

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	CAOA Consórcios		
Grupo/Cota:	545 177 314/595 450		
Proponente:	AVALIAÇÃO PARA RETOMADA DE BEM		
Logradouro:	Rua Paranaíba	Nº -	
Complemento:	Lote 16 - Quadra 04	Empreendimento: -	
CEP:	76650-000	Bairro: Residencial Campestre	
Cidade:	Itaguari	UF: GO	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 502.700,00	R\$ 452.400,00
(Quinhentos e dois mil e setecentos reais)	(Quatrocentos e cinquenta e dois mil e quatrocentos reais)
Metodologia de cálculo:	
Método Evolutivo	

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	291,76m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	291,76m ²
Terreno	307,12m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 12 de março de 2026

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 (seis) meses.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana (Serviços existentes no logradouro do imóvel)

☒ Água	☒ Esgoto sanitário	☒ Energia elétrica	☒ Iluminação Pública	☐ Fossa
☒ Pavimentação	☒ Esgoto pluvial	☒ Telefone	☐ Gás canalizado	☐ Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários (Num raio de até 1.000m)

☐ Metrô	☐ Rede bancária	☒ Lazer	☐ Aeroporto	☒ Clínicas/Hospitais
☐ Escola	☐ Centro comercial	☐ Parque	☐ Segurança	☒ Coleta de lixo
☐ Ônibus	☐ Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 307,12m²

Testada: 10,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 3 Anos

Estado de Conservação: Novo

Uso: Comercial

Ocupação: -

Tipo: Galpão

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo (vistoria externa)

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

☐ Academia	☐ Espaço gourmet	☐ Lavanderia	☐ Playground	☐ Salão de festas
☐ Brinquedoteca	☐ Interfone	☐ Piscina	☐ Quadra	☐ Sauna
☐ Churrasqueira	☐ Jardins	☐ Pista de cooper	☐ Salão de jogos	☐ Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado?

Inconclusivo (vistoria externa)

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 3.405 - Registro de Imóveis de Itaguari - GO
Inscrição imobiliária	nº 001.018.0008.0024.0001
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel urbano, situada na Rua Paranaíba, nº s/n, Lote 16 - Quadra 04, Bairro Residencial Campestre, Município de Itaguari - GO.

Descrição detalhada do avaliando segue no item 11

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não (vistoria externa)

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não se aplica, trata-se de um imóvel comercial.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

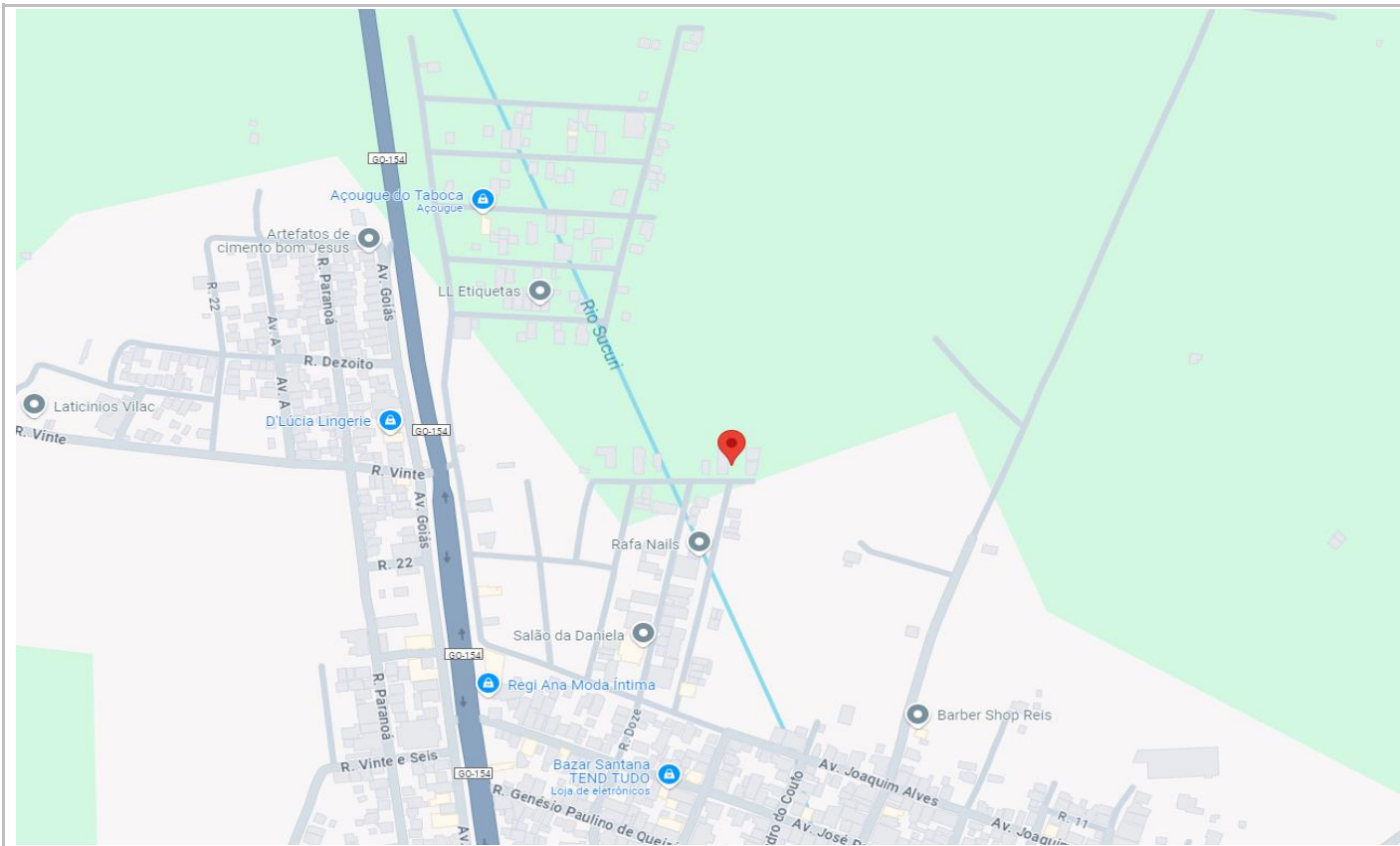
Sim.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Galpão	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

15°54'47.1"S 49°36'15.9"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-GO (R8-N) | FEV/2026 R\$ 2.133,26

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Terreno	Uso: -		
Endereço:	Residencial Conquista		Nº:	-	Bairro:	Residencial Conquista	12/03/2026	
Cidade:	Itaguari		UF:	GO	Fonte:	Reverts	(11) 3900-2630	
Área construída		Dormitórios	Vagas		Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
0,00m²		0	0		-		0	-
Área de Terreno		Testada	Situação		Topografia		Consistência	
322,00m²		0,00m	Meio de quadra		Caído para os fundos até 5%		Seco	
Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 51.900,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 51.900,00		R\$ 161,18	Ofertado
Observações:		15°55'03.1"S 49°35'54.1"W						

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Jequitiba		Nº:	-	Bairro: Residencial Conquista	12/03/2026
Cidade:	Itaguari		UF:	GO	Fonte: Kleber	(62) 98485-0431
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-		0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 50.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 50.000,00	R\$ 166,67	Ofertado
Observações:	Lote 03 da Quadra 11					

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Terreno	Uso: -		
Endereço:	Avenida Goiás		Nº:	-	Bairro:	Setor Três Poderes	12/03/2026	
Cidade:	Itaguari		UF:	GO	Fonte:	Reverts	(11) 93050-0101	
Área construída		Dormitórios	Vagas		Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
0,00m²		0	0		-		0	-
Área de Terreno		Testada	Situação		Topografia		Consistência	
1.500,00m²		0,00m	Meio de quadra		Caído para os fundos até 5%		Seco	
Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 270.000,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 270.000,00		R\$ 180,00	Ofertado
Observações:		-						

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Terreno	Uso: -		
Endereço:	Avenida Goiás		Nº:	-	Bairro:	Setor Três Poderes	12/03/2026	
Cidade:	Itaguari		UF:	GO	Fonte:	Reverts	(11) 93050-0101	
Área construída		Dormitórios	Vagas		Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
0,00m²		0	0		-		0	-
Área de Terreno		Testada	Situação		Topografia		Consistência	
1.525,00m²		0,00m	Meio de quadra		Caído para os fundos até 5%		Seco	
Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 270.180,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 270.180,00		R\$ 177,17	Ofertado
Observações:		-						

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Terreno	Uso: -		
Endereço:	Residencial Jardim Paraíso		Nº:	-	Bairro:	Residencial Jardim Paraíso	12/03/2026	
Cidade:	Itaberaí		UF:	GO	Fonte:	Adriano Brito corretor	(62) 99931-3099	
Área construída		Dormitórios	Vagas		Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
0,00m²		0	0		-		0	-
Área de Terreno		Testada	Situação		Topografia		Consistência	
250,00m²		0,00m	Meio de quadra		Plano		Seco	
Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:
R\$ 65.532,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 65.532,00		R\$ 262,13	Ofertado
Observações:		-						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 161,18	0,9000	1,0000	1,0119	1,0526	1,0000	1,1000	R\$ 169,97
2	R\$ 166,67	0,9000	1,0000	0,9942	1,0526	1,0000	1,1000	R\$ 172,67
3	R\$ 180,00	0,9000	1,0000	1,2193	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 207,92
4	R\$ 177,17	0,9000	1,0000	1,2218	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 205,07
5	R\$ 262,13	0,9000	1,0000	0,9499	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 224,09

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 979,72

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 195,94

Limite Inferior (-30%) = R\$ 137,16

Limite Superior (+30%) = R\$ 254,73

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
307,12m ²	R\$ 195,94	R\$ 60.200,00

CUB-GO (R8-N) FEV/2026	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Galpão	Simples	3 Anos Novo	
R\$ 2.133,26	0,726		0,9792	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
291,76m ²	1,00	291,76m ²	R\$ 1.516,53	R\$ 442.500,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 442.500,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 502.700,00 (Quinhentos e dois mil e setecentos reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		16,54%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 195,94
Limite superior	R\$ 254,73
Limite inferior	R\$ 137,16
Desvio Padrão	23,64
Coeficiente de Variação	12,06%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	8,27% R\$ 212,15
Limite Inferior	-8,27% R\$ 179,74

São Paulo, 12 de março de 2026

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida um imóvel urbano, situado à Rua Paranaíba, nº s/n, Lote 16 da Quadra 04, Bairro Residencial Campestre, Município de Itaguari - GO.

Dados extraídos da matrícula nº 3.405 - Registro de Imóveis de Itaguari - GO, IPTU sob inscrição nº 001.018.0008.0024.0001 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de 307,12m² e área construída de 291,76m².

Vistoria externa

O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 12 de março de 2026

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Paranaíba, vista 01



Rua Paranaíba, vista 02



Avaliando



Avaliando - Identificação



Avaliando



Avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando



Avaliando



Avaliando



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda