

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Washington Luiz Oliveira Lima	CNPJ/CPF:	018.197.351-09	Nº:	s/nº
Endereço:	Quadra 75 - Conjunto A	CEP:	72910-388	Condomínio:	Res. Tera Park I
Complemento:	Casa 08	Construtora:	-	UF:	GO
Bairro:	Parque da Barragem				
Cidade:	Águas Lindas de Goiás				

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 280.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO
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:	150,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	7,50 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	132,00 m	Área de construção não averbada:	71,10
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, banheiro social e 3 dormitórios (1 suíte).

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:	Regular		
Valor mensal taxa de condomínio	Não informado	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 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	Verônica Cristina da Silva - Campinas/SP
Data:	quarta-feira, 2 de agosto de 2023						

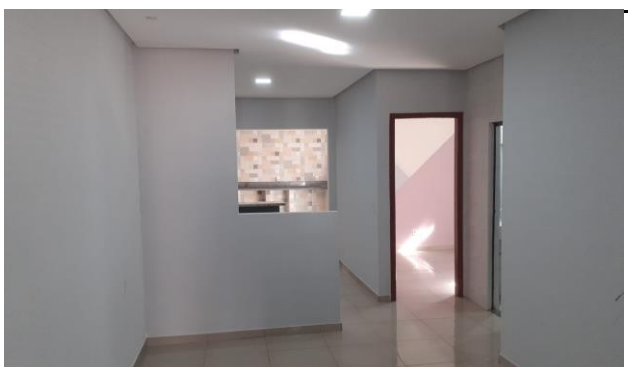
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



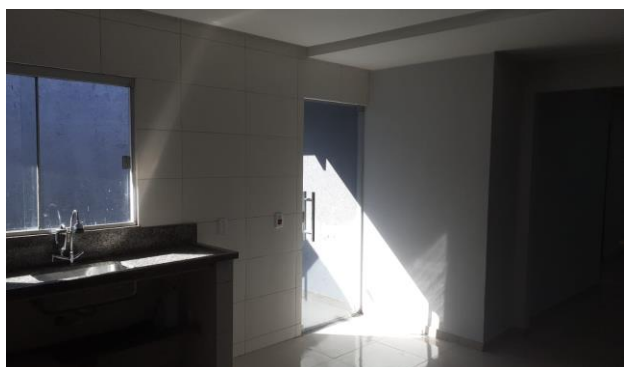
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



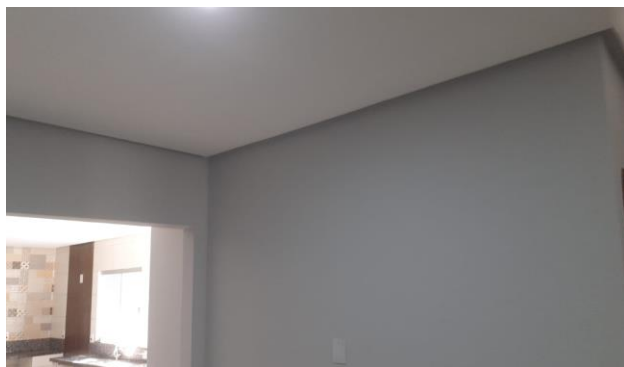
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

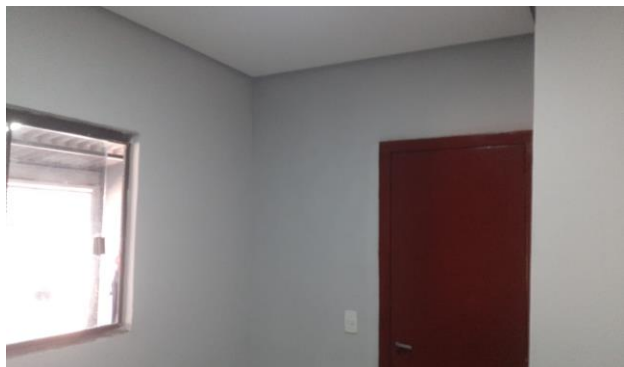


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

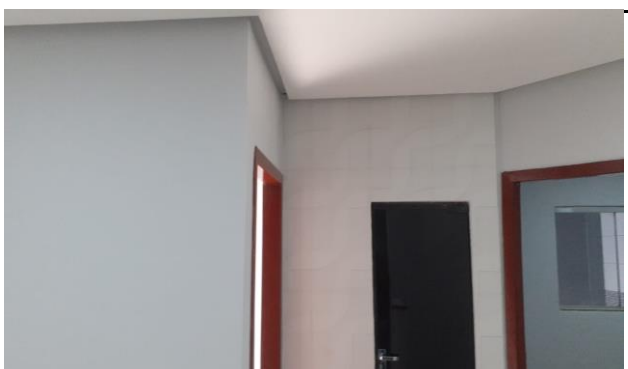
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



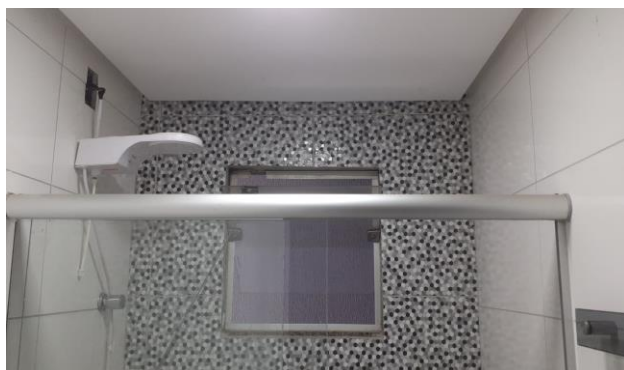
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



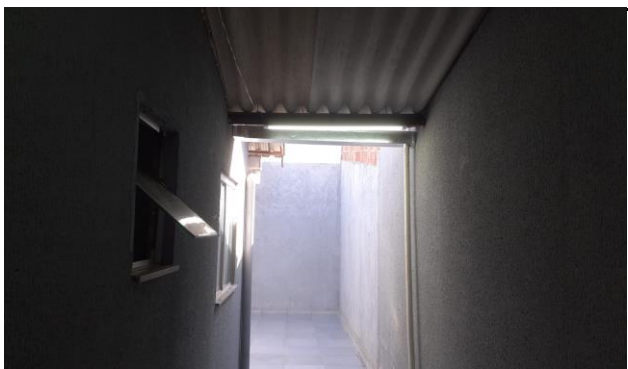
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

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	Parque da Barragem Setor 12			TOTALCONSTRUTORAIMOB	6199928-7143	550.000,00	1,00	1	70	2,5	20%	1,251	200,00	10,00	250,00	02/08/23
2	Parque da Barragem Setor 12			DF4 imoveis & consultoria	61 98332 8681	159.000,00	1,00	5	70	3	20%	0,919	78,00	6,00	104,00	02/08/23
3	Parque da Barragem Setor 05			JK Imóveis	(61) 98480 - 3042	155.000,00	1,00	15	60	3,5	20%	0,515	113,00	10,00	250,00	02/08/23
4	Parque da Barragem Setor 03			Leonardo Castro Corretor	(61) 98432 - 6703	135.000,00	1,00	15	60	3,5	20%	0,515	100,00	10,00	200,00	02/08/23
5	Parque da Barragem Setor 03			JK Imóveis	(61) 98480 - 3042	134.739,00	1,00	15	60	3,5	20%	0,515	99,00	10,00	200,00	02/08/23
6	Parque da Barragem Setor 05			Gilderlene Ferreira Barros	(61) 98196 - 5045	470.000,00	1,00	1	70	2,5	20%	1,135	180,00	12,00	300,00	02/08/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-de-medio-padrao-localizada-no-setor-12-em-aguas-2981797319.html
2	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-duplex.-aguas-lindas-go.-78-m-sup2--2-quartos.-2963397811.html
3	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-61-595629
4	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-03-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-20-conjunto-b-401366
5	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-03-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-26-conjunto-b-595751
6	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-parque-da-barragem-setor-05-aguas-lindas-de-goias-go-quadra-conjunto-9cja-793009

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.836,54
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado			Não Averbado	
		Ac	60,90	Ac	71,10
Quadra	idade	10	idade	10	Coef. Profund.
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área
Frente	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Coef. Esquina
At	residual	20%	residual	20%	topogr.
Prof. Equiv.	padrão	1,07	padrão	1,07	

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	550.000,00	0,90	427.315,54	64.934,46	10,00	25,00	250,00	259,74	1,00	1,00	0,00	259,74	1,0000	1,0000	0,00	259,74	1,00000000	0,9441	-14,52	245,22	
2	159.000,00	0,90	109.283,82	33.021,18	6,00	17,33	104,00	317,51	1,00	1,00	0,00	317,51	1,0000	1,0000	0,00	317,51	0,90288045	1,0456	14,49	332,00	
3	155.000,00	0,90	89.566,53	69.158,47	10,00	25,00	250,00	276,63	1,00	1,00	0,00	276,63	1,0000	1,0000	0,00	276,63	1,00000000	0,9441	-15,47	261,17	
4	135.000,00	0,90	61.563,30	59.261,70	10,00	20,00	200,00	296,31	1,00	1,00	0,00	296,31	1,0000	1,0000	0,00	296,31	1,00000000	0,9441	-16,57	279,74	
5	134.739,00	0,90	60.947,67	59.643,74	10,00	20,00	200,00	298,22	1,00	1,00	0,00	298,22	1,0000	1,0000	0,00	298,22	1,00000000	0,9441	-16,67	281,54	
6	470.000,00	0,90	348.923,12	71.726,88	12,00	25,00	300,00	239,09	1,00	1,00	0,00	239,09	1,0000	1,0000	0,00	239,09	1,03713729	0,9103	-21,45	217,64	
							Média	281,25				Média	281,25			Média	281,25			Média	269,55
							L. Inf.	196,87				L. Inf.	196,87			L. Inf.	196,87			L. Inf.	188,69
							L. Sup.	365,62				L. Sup.	365,62			L. Sup.	365,62			L. Sup.	350,42
							Desvio	28,60				Desvio	28,60			Desvio	28,60			Desvio	38,74
							CV	0,102				CV	0,102			CV	0,102			CV	0,144

SIM

SIM

NÃO

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	0,8944	-27,42	232,32	250,00	1,07	17,13	276,86	1,07	276,86	276,86	276,86	276,86
0,83266640	1,0742	23,55	341,06	104,00	0,96	-14,21	303,30	0,96	303,30	303,30	303,30	303,30
1,00000000	0,8944	-29,21	247,43	250,00	1,07	18,24	294,87	1,07	294,87	294,87	294,87	294,87
0,89442719	1,0000	0,00	296,31	200,00	1,04	10,85	307,16	1,04	307,16	307,16	307,16	307,16
0,89442719	1,0000	0,00	298,22	200,00	1,04	10,92	309,14	1,04	309,14	309,14	309,14	309,14
1,00000000	0,8944	-25,24	213,85	300,00	1,09	21,64	260,73	1,09	260,73	260,73	260,73	260,73
		Média	271,53			Média	292,01		292,01	292,01	292,01	292,01
		L. Inf.	190,07			L. Inf.	204,41		204,41	204,41	204,41	204,41
		L. Sup.	352,99			L. Sup.	379,61		379,61	379,61	379,61	379,61
		Desvio	48,18			Desvio	19,32					
		CV	0,177			CV	0,066					

NÃO

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída		60,90	Área construída		71,10
Vu construção		1.955,92	Vu construção		1.955,92
Depreciação		91,62%	Depreciação		91,62%
Vu depreciado		1.791,97	Vu depreciado		1.791,97
Valor total		109.130,94	Valor total		127.409,03
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno		150,00	Valor Terreno		43.801,64
Vu terreno		292,01	Valor Construção		236.539,97
Valor total		43.801,64	Valor total		280.341,62

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	1.836,54				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	10	70	2,00	20%	60,90	1,07	1.955,92	119.115,23	91,6%	109.130,94	
Não Averbado	10	70	2,00	20%	71,10	1,07	1.955,92	139.065,56	91,6%	127.409,03	
Comp 1	1	70	2,5	20%	200,00	1,25	2.297,51	459.502,31	93,0%	427.315,54	
Comp 2	5	70	3,0	20%	78,00	0,92	1.687,78	131.646,86	83,0%	109.283,82	
Comp 3	15	60	3,5	20%	113,00	0,52	945,82	106.877,45	65,1%	69.566,53	
Comp 4	15	60	3,5	20%	100,00	0,52	945,82	94.581,81	65,1%	61.563,30	
Comp 5	15	60	3,5	20%	99,00	0,52	945,82	93.635,99	65,1%	60.947,67	
Comp 6	1	70	2,5	20%	180,00	1,14	2.084,47	375.205,12	93,0%	348.923,12	