

DATA: 30 de abril de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 171



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	462,62
Área Privativa ou Construída (m²)	958,57
Endereço Completo	RUA AMÉLIA FONSECA (ESQUINA COM RUA JERÔNIMO VIEIRA), S/N, QUADRA 10, LOTE 209, RESIDENCIAL TOCANTINS
Cidade/UF	Rio Verde - GO
CEP	75909-459

Descrição:

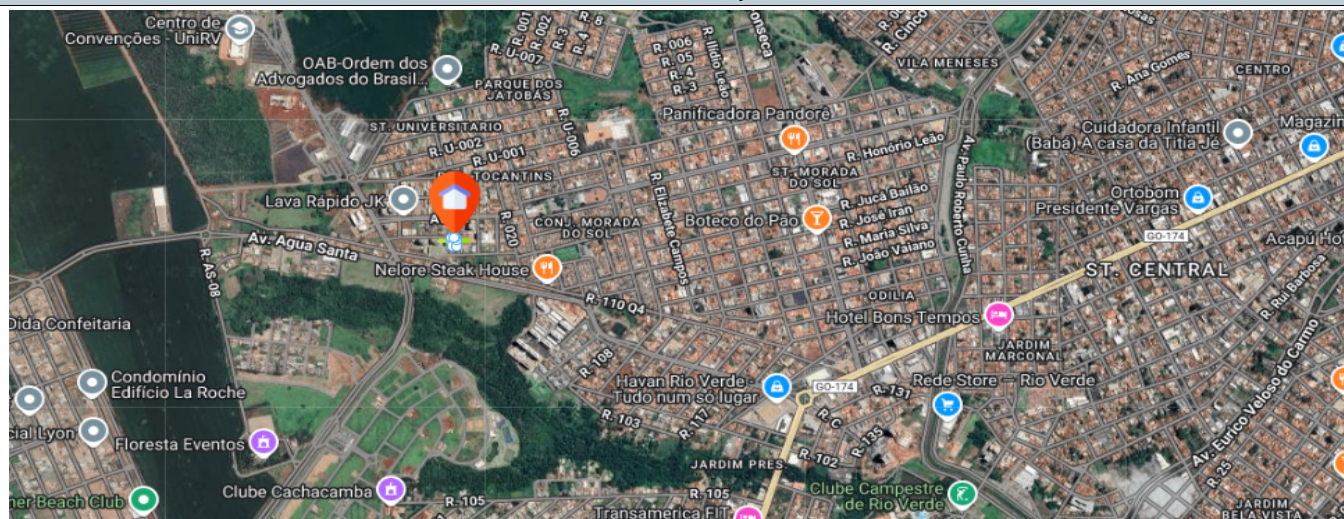
Hum terreno para construção, lote 209 da quadra 10, com área total de 462,62 m², sendo: 07,00 metros de frente, 16,00 metros de fundos, por 21,00 metros na lateral direita, 30,00 metros na lateral esquerda e 14,14 metros de chanfro; dividindo pela frente com a Rua Jerônimo Vieira, fundos com o lote 210, lateral direita com a Rua Amélia Fonseca e lateral esquerda com o lote 208, ou atuais confrontantes. Imóvel situado na Rua Jerônimo Vieira, Residencial Tocantins, da comarca, município e distrito da cidade de Rio Verde/GO, conforme descreve e caracteriza perfeitamente a matrícula 46.084 do Serviço do Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde/GO.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	NÃO INFORMADO

AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO





PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

VERDE: Aspecto benéfico para a garantia e, consequentemente, operação.
AMARELO: Aspecto de alerta para a garantia e, consequentemente, operação.
VERMELHA: Aspecto prejudicial a operação, pois indisponibiliza a garantia.

Legenda

Área Construída Do Imóvel

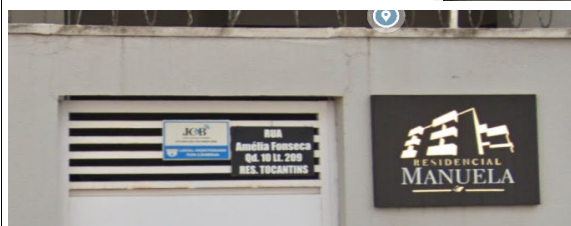
Área construída considerada

958,57m²

Área construída obtida via

Alvará de Construção

FOTOS





RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - PRÉDIO RESIDENCIAL DENOMINADO "RESIDENCIAL MANUELA" SITUADO À RUA AMÉLIA FONSECA (ESQUINA COM RUA JERÔNIMO VIEIRA), S/N, QUADRA 10, LOTE 209, RESIDENCIAL TOCANTINS, EM RIO VERDE/GO							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:		Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Prédio Residencial	Rua Não Informada - Residencial Interlagos	R\$ 8.000.000,00	1.080,00 m²	0,90	R\$ 6.666,67 / m²	https://www.zapimoveis.co
A02	Sobrado Residencial	Rua Ricardo Guimarães Machado - Residencial Interlagos	R\$ 1.600.000,00	447,00 m²	0,90	R\$ 3.221,48 / m²	https://www.zapimoveis.co
A03	Sobrado Residencial	Rua Não Informada - Lourdes	R\$ 1.200.000,00	360,00 m²	0,90	R\$ 3.000,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A04	Sobrado Residencial	Rua Não Informada - Setor Morada do Sol	R\$ 1.800.000,00	430,00 m²	0,90	R\$ 3.767,44 / m²	https://www.zapimoveis.co
						Valor Médio	R\$ 4.163,90 / m²
						Valor Mediano	R\$ 3.494,46 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 5.413,07 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 2.914,73 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A02	Sobrado Residencial	Rua Ricardo Guimarães Machado - Residencial Interlagos	R\$ 1.600.000,00	447,00 m²	0,90	R\$ 3.221,48 / m²	https://www.zapimoveis.co
A03	Sobrado Residencial	Rua Não Informada - Lourdes	R\$ 1.200.000,00	360,00 m²	0,90	R\$ 3.000,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A04	Sobrado Residencial	Rua Não Informada - Setor Morada do Sol	R\$ 1.800.000,00	430,00 m²	0,90	R\$ 3.767,44 / m²	https://www.zapimoveis.co
						Valor Médio	R\$ 3.329,64 / m²
						Valor Mediano	R\$ 3.221,48 / m²
						Coefficiente de Liquidez:	70,125%
						Valor m² Mercado:	R\$ 3.329,64
						Valor m² Líquido:	R\$ 2.334,91
						Metragem Garantia (m²):	958,57 m²
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 3.191.692,49				
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 2.238.174,36				

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO