Laudo de Avaliação

Nome:	Maria José Silva Rodrigues			CPF:	Não informado
Endereço:	Rua B	No.	S/nº	Complemento:	Lote nº 05 / Quadra 01 / MR-02
Condomínio:	-			Imóvel Pertence a Condomínio?	Não
Bairro:	Setor Oeste	Município	Planaltina	UF: GO	CEP: 73750-014

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	2.359	No. do Cart.	1º CRI de Planaltina/GO
Finalidade	Residencial Unifamiliar	Estado de Conservação:	Regular		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	15 Anos

Valor de Mercado:	**R$ 414.000,00**
Valor por Extenso:	Quatrocentos e catorze mil reais
Valor de Venda Forçada (0,80):	**R$ 331.000,00**
Valor por Extenso:	Trezentos e trinta e um mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☑ Energia Elétrica	☑ Pavimentação	☐ Metrô	☑ Escola
☑ Rede de Água	☑ Guias e Sargetas	☑ Ônibus	☐ Segurança
☑ Rede de Esgoto	☐ Gás	☑ Correio	☐ Praças e Parques
☑ Iluminação Pública	☑ Coleta de Lixo	☐ Bancos	☐ Entretenimento
☑ Telefonia		☐ Hospital	

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:

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 116,58 m². O carnê do IPTU informa a área construída de 125,40 m², porém em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de aproximadamente 204,00 m².



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais 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.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 21 de novembro de 2

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	300,00	m²	Construção (Averbado):	116,580	m²	No. Vagas:		Cobertas	1
Testada:	10,00	m	Construção (Não Averbado):	87,42	m²			Descobertas	0
Lat. Dir.:	30,00	m	Área Total:	204,00	m²	No. Pav.:	1		
Lat. Esq.:	30,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?	Sim		No.: Elev.:	-		

Infra-estrutura da Edificação:

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

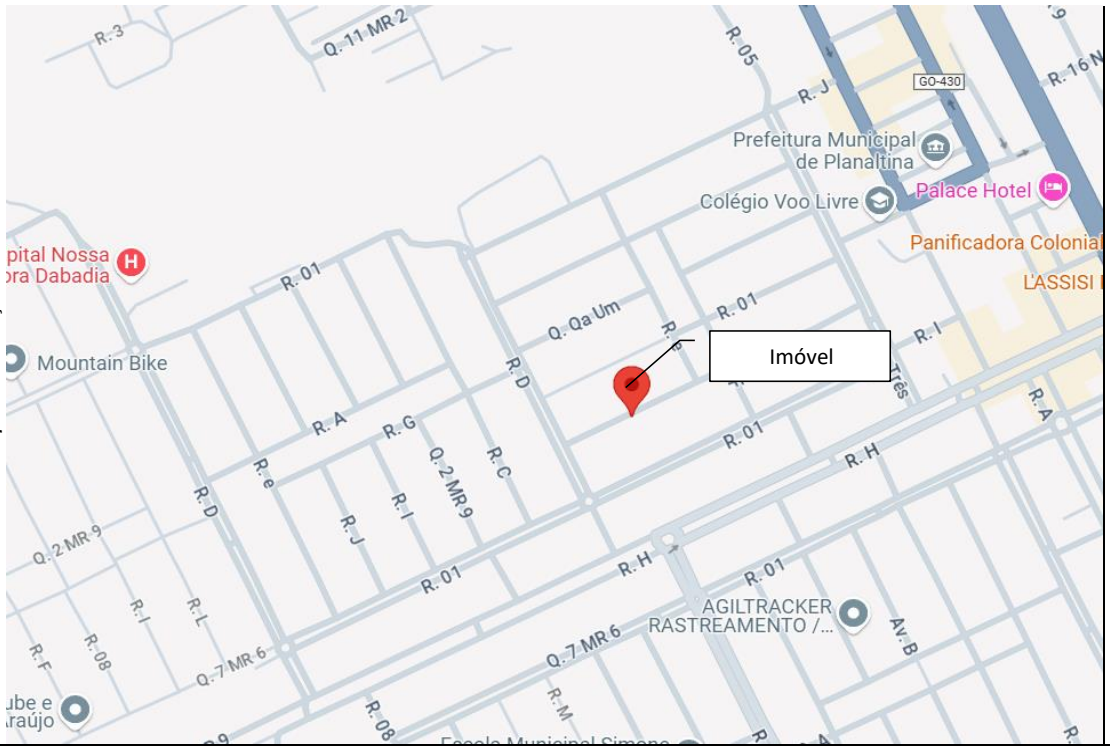
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Garagem	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Sala	1	Cerâmico	Massas	Laje	
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	
Dormitório	2	Cerâmico	Massas	Laje	
Suíte	2	Cerâmico	Massas	Laje	
Banheiro suíte	2	Cerâmico	Azulejos	Laje	
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejos	Laje	
Depósito	1	Cerâmico	Massas	Telhado	
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejos	Telhado	

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:	Setor Oeste , ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(61) 99255 - 7075			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	161,00	**AT (m²)**	300,00	**Valor (R$):**	350.000,00
2. Endereço:	Setor Oeste , ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(61) 9 9653-4516			**Contato**	0
Idade:	20 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	300,00	**AT (m²)**	450,00	**Valor (R$):**	500.000,00
3. Endereço:	Santa Rita, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(61) 99653-4516			**Contato**	0
Idade:	1 Ano	**Padrão:**	1,620	**AC(m²)**	222,00	**AT (m²)**	300,00	**Valor (R$):**	795.000,00
4. Endereço:	Setor Norte, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(61) 99255 - 9060			**Contato**	0
Idade:	25 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	220,08	**AT (m²)**	350,00	**Valor (R$):**	350.000,00
5. Endereço:	Setor Norte, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(61) 99999 - 3137			**Contato**	0
Idade:	25 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	120,00	**AT (m²)**	360,00	**Valor (R$):**	230.000,00
6. Endereço:	Jardim Paqueta I, ,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(61) 3225 - 7075			**Contato**	0
Idade:	15 Anos	**Padrão:**	1,070	**AC(m²)**	80,00	**AT (m²)**	380,00	**Valor (R$):**	200.000,00

Benfeitoria	**Idade (anos)**	**Vida (anos)**	**Conserv.**	**Residual**	**Quant. (m2)**	**coef**	**Unitário (R$)**	**Valor Novo (R$)**	**Depreciaçã**	**Valor Depreciado (R$)**
Averbado	**15**	**70**	**3**	**20%**	**116,58**	**1,25**	**2413,1**	**281.318,20**	**77,0%**	**216.602,96**
Não Averb.	**15**	**70**	**3**	**20%**	**87,42**	**1,25**	**2413,1**	**210.952,45**	**77,0%**	**162.424,35**
Comp 1	15	70	2,5	20%	161,00	1,07	######	332.296,77	84,0%	**279.002,54**
Comp 2	20	70	3,5	20%	300,00	1,07	######	619.186,53	63,6%	**393.954,27**
Comp 3	1	70	2	20%	222,00	1,62	######	693.720,39	97,4%	**675.815,56**
Comp 4	25	70	3,5	20%	220,08	1,07	######	454.235,24	60,5%	**274.762,26**
Comp 5	25	70	3	20%	120,00	1,07	######	247.674,61	69,6%	**172.484,14**
Comp 6	15	70	2,5	20%	80,00	1,07	######	165.116,41	84,0%	**138.634,80**

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	########	0,90	279.002,54	35.997,46	119,99	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	119,99
2	########	0,90	393.954,27	56.045,73	124,55	1,000	1,000	0,935	1,000	1,00	124,55
3	########	0,90	675.815,56	39.684,44	132,28	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	132,28
4	########	0,90	274.762,26	40.237,74	114,96	1,000	1,000	0,964	1,000	1,00	114,96
5	########	0,90	172.484,14	34.515,86	95,88	1,000	1,000	0,964	1,000	1,00	95,88
6	########	0,90	138.634,80	41.365,20	108,86	1,000	1,000	0,964	1,000	1,00	108,86
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	116,09
								Saneamento		Mín.	87,06
										Máx.	145,11

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	300,00	Valor do m²:	116,09	Valor do Terreno:	R$ 34.825,86
Área Construção (Averbado):	116,58	Valor do m²:	1.857,98	Valor da Const. (Averbado):	R$ 216.602,96
Área Construção (Não averbado):	87,42	Valor do m²:	1.857,98	Valor da Const. (Não averbado):	R$ 162.424,35
				Valor Total:	R$ 413.853,17

Valor Final de Avaliação: R$ 414.000,00

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 FOTOGRAFICAS



FACHADA



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO



GARAGEM



SALA



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



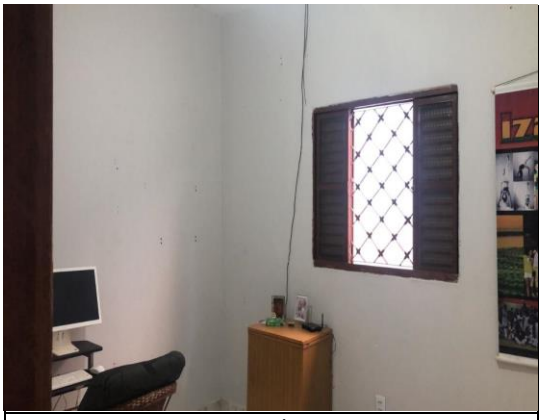
ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



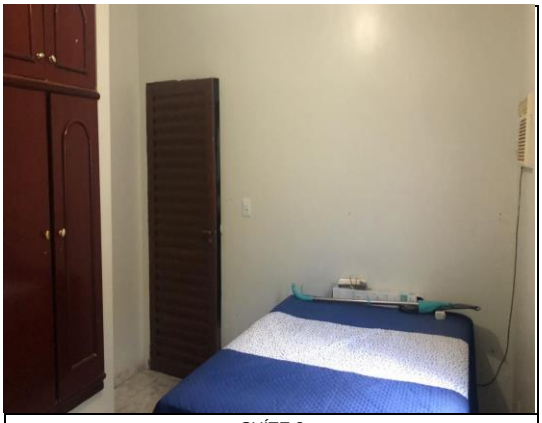
SUÍTE 1



BANHEIRO SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SUÍTE 2



BANHEIRO SUÍTE



VARANDA



VARANDA



QUINTAL



QUINTAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Setor Oeste			Corretor	(61) 99255 - 7075	350.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,070	161,00	10,00	300,00	21/11/24
2	Setor Oeste			Corretor	(61) 9 9653-4516	500.000,00	1,00	20	70	3,50	20%	1,070	300,00	14,00	450,00	21/11/24
3	Santa Rita			Corretor	(61) 99653-4516	795.000,00	1,00	1	70	2,00	20%	1,620	222,00	10,00	300,00	21/11/24
4	Setor Norte			Corretor	(61) 99255 - 9060	350.000,00	1,00	25	70	3,50	20%	1,070	220,08	12,00	350,00	21/11/24
5	Setor Norte			Corretor	(61) 99999 - 3137	230.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,070	120,00	12,00	360,00	21/11/24
6	Jardim Paqueta I			Corretor	(61) 3225 - 7075	200.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,070	80,00	12,00	380,00	21/11/24

1	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-setor-oeste-planaltina-de-goias-go-quadra-1-mr-3-1039896
2	https://openhause.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-setor-oeste-em-planaltina-go/JR
3	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/completa-em-arma-rios-2997646529.html
4	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-setor-norte-planaltina-de-goias-go-quadra-5mr8-942231
5	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-setor-norte-planaltina-de-goias-go-quadra-17-mr-8-879436
6	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-condominio-3-quartos-venda-jardim-paqueta-i-planaltina-de-goias-go-quadra-quadra-01-776247

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.928,93
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	116,58	Ac	87,42	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	15	idade	15	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	300,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	30,00	padrão	1,25	padrão	1,25		

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	350.000,00	0,90	279.002,54	35.997,46	10,00	30,00	300,00	119,99	1,00	1,00	0,00	119,99	1,0000	1,0000	0,00	119,99	1,00000000	1,0000	0,00	119,99
2	500.000,00	0,90	393.954,27	56.045,73	14,00	32,14	450,00	124,55	1,00	1,00	0,00	124,55	1,0000	1,0000	0,00	124,55	1,06961038	0,9349	-8,11	116,44
3	795.000,00	0,90	675.815,56	39.684,44	10,00	30,00	300,00	132,28	1,00	1,00	0,00	132,28	1,0000	1,0000	0,00	132,28	1,00000000	1,0000	0,00	132,28
4	350.000,00	0,90	274.762,26	40.237,74	12,00	29,17	350,00	114,96	1,00	1,00	0,00	114,96	1,0000	1,0000	0,00	114,96	1,03713729	0,9642	-4,12	110,85
5	230.000,00	0,90	172.484,14	34.515,86	12,00	30,00	360,00	95,88	1,00	1,00	0,00	95,88	1,0000	1,0000	0,00	95,88	1,03713729	0,9642	-3,43	92,44
6	200.000,00	0,90	138.634,80	41.365,20	12,00	31,67	380,00	108,86	1,00	1,00	0,00	108,86	1,0000	1,0000	0,00	108,86	1,03713729	0,9642	-3,90	104,96
							Média	116,09			Média	116,09			Média	116,09			Média	112,83
							L. Inf.	81,26			L. Inf.	81,26			L. Inf.	81,26			L. Inf.	78,98
							L. Sup.	150,91			L. Sup.	150,91			L. Sup.	150,91			L. Sup.	146,68
							Desvio	12,74			Desvio	12,74			Desvio	12,74			Desvio	13,60
							CV	0,110			CV	0,110			CV	0,110			CV	0,120
												SIM				SIM				NÃO

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	119,99	1,00	119,99	119,99	119,99	119,99
1,00000000	1,0000	0,00	124,55	1,00	124,55	124,55	124,55	124,55
1,00000000	1,0000	0,00	132,28	1,00	132,28	132,28	132,28	132,28
1,00000000	1,0000	0,00	114,96	1,00	114,96	114,96	114,96	114,96
1,00000000	1,0000	0,00	95,88	1,00	95,88	95,88	95,88	95,88
1,00000000	1,0000	0,00	108,86	1,00	108,86	108,86	108,86	108,86
		Média	116,09		116,09	116,09	116,09	**116,09**
		L. Inf.	81,26		81,26	81,26	81,26	81,26
		L. Sup.	150,91		150,91	150,91	150,91	150,91
		Desvio	12,74					
		CV	0,110					
			SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	116,58
Vu construção	2.413,09
Depreciação	77,00%
Vu depreciado	1.857,98
Valor total	**216.602,96**

Não Averbado	
Área construída	87,42
Vu construção	2.413,09
Depreciação	77,00%
Vu depreciado	1.857,98
Valor total	**162.424,35**

Terreno	
Área de terreno	300,00
Vu terreno	116,09
Valor total	**34.825,86**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	34.825,86
Valor Construção	379.027,30
Valor total	**413.853,17**

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 reparacões 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	1.928,93

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**15**	**70**	**3,00**	**20%**	**116,58**	**1,25**	**2.413,09**	**281.318,20**	**77,0%**	**216.602,96**
Não Averb.	**15**	**70**	**3,00**	**20%**	**87,42**	**1,25**	**2.413,09**	**210.952,45**	**77,0%**	**162.424,35**
Comp 1	15	70	2,5	20%	161,00	1,07	2.063,96	332.296,77	84,0%	**279.002,54**
Comp 2	20	70	3,5	20%	300,00	1,07	2.063,96	619.186,53	63,6%	**393.954,27**
Comp 3	1	70	2,0	20%	222,00	1,62	3.124,87	693.720,39	97,4%	**675.815,56**
Comp 4	25	70	3,5	20%	220,08	1,07	2.063,96	454.235,24	60,5%	**274.762,26**
Comp 5	25	70	3,0	20%	120,00	1,07	2.063,96	247.674,61	69,6%	**172.484,14**
Comp 6	15	70	2,5	20%	80,00	1,07	2.063,96	165.116,41	84,0%	**138.634,80**