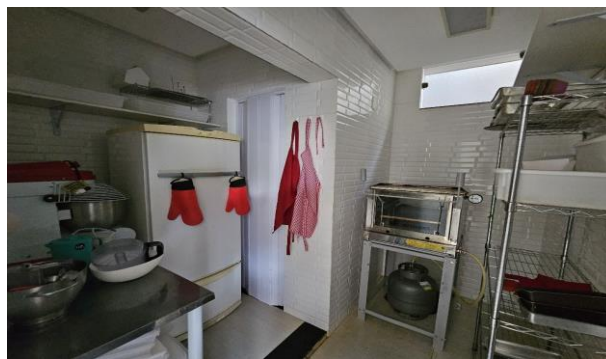
Descrição: COZINHA



Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: DESPENSA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO

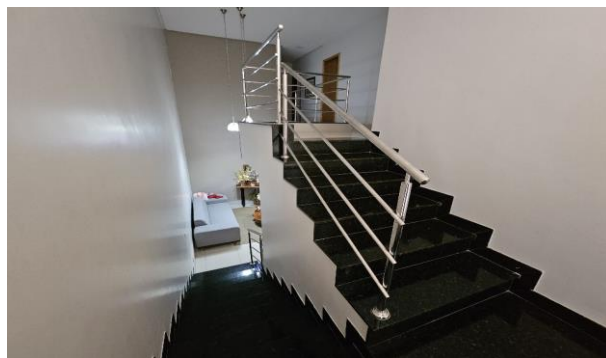


Descrição: DESPENSA

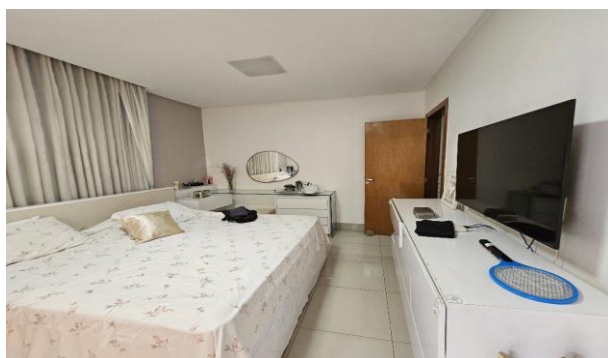
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



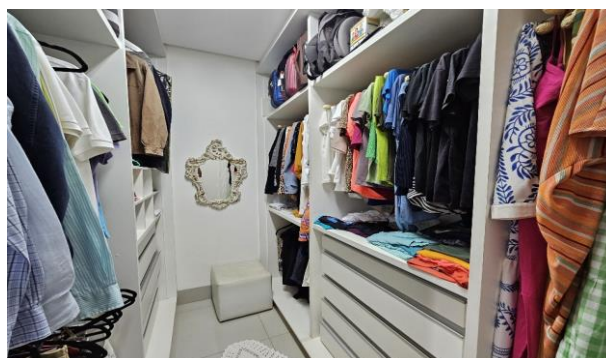
Descrição: BANHEIRO



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: SUÍTE



Descrição: CLOSET



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: SACADA



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

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



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: QUINTAL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Res. Ilha de Santorini	S/nº		Corretor	(62) 4011-5200	1.050.000,00	1,00	1,374	10	240,00	3	07/12/23
2	Res. Ilha de Santorini	S/nº		Corretor	(62) 99126-0620	1.050.000,00	1,00	1,374	10	210,00	3	07/12/23
3	Res. Ilha de Santorini	S/nº		Corretor	Via Chat	975.000,00	1,00	1,374	10	200,00	3	07/12/23
4	Res. Ilha de Santorini	S/nº		Corretor	Via Chat	1.150.000,00	1,00	1,374	10	220,00	3	07/12/23
5	Res. Ilha de Santorini	S/nº		Corretor	Via Chat	1.200.000,00	1,00	1,374	10	220,00	3	07/12/23

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://imoveis.m2in.com.br/imovel/M2CD3273/casa-em-condominio-4-quartos-condominio-ilhas-de-santorini-c
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-bairro-cardoso-1-apar
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-cardoso-aparecida-de
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-cardoso-aparecida-de-goiania-go-2
5	

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,77
Quadra		idade	10
índice fiscal	1,00	AU	260,00
		vagas	3
		andar	0
			0,990

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.050.000,00	0,90	0	240,00	3.937,50	1,00	1,00	0,00	3.937,50	3	1,0000	0,00	3.937,50	10	0,776	1,0000	0,00	3.937,50
2	1.050.000,00	0,90	0	210,00	4.500,00	1,00	1,00	0,00	4.500,00	3	1,0000	0,00	4.500,00	10	0,776	1,0000	0,00	4.500,00
3	975.000,00	0,90	0	200,00	4.387,50	1,00	1,00	0,00	4.387,50	3	1,0000	0,00	4.387,50	10	0,776	1,0000	0,00	4.387,50
4	1.150.000,00	0,90	0	220,00	4.704,55	1,00	1,00	0,00	4.704,55	3	1,0000	0,00	4.704,55	10	0,776	1,0000	0,00	4.704,55
5	1.200.000,00	0,90	0	220,00	4.909,09	1,00	1,00	0,00	4.909,09	3	1,0000	0,00	4.909,09	10	0,776	1,0000	0,00	4.909,09
				Média	4.487,73					Média	4.487,73					Média	4.487,73	
				L. Inf.	3.141,41					L. Inf.	3.141,41					L. Inf.	3.141,41	
				L. Sup.	5.834,05					L. Sup.	5.834,05					L. Sup.	5.834,05	
				Desvio	366,57					Desvio	366,57					Desvio	366,57	
				CV	0,082					CV	0,082					CV	0,082	

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1.37	1.2868	1.129.09	5.066.59	0	0.990	1.0000	0.00	3.937.50	240.00	0.98	-78.01	3.859.49	1.27	4.988.58	4.988.58	4.988.58	4.988.58
1.37	1.2868	1.290.39	5.790.39	0	0.990	1.0000	0.00	4.500.00	210.00	0.95	-233.97	4.266.03	1.23	5.556.42	5.556.42	5.556.42	5.556.42
1.37	1.2868	1.258.13	5.645.63	0	0.990	1.0000	0.00	4.387.50	200.00	0.94	-278.55	4.108.95	1.22	5.367.09	5.367.09	5.367.09	5.367.09
1.37	1.2868	1.349.05	6.053.59	0	0.990	1.0000	0.00	4.704.55	220.00	0.96	-192.43	4.512.11	1.25	5.861.16	5.861.16	5.861.16	5.861.16
1.37	1.2868	1.407.70	6.316.79	0	0.990	1.0000	0.00	4.909.09	220.00	0.96	-200.80	4.708.29	1.25	6.115.99	6.115.99	6.115.99	6.115.99
		Média	5.774.60					Média	4.487.73			Média	4.290.98				
		L. Inf.	4.042.22					L. Inf.	3.141.41			L. Inf.	3.003.68				
		L. Sup.	7.506.98					L. Sup.	5.834.05			L. Sup.	5.578.27				
		Desvio	471.69					Desvio	366.57			Desvio	332.79				
		CV	0.082					CV	0.082			CV	0.078				
														5.577.85	5.577.85	5.577.85	5.577.85
														3.904.50	3.904.50	3.904.50	3.904.50
														7.251.21	7.251.21	7.251.21	7.251.21

SIM

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
CASA EM CONDOMÍNIO	
AU	260,00
Vu	5.577,85
Valor total	1.450.000,00