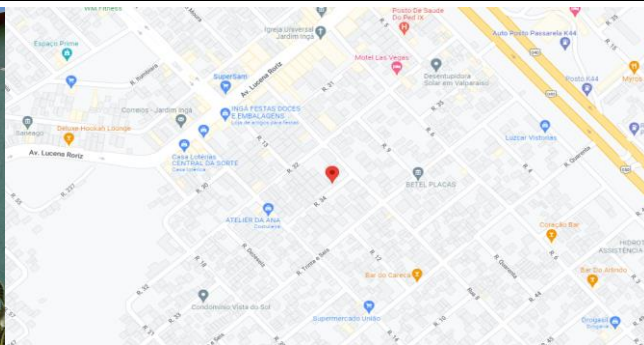


**Código de Identificação:** 2QWXZWP


<b>Nome:</b>	<b>Coord. Geog.:</b> 16°09'03.1"S 47°56'41.0"W
<b>Logradouro:</b> Rua 34	<b>Complemento:</b> Lote nº03; Quadra nº 35
<b>Bairro:</b> Parque Estrela D'Alva IX	<b>Condomínio:</b> -
<b>Município:</b> Luziânia	<b>UF:</b> GO
<b>nº:</b> S/nº	
<b>CEP:</b> 72853-034	

**Características do Imóvel**

<b>Tipologia:</b> Casa residencial	<b>Uso:</b> Residencial	<b>Idade Aparente:</b> 30
<b>Padrão construtivo:</b> Casa padrão médio	<b>Estado de conservação:</b> Reparos simples	
<b>Nº de matrícula:</b> 35.850	<b>Nº do Cartório:</b> 2º CRI De Luziânia/GO	

**Dimensões Edificação (m²)**

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	165,10	165,10	165,10
Comum			
<b>Total</b>			

**Terreno (m²)**

Matrícula	360,00
IPTU	360,00
In Loco	360,00
<b>Fração Ideal (%)</b>	<b>100%</b>

**Valor de Mercado**

**R\$ 230.000,00**  
 duzentos e trinta mil reais  
 R\$ 1.393,10

**Observações de Análise do Imóvel**

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 15 e 20 anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 09/08/2022

Realização da vistoria: 04/08/2022

Responsável técnico

Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

**Dados e Serviços da Região**

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?  Sim  Não

Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.

**Infraestrutura Habitacional da Região**

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?  Sim  Não

(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)

Observações (caso necessário).

**Diagnóstico ambiental**

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);  Sim  Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?  Sim  Não

Observações (caso positivo).

**Dados do Imóvel**

	Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
	Garagem	Massas	Telhado	1
	Sala de Estar	Massas	PVC	1
	Cozinha	Azulejos	PVC	1
	Varanda	Massas	Telhado	1
	Dormitório	Massas	PVC	2
	Banheiro Social	Azulejos	PVC	1
	Suíte	Massas	PVC	1
	Banheiro Suíte	Azulejos	PVC	1

**Quadro de Elementos Comparativos**

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	145.000,00	3,0	1,07	30	88,00	180,00	1.647,73
2	125.000,00	3,5	0,84	30	90,00	300,00	1.388,89
3	60.000,00	0,0	0,00	0	0,00	360,00	
4	60.000,00	0,0	0,00	0	0,00	360,00	
5	65.000,00	0,0	0,00	0	0,00	360,00	

**ENDEREÇO**

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	rro Parque Estrela Dalva	0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-com-garagem</a>
2	rro Parque Estrela Dalva	0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-com-garagem</a>
3	Quadra 180	0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-360m2-venda">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-360m2-venda</a>
4	rro Parque Estrela Dalva	0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-360m2-venda">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-360m2-venda</a>
5	Bairro Jardim do Ingá	0	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-inga-bairros-luziania-360m2-venda-RS650">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-inga-bairros-luziania-360m2-venda-RS650</a>

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



FACHADA DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



GARAGEM



SALA DE ESTAR



COZINHA

Fotos do Imóvel



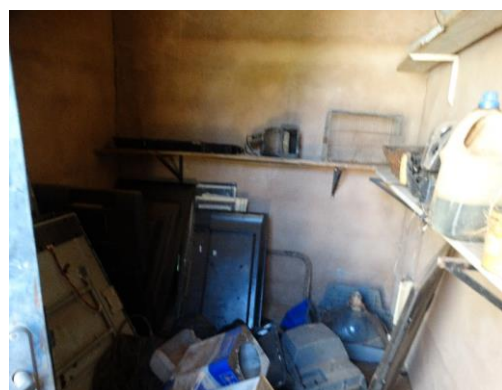
VARANDA



VARANDA



DEPÓSITO



DEPÓSITO



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL

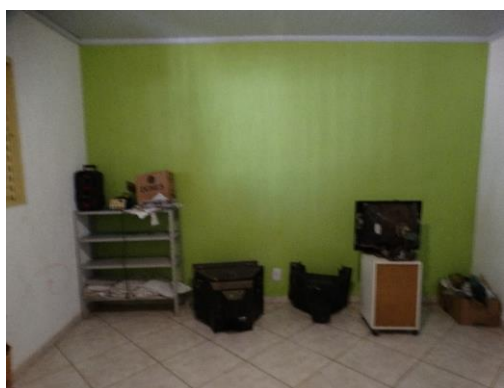
Fotos do Imóvel



SUÍTE



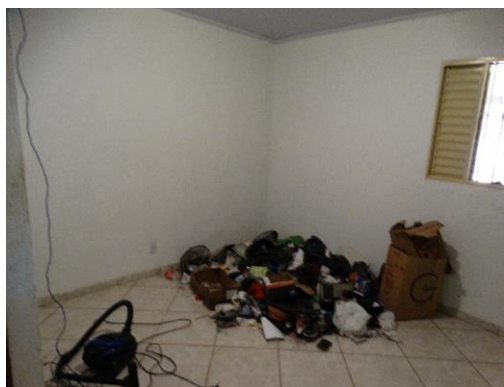
BANHEIRO SUÍTE



DORMITÓRIO 01



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 02

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Bairro Parque Estrela Dalva IX				(61) 99436-8036	145.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,070	88,00	9,00	180,00	09/08/22
2	Bairro Parque Estrela Dalva IX			Jéssica Mota Imóveis	(61) 98479-2692	125.000,00	1,00	30	70	3,50	20%	0,843	90,00	10,00	300,00	09/08/22
3	Quadra 180			FC escritório	(61) 99583-6262	60.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	09/08/22
4	Bairro Parque Estrela Dalva IX			FC escritório	(61) 99583-6262	60.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	09/08/22
5	Bairro Jardim do Ingá			FC escritório	(61) 99583-6262	65.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	09/08/22

**LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

1	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-com-garagem-180m2-venda-RS145000-id-2559620512/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-com-garagem-180m2-venda-RS145000-id-2559620512/</a>
2	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-com-garagem-90m2-venda-RS125000-id-2557898273/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-com-garagem-90m2-venda-RS125000-id-2557898273/</a>
3	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-360m2-venda-RS60000-id-2572645997/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-360m2-venda-RS60000-id-2572645997/</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-360m2-venda-RS60000-id-2569929526/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-ix-bairros-luziania-360m2-venda-RS60000-id-2569929526/</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-inga-bairros-luziania-360m2-venda-RS65000-id-2559738849/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-inga-bairros-luziania-360m2-venda-RS65000-id-2559738849/</a>

**Cálculo do Valor do Imóvel**

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1788,57
Fr	10,00	f	0,20
Pml	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO										
Setor	Averbado				Não Averbado				Coef. Frente	1,03713729
	Ac	165,10	Ac	0,00	Ac		Ac			
Quadra	idade	30	idade		idade		idade		Coef. Profund.	1,00000000
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil		vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	3,00	Conserv.		Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual		residual		residual		topogr.	1,00
At	padrão	0,92	padrão		padrão		padrão			

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	Valor Oferta	F Fonte	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente										
			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	145.000,00	0,90	110.247,14	20.914,06	9,00	20,00	180,00	116,19	1,00	1,00	0,00	116,19	1,0000	1,0000	0,00	116,19	0,97914836	1,0592	6,88	123,07	
2	125.000,00	0,90	77.457,99	35.042,01	10,00	30,00	300,00	116,81	1,00	1,00	0,00	116,81	1,0000	1,0000	0,00	116,81	1,00000000	1,0371	4,34	121,14	
3	60.000,00	0,90	0,00	54.000,00	12,00	30,00	360,00	150,00	1,00	1,00	0,00	150,00	1,0000	1,0000	0,00	150,00	1,03713729	1,0000	0,00	150,00	
4	60.000,00	0,90	0,00	54.000,00	12,00	30,00	360,00	150,00	1,00	1,00	0,00	150,00	1,0000	1,0000	0,00	150,00	1,03713729	1,0000	0,00	150,00	
5	65.000,00	0,90	0,00	58.500,00	12,00	30,00	360,00	162,50	1,00	1,00	0,00	162,50	1,0000	1,0000	0,00	162,50	1,03713729	1,0000	0,00	162,50	
							Média	139,10				Média	139,10			Média	139,10			Média	141,34
							L. Inf.	97,37				L. Inf.	97,37			L. Inf.	97,37			L. Inf.	98,94
							L. Sup.	180,83				L. Sup.	180,83			L. Sup.	180,83			L. Sup.	183,75
							Desvio	21,25				Desvio	21,25			Desvio	21,25			Desvio	18,30
							CV	0,153				CV	0,153			CV	0,153			CV	0,129

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	1,1180	13,71	129,90	180,00	0,92	-9,64	106,55	1,18	136,78	136,78	136,78	
1,00000000	1,0000	0,00	116,81	300,00	0,96	-5,20	111,60	1,04	121,14	121,14	121,14	
1,00000000	1,0000	0,00	150,00	360,00	1,00	0,00	150,00	1,00	150,00	150,00	150,00	
1,00000000	1,0000	0,00	150,00	360,00	1,00	0,00	150,00	1,00	150,00	150,00	150,00	
1,00000000	1,0000	0,00	162,50	360,00	1,00	0,00	162,50	1,00	162,50	162,50	162,50	
			Média	141,84			Média	136,13	144,09	144,09	144,09	
			L. Inf.	99,29			L. Inf.	95,29	100,86	100,86	100,86	
			L. Sup.	184,39			L. Sup.	176,97	187,31	187,31	187,31	
			Desvio	18,23			Desvio	25,28				
			CV	0,129			CV	0,186				

Averbado		Não Averbado			
Área construída	165,10	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	1.643,70	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	65,46%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.076,01	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	177.649,29	Valor total	0,00	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	360,00	Valor Terreno	51.870,91
Vu terreno	144,09	Valor Construção	177.649,29
Valor total	51.870,91	Valor total	229.520,20

### Cálculo do Valor do Imóvel

#### 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%			<b>R8N</b>	1.788,57			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
<b>Averbado</b>	30	70	3,00	20%	165,10	0,92	1.643,70	271.374,18	65,5%	177.649,29
<b>Não Averbado</b>	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>0</b>	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>Comparativo 1</b>	30	70	3,0	20%	88,00	1,07	1.913,77	168.411,75	65,5%	110.247,14
<b>Comparativo 2</b>	30	70	3,5	20%	90,00	0,84	1.507,76	135.698,81	57,1%	77.457,99
<b>Comparativo 3</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>Comparativo 4</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
<b>Comparativo 5</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00