

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Francinaldo Lazaro Silva	CNPJ/CPF:	705.850.121-13	N°:	s/nº
Endereço:	Rua 12	CEP:	72910-000	Condomínio:	Res. Reder III
Complemento:	Casa 02 - Lote 05B - Quadra 08C	Construtora:	-	UF:	GO
Bairro:	Royal Parque				
Cidade:	Águas Lindas de Goiás				

<b>VALOR AVALIADO:</b>	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
<b>R\$ 375.000,00</b>	<b>SIM</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>SIM</b>

**DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL**

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º CRI de Águas Lindas de Goiás/GO

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

**DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL**

Área total do(s) terrenos:	287,00 m <sup>2</sup>	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	4,15 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	105,00 m	Área de construção não averbada:	35,17
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Sala de estar, cozinha, área de serviço, área gourmet, banheiro social e 2 dormitórios ( 1 suíte).

**DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL**

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).			

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

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

**RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA**

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II		
Nome:	Tales R. S. Galache						
CREA:	5060563873-D						
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.					Agencia Solicitante	PDTEC
Data:	terça-feira, 22 de agosto de 2023						





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



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



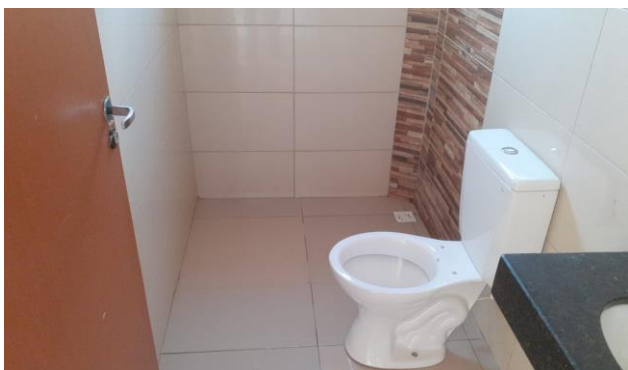
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



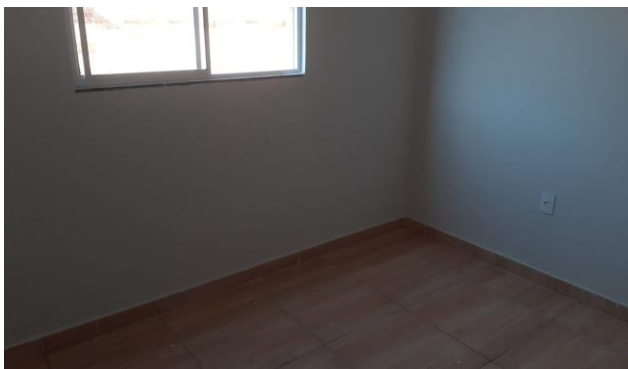
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



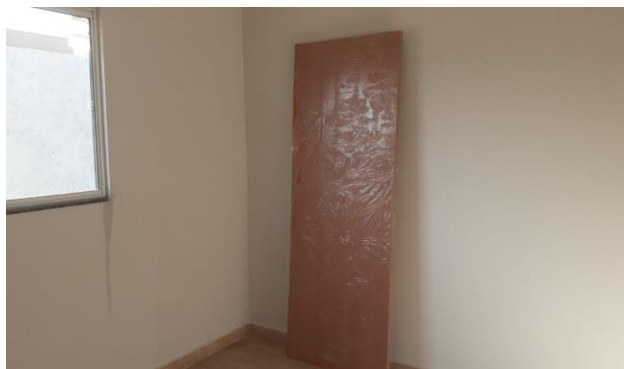
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

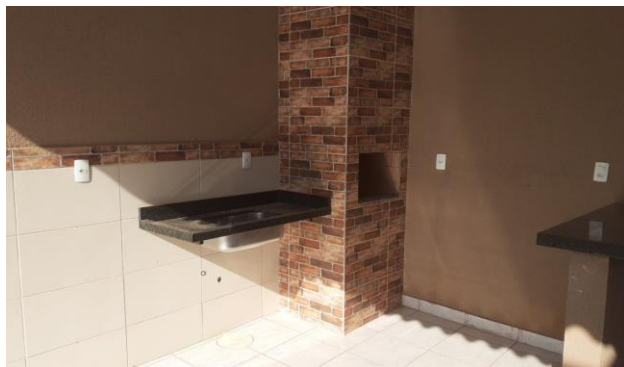


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

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



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: MEDIDOR DE LUZ



Descrição: MEDIDOR DE ÁGUA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Bairro Quadra 10B			Jussara M. S. Paulo	(61) 99445-8668	280.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,150	100,00	6,00	180,00	22/08/23
2	Quadra 25B			CBL Imóveis	(61) 99972 - 4540	170.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,050	60,00	5,00	125,00	22/08/23
3	Mansões Odisséia			TOTALCONSTRUTORAIMOB	6199928-7143	198.000,00	1,00	5	60	3,00	20%	0,624	125,00	8,00	200,00	22/08/23
4	Quadra 30B			JK imóveis DF	(61) 3972-7301	160.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	0,919	70,00	5,00	125,00	22/08/23
5	Quadra 30B			JK imóveis DF	(61) 3972-7301	160.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	0,919	70,00	5,00	125,00	22/08/23
6	Mansões Odisséia			João Fernandes imóveis	(61) 99388-0043	170.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	0,919	75,00	5,00	100,00	22/08/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-mansoes-odisseia-aguas-lindas-de-goias-go-100m2-id-2651129994/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-mansoes-odisseia-aguas-lindas-de-goias-go-100m2-id-2651129994/</a>
2	<a href="https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-mansoes-odisseia-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-25b-816837">https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-mansoes-odisseia-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-25b-816837</a>
3	<a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-localizada-no-setor-mans-es-odisseias-2984567886.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-localizada-no-setor-mans-es-odisseias-2984567886.html</a>
4	<a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-mans-es-odisseia-aguas-lindas-de-goias-2968858878.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-mans-es-odisseia-aguas-lindas-de-goias-2968858878.html</a>
5	<a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-mans-es-odisseia-aguas-lindas-de-goias-2968858868.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-mans-es-odisseia-aguas-lindas-de-goias-2968858868.html</a>
6	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-mansoes-odisseia-aguas-lindas-de-goias-go-75m2-id-2636997494/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-mansoes-odisseia-aguas-lindas-de-goias-go-75m2-id-2636997494/</a>

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	1	R8N	1.835,60
Fr	5,00	f	0,00
Pmi	15,00	p	0,00
Pma	30,00	ca	0,20

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Setor	Averbado			Não Averbado		
		Ac	69,83	Ac	35,17	Coef. Frente
Quadra	idade	1	idade	1	Coef. Profund.	0,43379791
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	0,847
Frente	Conserv.	1,00	Conserv.	1,00	Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	padrão	1,55	padrão	1,55		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									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	280.000,00	0,90	209.870,52	42.129,48	6,00	30,00	180,00	234,05	1,00	1,00	0,00	234,05	1,0000	1,0000	0,00	234,05	1,00000000	1,0000	0,00	234,05	
2	170.000,00	0,90	114.972,54	38.027,46	5,00	25,00	125,00	304,22	1,00	1,00	0,00	304,22	1,0000	1,0000	0,00	304,22	1,00000000	1,0000	0,00	304,22	
3	198.000,00	0,90	118.210,35	59.989,65	8,00	25,00	200,00	299,95	1,00	1,00	0,00	299,95	1,0000	1,0000	0,00	299,95	1,00000000	1,0000	0,00	299,95	
4	160.000,00	0,90	112.179,84	31.820,16	5,00	25,00	125,00	254,56	1,00	1,00	0,00	254,56	1,0000	1,0000	0,00	254,56	1,00000000	1,0000	0,00	254,56	
5	160.000,00	0,90	112.179,84	31.820,16	5,00	25,00	125,00	254,56	1,00	1,00	0,00	254,56	1,0000	1,0000	0,00	254,56	1,00000000	1,0000	0,00	254,56	
6	170.000,00	0,90	125.785,44	27.214,56	5,00	20,00	100,00	272,15	1,00	1,00	0,00	272,15	1,0000	1,0000	0,00	272,15	1,00000000	1,0000	0,00	272,15	
							<b>Média</b>	<b>269,91</b>				<b>Média</b>	<b>269,91</b>			<b>Média</b>	<b>269,91</b>			<b>Média</b>	<b>269,91</b>
							L. Inf.	188,94				L. Inf.	188,94			L. Inf.	188,94			L. Inf.	188,94
							L. Sup.	350,89				L. Sup.	350,89			L. Sup.	350,89			L. Sup.	350,89
							Desvio	27,72				Desvio	27,72			Desvio	27,72			Desvio	27,72
							CV	0,103				CV	0,103			CV	0,103			CV	0,103

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	234,05	180,00	0,94	-13,26	220,79	1,00	234,05	234,05	234,05	234,05
1,00000000	1,0000	0,00	304,22	125,00	0,90	-30,02	274,20	1,00	304,22	304,22	304,22	304,22
1,00000000	1,0000	0,00	299,95	200,00	0,96	-13,24	286,71	1,00	299,95	299,95	299,95	299,95
1,00000000	1,0000	0,00	254,56	125,00	0,90	-25,12	229,44	1,00	254,56	254,56	254,56	254,56
1,00000000	1,0000	0,00	254,56	125,00	0,90	-25,12	229,44	1,00	254,56	254,56	254,56	254,56
1,00000000	1,0000	0,00	272,15	100,00	0,88	-33,60	238,54	1,00	272,15	272,15	272,15	272,15
			<b>Média</b>				<b>246,52</b>		<b>269,91</b>	<b>269,91</b>	<b>269,91</b>	<b>269,91</b>
			L. Inf.				172,56		188,94	188,94	188,94	188,94
			L. Sup.				320,48		350,89	350,89	350,89	350,89
			Desvio				27,17		350,89	350,89	350,89	350,89
			CV				0,110					

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	69,83	Área construída	35,17
Vu construção	2.848,85	Vu construção	2.848,85
Depreciação	99,42%	Depreciação	99,42%
Vu depreciado	2.832,34	Vu depreciado	2.832,34
<b>Valor total</b>	<b>197.782,27</b>	<b>Valor total</b>	<b>99.613,38</b>
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	287,00	Valor Terreno	77.465,54
Vu terreno	269,91	Valor Construção	297.395,65
<b>Valor total</b>	<b>77.465,54</b>	<b>Valor total</b>	<b>374.861,19</b>

### 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	1.835,60				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
<b>Averbado</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>1,00</b>	<b>20%</b>	<b>69,83</b>	<b>1,55</b>	<b>2.848,85</b>	<b>198.935,28</b>	<b>99,4%</b>	<b>197.782,27</b>	
<b>Não Averbado</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>1,00</b>	<b>20%</b>	<b>35,17</b>	<b>1,55</b>	<b>2.848,85</b>	<b>100.194,10</b>	<b>99,4%</b>	<b>99.613,38</b>	
<b>Comp 1</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>1,0</b>	<b>20%</b>	<b>100,00</b>	<b>1,15</b>	<b>2.110,94</b>	<b>211.094,00</b>	<b>99,4%</b>	<b>209.870,52</b>	
<b>Comp 2</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>1,0</b>	<b>20%</b>	<b>60,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1.927,38</b>	<b>115.642,80</b>	<b>99,4%</b>	<b>114.972,54</b>	
<b>Comp 3</b>	<b>5</b>	<b>60</b>	<b>3,0</b>	<b>20%</b>	<b>125,00</b>	<b>0,62</b>	<b>1.145,41</b>	<b>143.176,80</b>	<b>82,6%</b>	<b>118.210,35</b>	
<b>Comp 4</b>	<b>5</b>	<b>70</b>	<b>2,0</b>	<b>20%</b>	<b>70,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1.686,92</b>	<b>118.084,15</b>	<b>95,0%</b>	<b>112.179,84</b>	
<b>Comp 5</b>	<b>5</b>	<b>70</b>	<b>2,0</b>	<b>20%</b>	<b>70,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1.686,92</b>	<b>118.084,15</b>	<b>95,0%</b>	<b>112.179,84</b>	
<b>Comp 6</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>1,0</b>	<b>20%</b>	<b>75,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1.686,92</b>	<b>126.518,73</b>	<b>99,4%</b>	<b>125.785,44</b>	