

Nome: **Jair Gongora Ltda** Garantidor:
Endereço: **Avenida Rio Grande do Sul** No. **s/nº** Complemento: **Lt. 09A - Qd. 101 - Setor 03**
Bairro: **Menino Deus** Município: **Lucas do Rio Verde** UF: **MT**

Tipo do Imóvel: **Comercial** No. da Matrícula: **38.680** No. do Cart. **1ºCRI** **Lucas do Rio Verde/MT**
Finalidade: **Comercial** Estado de Conservação: **Boa**
Padrão: **Médio** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **5 Anos**

Valor de Mercado:

R\$ 9.900.000,00

Valor por Extenso:

Nove milhões e novecentos mil reais

Valor de venda forçada (0,60):

R\$ 5.900.000,00

Valor por Extenso:

Cinco milhões e novecentos mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- ☒ Energia Elétrica
☒ Rede de Água
☒ Rede de Esgoto
☒ Iluminação Pública
☒ Telefonia

- ☒ Pavimentação
☒ Guias e Sargetas
☐ Gás
☒ Coleta de Lixo

- ☐ Metrô
☒ Ônibus
☒ Correio
☒ Bancos
☒ Hospital

- ☒ Escola
☒ Segurança
☒ Praças e Parques
☒ Entretenimento

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?

Sim

Se não, por quê ?

Nenhum

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?

Não

Se sim, por quê ?

Nenhum

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?

Não

Se sim, qual ?

Nenhum

Observações Complementares:

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente comercial. No local constatamos imóveis comerciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços.

Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877

Data: 19 de março de 2024



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	3.196,10	m²	Construção (Averbado):	2117,630	m²	No. Vagas:	Cobertas	-	
Testada:	41,80	m	Construção (Não Averbado):	0,00	m²		Descobertas	20	
Lat. Dir.:		m	Área Total:	2117,63	m²	No. Pav.:	1		
Lat. Esq.:		m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-		

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

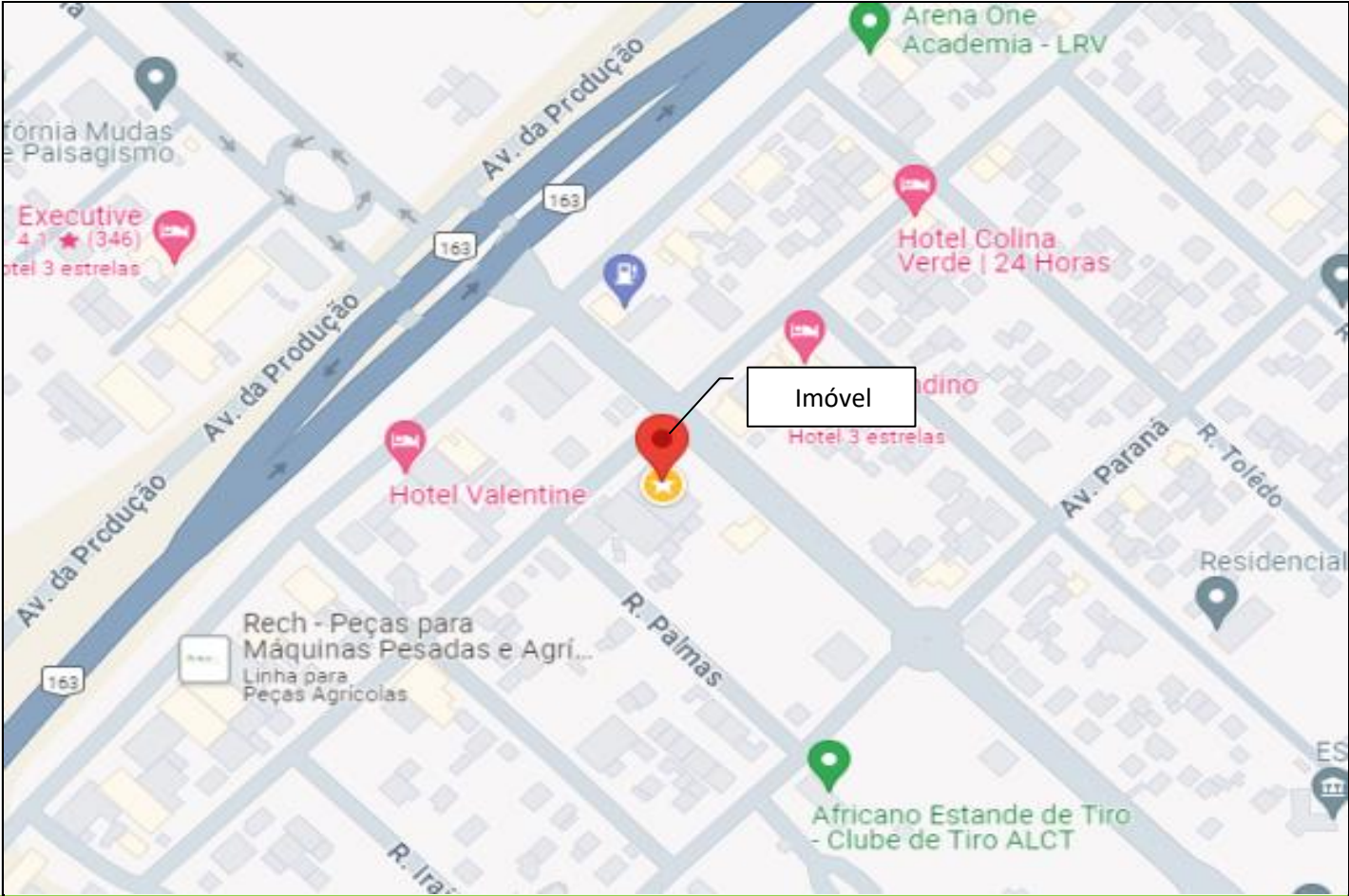
Descrição sucinta do imóvel:

Trata-se de um galpão.

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Avenida Goiás, esq. c/ Rua Tatuí, s/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Nossa Casa			Telefone:	(65)3549-4866		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	3.120,00	Valor (R\$): 10.000.000,00

2. Endereço:	Avenida Goiás, s/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Nossa Casa			Telefone:	(65)3549-4866		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	760,00	Valor (R\$): 2.000.000,00

3. Endereço:	Avenida Rio Grande do Sul, esq. c/ Rua Pato Branco, s/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Nossa Casa			Telefone:	(66) 3531-8919		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	3.200,00	Valor (R\$): 4.800.000,00

4. Endereço:	Av Amazonas com fundo para Av Rio Grande do Sul, s/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Nossa Casa			Telefone:	(65)3549-4866		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.260,00	Valor (R\$): 3.000.000,00

5. Endereço:	Centro, s/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Nossa Casa			Telefone:	(65)3549-4866		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,125	AC(m²)	370,00	AT (m²)	399,34	Valor (R\$): 2.000.000,00

6. Endereço:	Centro, s/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Lider			Telefone:	(66) 3531-8919		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,659	AC(m²)	600,00	AT (m²)	800,00	Valor (R\$): 5.000.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2	20%	2117,63	1,25	3445,0875	7.295.420,64	95,0%	6.930.643,66
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	15	70	2	20%	370,00	1,13	3.100,58	1.147.214,14	87,8%	1.007.691,36
Comp 6	10	70	1	20%	600,00	1,66	4.572,32	2.743.392,08	93,5%	2.564.231,78

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 10.000.000,00	0,80	0,00	8.000.000,00	2.564,10	0,567	1,000	1,000	0,975	0,56	1.437,59
2	R\$ 2.000.000,00	0,80	0,00	1.600.000,00	2.105,26	0,708	1,000	1,063	0,975	0,61	1.277,24
3	R\$ 4.800.000,00	0,80	0,00	3.840.000,00	1.200,00	1,063	1,000	1,000	0,975	1,06	1.275,37
4	R\$ 3.000.000,00	0,80	0,00	2.400.000,00	1.904,76	0,773	1,000	1,000	0,975	0,66	1.262,65
5	R\$ 2.000.000,00	0,80	1.007.691,36	592.308,64	1.483,22	0,850	1,000	1,147	0,975	0,77	1.139,71
6	R\$ 5.000.000,00	0,80	2.564.231,78	1.435.768,22	1.794,71	0,850	1,000	1,000	1,195	0,69	1.240,19
						SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	1.272,12
						Saneamento				Mín.	954,09
										Máx.	1.590,15

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	3196,10	Valor do m²:	1.272,12	Valor do Terreno:	R\$ 4.065.833,05
Área Construção (Averbado):	2117,63	Valor do m²:	3.272,83	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 6.930.643,66
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Fator Comercialização:	0,90

Valor Final de Avaliação: R\$ 9.896.829,03

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

☐ Sim

☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



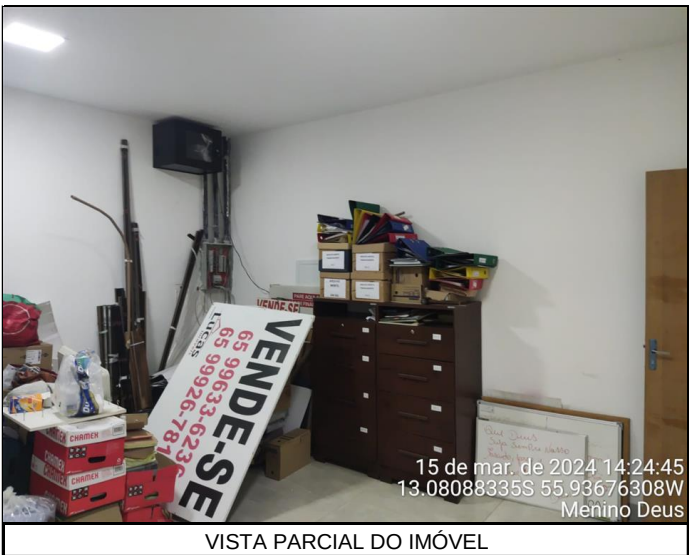
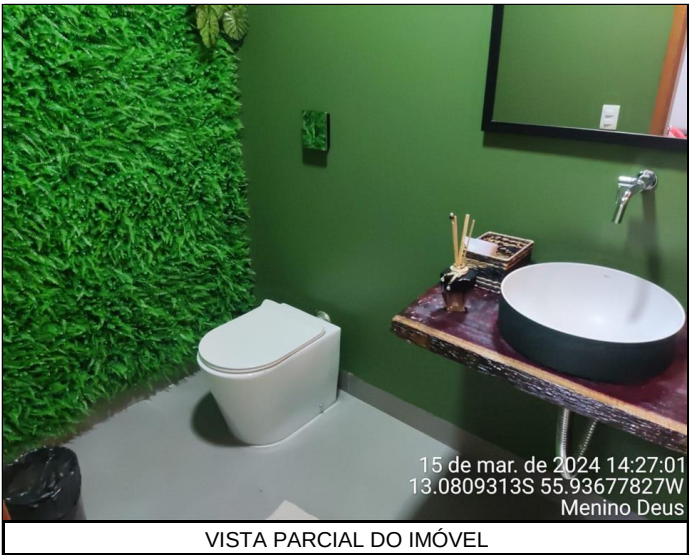
VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

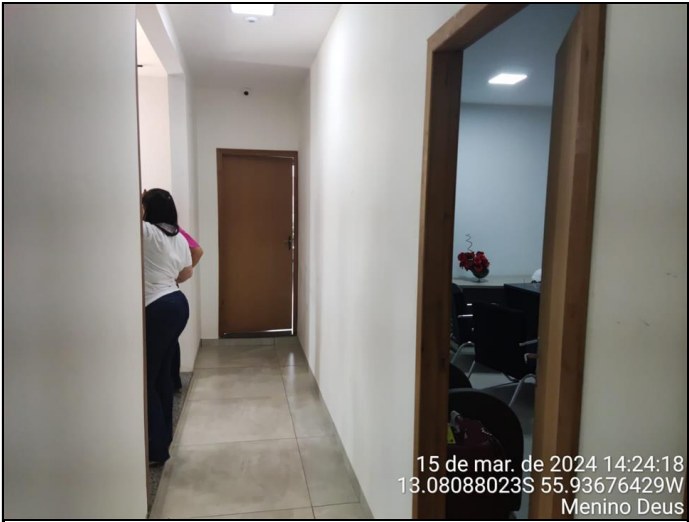
LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO OFERTA	ÍNDICE Fiscal	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	Logradouro	Nº	Contato	Telefone			Idade	Vida	Conserv	Refer	Padrão	Área const	Frente	Terreno	
1	Avenida Goiás, esq. c/ Rua Tatuí	s/nº	Nossa Casa	(65)3549-4866	10.000.000,00	1,50	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	60,00	3.120,00	19/03/24
2	Avenida Goiás	s/nº	Nossa Casa	(65)3549-4866	2.000.000,00	1,20	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	760,00	19/03/24
3	Avenida Rio Grande do Sul, esq. c/ Rua Pato Branco	s/nº	Nossa Casa	(65)3549-4866	4.800.000,00	0,80	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	60,00	3.200,00	19/03/24
4	Av Amazonas com fundo para Av Rio Grande do Sul	s/nº	Nossa Casa	(65)3549-4866	3.000.000,00	1,10	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	35,00	1.260,00	19/03/24
5	Centro	s/nº	Nossa Casa	(65)3549-4866	2.000.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,125	370,00	12,00	399,34	19/03/24
6	Centro	s/nº	Lider	(66) 3531-8919	5.000.000,00	1,00	10	70	1,00	20%	1,659	600,00	40,00	800,00	19/03/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/terreno/lucas-do-rio-verde/menino-deus/2604
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-lucas-do-rio-verde-760m2-venda-RS2000000-id-2605225992/
3	https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/terreno/lucas-do-rio-verde/menino-deus/2870
4	https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/terreno/lucas-do-rio-verde/menino-deus/693
5	https://imobiliarianossacasamt.com.br/imovel/venda/comercial/lucas-do-rio-verde/centro/1628
6	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/salao-a-venda-600-m-por-r\$-5.000.000-00-cidade-2962226808.html

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	3	R8N	2756,07
Fr	15,00	f	0,15
Pmi	30,00	p	0,50
Pma	60,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	2.117,63	Ac	0,00	Coef. Frente	1,10956947
Quadra		idade	5	idade		Coef. Profund.	0,97542133
índice fiscal	0,85	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	41,80	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	3.196,10	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	76,46	padrão	1,25	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente						
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	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	10.000.000,00	0,80	0,00	8.000.000,00	60,00	52,00	3.120,00	2.564,10	1,50	0,57	-1.111,11	1.452,99	1,0000	1,0000	0,00	2.564,10	1,10956947	1,0000	0,00	2.564,10			
2	2.000.000,00	0,80	0,00	1.600.000,00	20,00	38,00	760,00	2.105,26	1,20	0,71	-614,04	1.491,23	1,0000	1,0000	0,00	2.105,26	1,04409691	1,0627	132,02	2.237,28			
3	4.800.000,00	0,80	0,00	3.840.000,00	60,00	53,33	3.200,00	1.200,00	0,80	1,06	75,00	1.275,00	1,0000	1,0000	0,00	1.200,00	1,10956947	1,0000	0,00	1.200,00			
4	3.000.000,00	0,80	0,00	2.400.000,00	35,00	36,00	1.260,00	1.904,76	1,10	0,77	-432,90	1.471,86	1,0000	1,0000	0,00	1.904,76	1,10956947	1,0000	0,00	1.904,76			
5	2.000.000,00	0,80	1.007.691,36	592.308,64	12,00	33,28	399,34	1.483,22	1,00	0,85	-222,48	1.260,74	1,0000	1,0000	0,00	1.483,22	0,96708244	1,1473	218,53	1.701,75			
6	5.000.000,00	0,80	2.564.231,78	1.435.768,22	40,00	20,00	800,00	1.794,71	1,00	0,85	-269,21	1.525,50	1,0000	1,0000	0,00	1.794,71	1,10956947	1,0000	0,00	1.794,71			
							Média	1.842,01				Média	1.412,89				Média	1.842,01				Média	1.900,43
							L. Inf.	1.289,41				L. Inf.	989,02				L. Inf.	1.289,41				L. Inf.	1.330,30
							L. Sup.	2.394,61				L. Sup.	1.836,75				L. Sup.	2.394,61				L. Sup.	2.470,56
							Desvio	477,03				Desvio	114,95				Desvio	477,03				Desvio	468,02
							CV	0,259				CV	0,081				CV	0,259				CV	0,246
									SIM				SIM				SIM						

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator			Área					Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.			1	2	3
1.00000000	0.9754	-63,02	2.501,08	3.120,00	0,99	-15,40	2.548,70	0,56	1.437,59	1.437,59	1.437,59	1.437,59
1.00000000	0.9754	-51,74	2.053,52	760,00	0,84	-346,00	1.759,26	0,61	1.277,24	1.277,24	1.277,24	1.277,24
1.00000000	0.9754	-29,49	1.170,51	3.200,00	1,00	0,37	1.200,37	1,06	1.275,37	1.275,37	1.275,37	1.275,37
1.00000000	0.9754	-46,82	1.857,95	1.260,00	0,89	-209,22	1.695,55	0,66	1.262,65	1.262,65	1.262,65	1.262,65
1.00000000	0.9754	-36,46	1.446,76	399,34	0,77	-339,56	1.143,66	0,77	1.139,71	1.139,71	1.139,71	1.139,71
0.81649658	1.1946	349,33	2.144,04	800,00	0,84	-285,31	1.509,40	0,69	1.240,19	1.240,19	1.240,19	1.240,19
		Média	1.862,31			Média	1.642,82		1.272,12	1.272,12	1.272,12	1.272,12
		L. Inf.	1.303,62			L. Inf.	1.149,97		890,49	890,49	890,49	890,49
		L. Sup.	2.421,00			L. Sup.	2.135,67		1653,76	1653,76	1653,76	1653,76
		Desvio	484,82			Desvio	509,84					
		CV	0,260			CV	0,310					
NÃO				SIM								

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	2.756,07			
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%	2.117,63	1,25	3.445,09	7.295.420,64	95,0%	6.930.643,66
Não Averb.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	15	70	2,0	20%	370,00	1,13	3.100,58	1.147.214,14	87,8%	1.007.691,36
Comp 6	10	70	1,0	20%	600,00	1,66	4.572,32	2.743.392,08	93,5%	2.564.231,78