LAUDO DE AVALIAÇAO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]		CNPJ/CPF:	[redacted]	
Endereço:	Rua GGC 17			N°:	Sn
Complemento:	Lote 26 | Quadra 8	Condomínio:	Portal do Sol Garden	CEP:	74884-733
Bairro:	Residencial Goiânia Golfe Clube	Construtora:	-		
Cidade:	Goiânia			UF:	GO

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 4.990.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a valiado:	CASA EM CONDOMÍNIO
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO.

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	589,43 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	20,02 m	Coeficiente de Aproveitamento:	-
Área total edificada:	501,00 m²	Área de construção não averbada:	0,00 m²
Padrão de acabamento	Alto	Estado de Conservação:	Bom
Valor do IPTU Anual	Não Apresentado	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não Mencionado

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

O imóvel em assunto se trata de uma casa, com área de terreno de 589,43 m² e área construída de 501 m², sendo 501,00 m² averbada e 0,00 m² não averbada. O imóvel possui 5 dormitórios sendo 4 suítes, e garagem com capacidade para 4 veículos.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom		
Valor mensal taxa de condomínio	R$950,00	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

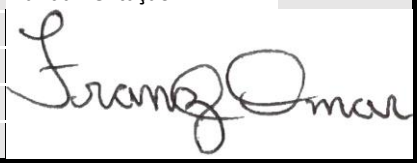
Condomínio dispõe de quadra de tênis, jardins, portaria 24 horas, sistema de vigilância, quadra poliesportiva, salão de festas e salão de jogos, brinquedoteca e academia.

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?

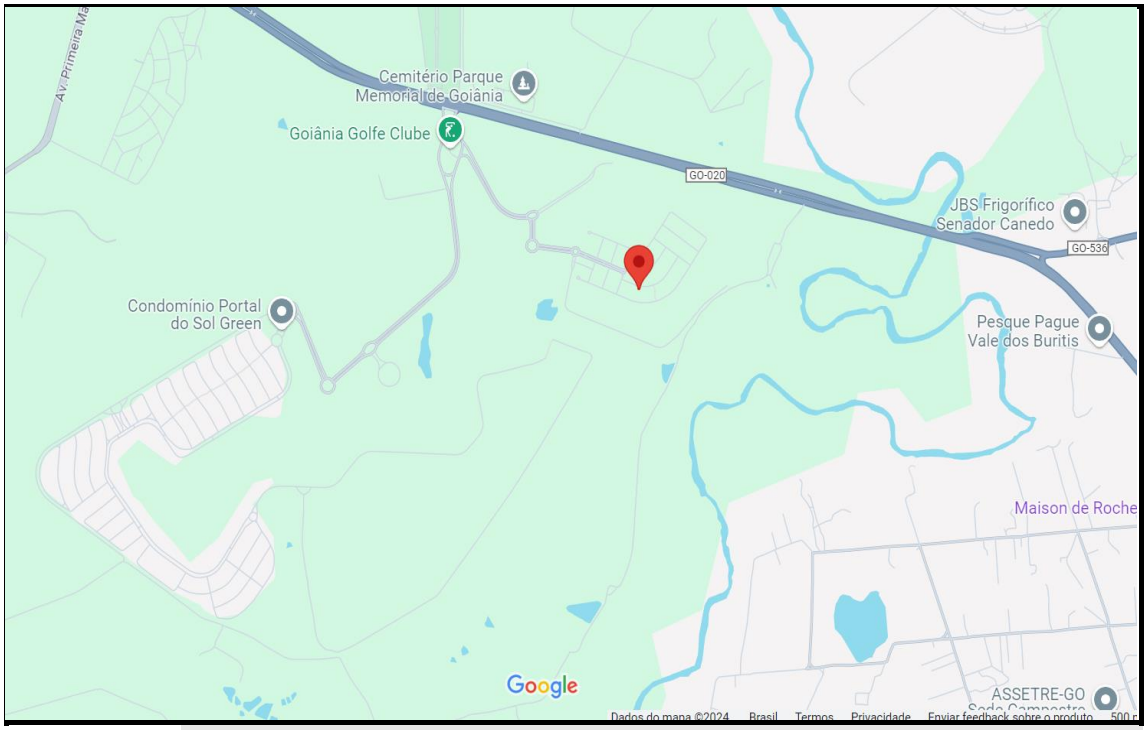
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Evolutivo		Precisão:	III	Fundamentação: II
Nome:	Franz Omar Gomez Flores				
CREA:	5069767167				
Empresa:	M2G2 Patrimonial	Agencia Solicitante	Bruna Junqueira - Engenharia		
Data:	sexta-feira, 6 de setembro de 2024				



Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
108.835	24700906070009	Casa Sobrado | Lote 26 | Quadra 8	R$4.990.000,00
Total			R$4.990.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:	A região é bem atendida e possui infraestrutura completa: água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Além disso possui equipamentos de educação, saúde e lazer, em um raio de 14,0 Km. A região tambem é atendida por trasporte público através de linhas de ônibus.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

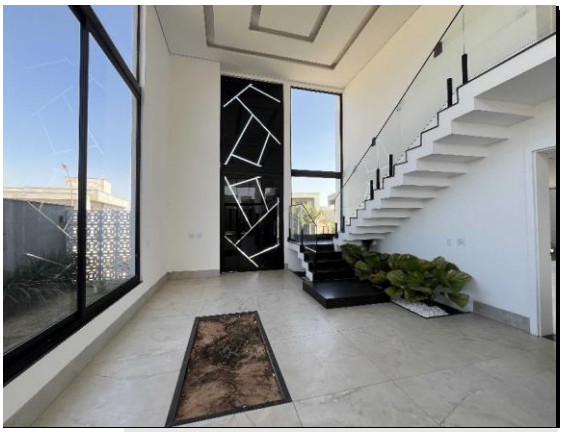


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Fachada do Condomínio



Descrição: Sala



Descrição: Sala



Descrição: Sala



Descrição: Cozinha



Descrição: Cozinha



Descrição: Suíte 1



Descrição: Suíte 2

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



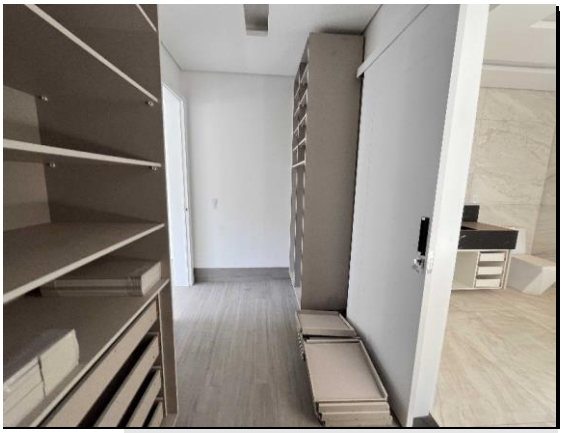
Descrição: Suíte 3



Descrição: Suíte 3 - Sacada



Descrição: Suíte 4



Descrição: Suíte 4 - Closet



Descrição: Dormitório 1



Descrição: Banheiro - Suíte 1



Descrição: Banheiro - Suíte 2



Descrição: Banheiro - Suíte 3

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Banheiro - Suíte 4



Descrição: Banheiro - Suíte 4



Descrição: Lavabo



Descrição: Hall dos Quartos



Descrição: Despensa



Descrição: Área Gourmet



Descrição: Área Gourmet



Descrição: Lavabo - Área Gourmet

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Área de Serviço



Descrição: Área de Serviço



Descrição: Piscina



Descrição: Piscina



Descrição: Área Externo



Descrição: Garagem



Descrição: Garagem



Descrição: Logradouro

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Área Comum



Descrição: Área Comum



Descrição: Área Comum



Descrição: Área Comum



Descrição: Área Comum



Descrição: Área Comum



Descrição: Área Comum



Descrição: Área Comum

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

	Endereço	Valor (R$)	Link anúncio
1	Rua GGC 24, Sn	R$916.200,00	o-portal-do-sol-green-bairros-goiania-509m2-venda-RS916200-id-2644434859/
2	Condomínio Portal do Garden, Sn	R$862.000,00	s://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-goiania-686-m/TE0078-INX3?from=sale
3	Avenida Contorno dos Ipês, Sn	R$6.500.000,00	s-com-garagem-go-goiania-portal-do-sol-green-1m2-RS6500000/id-24316627/
4	Condomínio Portal do Garden, Sn	R$630.000,00	inio-a-venda-go-goiania-portal-do-sol-garden-435m2-RS630000/id-13915279/
5	Rua GGC 17, Sn	R$2.100.000,00	o-sol-bairros-goiania-com-garagem-232m2-venda-RS2100000-id-2709259505/
6			



M2G2
PATRIMONIAL

Homogeneização

Rua GGC 17, Sn - Lote 26 | Quadra 8

Portal do Sol Garden

Res. Goiânia Golfe Clube - Goiânia/SP

Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em assunto se trata de uma casa, com área de terreno de 589,43 m² e área construída de 501,00 m², sendo 501,00 m² averbada e 0,00 m² não averbada. O imóvel possui 5 dormitórios sendo 4 suítes, e garagem com capacidade para 4 veículos.

Segue abaixo as características do avaliando:

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa em Condomínio	Residencial	Casa Fino	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(a) Novo	Normal/Médio	60	1	59

Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
589,43	20,02	Regular	Meio de Quadra	Seca	Uma	Plana

Área Averbada (m²)	Área Não Averbada (m²)
501,00	0,00

2 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Residencial Goiânia Golfe Clube é um bairro de classe média, localizado na cidade de Goiânia/GO. Está em uma região com predominância de uso residencial e densidade demográfica média-baixa.

O imóvel está em uma via local do condomínio e há 1 grande eixo viário próximos ao local: Rodovia GO-352 (1,3 Km).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública.

Há alguns equipamentos de saúde, educação e lazer próximo ao local, em um raio de 14,0 Km.

O imóvel está a 9,7 Km do Parque Carmo Bernardes e 9,3 Km da Escola Municipal Parque São Jorge. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local.
Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

3 - Avaliação - Evolutivo

Metodologia: Evolutivo



Amostra	1					Data	set - 2024
Endereço	Rua GGC 24, Sn						
Bairro	Portal do Sol Green		Cidade	Goiânia		UF	GO
Fonte	Rizzo Imobiliária				Telefone	(62) 99699-2607	
Tipo	Lote/Terreno		Valor - R$	R$ 916.200,00	Status	A venda	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Duas		0	0	
	A.T. - m²	509,00			Estado Cons.	(i) Sem Valor	
	R$ / m²	R$ 1.800,00			A.C. - m²	0,00	
Observações:							



Amostra	2					Data	set - 2024
Endereço	Condomínio Portal do Garden, Sn						
Bairro	Portal do Sol Garden		Cidade	Goiânia		UF	GO
Fonte	Invest Imóveis				Telefone	(11) 4701-1901	
Tipo	Lote/Terreno		Valor - R$	R$ 862.000,00	Status	A venda	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Declive até 5%	Seca	Uma		0	0	
	A.T. - m²	686,00			Estado Cons.	(i) Sem Valor	
	R$ / m²	R$ 1.256,56			A.C. - m²	0,00	
Observações:							



Amostra	3					Data	set - 2024
Endereço	Avenida Contorno dos Ipês, Sn						
Bairro	Portal do Sol Green		Cidade	Goiânia		UF	GO
Fonte	Alfa Imóveis				Telefone	(62) 3236-6111	
Tipo	Casa		Valor - R$	R$ 6.500.000,00	Status	A venda	
Casa	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Uma		10	Casa Fino	
	A.T. - m²	1.250,00			Estado Cons.	(b) Entre Novo e Regular	
	R$ / m²	R$ 11.818,18			A.C. - m²	550,00	
Observações:							



Amostra	4					Data	set - 2024
Endereço	Condomínio Portal do Garden, Sn						
Bairro	Portal do Sol Garden		Cidade	Goiânia		UF	GO
Fonte	Oron Imobiliária				Telefone	(62) 3142-1012	
Tipo	Lote/Terreno		Valor - R$	R$ 630.000,00	Status	A venda	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Declive até 5%	Seca	Uma		0	0	
	A.T. - m²	436,00			Estado Cons.	(i) Sem Valor	
	R$ / m²	R$ 1.444,95			A.C. - m²	0,00	
Observações:							



Amostra	5					Data	set - 2024
Endereço	Rua GGC 17, Sn						
Bairro	Portal do Sol Garden		Cidade	Goiânia		UF	GO
Fonte	Gabriel Soares				Telefone	(62) 98188-4416	
Tipo	Casa		Valor - R$	R$ 2.100.000,00	Status	A venda	
Casa	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Aclive até 20%	Seca	Uma		5	Casa Superior	
	A.T. - m²	444,00			Estado Cons.	(a) Novo	
	Valor - R$	R$ 9.051,72			A.C. - m²	232,00	
Observações:							



Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

3.1 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R$)	FATOR OFERTA	VALOR CONST. (R$)	VALOR TERRENO (R$)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO (R$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR SUPERF.	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R$/M²)
1	916.200,00	0,90	0,00	824.580,00	509,00	1.620,00	0,96	1,00	0,91	1,00	1,00	0,87	1.409,40	1.409,40
2	862.000,00	0,90	0,00	775.800,00	686,00	1.130,90	1,04	1,05	1,00	1,00	1,00	1,09	1.232,69	1.232,69
3	6.500.000,00	0,90	4.271.545,27	1.578.454,73	1.250,00	1.262,76	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1.389,04	1.389,04
4	630.000,00	0,90	0,00	567.000,00	436,00	1.300,46	0,93	1,05	1,00	1,00	1,00	0,98	1.274,45	1.274,45
5	2.100.000,00	0,90	1.298.332,25	591.667,75	444,00	1.332,59	0,93	1,11	1,00	1,00	1,00	1,04	1.385,89	1.385,89
												Média =	**1.338,29**	**1.338,29**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.739,78
Limite Inferior (-30%):	936,80
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/m²)	1.338,29

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.398,92
Limite inferior:	1.277,66
Amplitude do intervalo de confiança:	8,67%
Desvio Padrão:	79,26
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	5,92%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	1.338,29

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R$/m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
589,43	1.338,29	788.828,27	789.000,00

3.2 - Cálculo das Benfeitorias e do Valor Total

Área Averbada

Edificação	Avaliando
CUB (R$)	1.919,21
Pc	4,399
Ac	501,00
Foc	0,9932
R	20%
K	0,9915
Idade Aparente	1
Est. De Cons.	(a) Novo

Foc

Foc = R + K x (1 - R)
Foc = 0,2 + 0,9915 x (1 - 0,2)
Foc = 0,9932

Valor do Avaliando

Vb = CUB x Pc x Ac x Foc
Vb = 1919,21 x 4,399 x 501 x 0,9932
Vb = 4.201.076,73

Valor da Edificação

R$ 4.201.100,00

Área Não Averbada

Edificação	Avaliando
CUB (R$)	1.919,21
Pc	4,399
Ac	0,00
Foc	0,9932
R	20%
K	0,9915
Idade Aparente	1
Est. De Cons.	(a) Novo

Foc

Foc = R + K x (1 - R)
Foc = 0,2 + 0,9915 x (1 - 0,2)
Foc = 0,9932

Fator de Comercialização

1,00

Valor do Avaliando

Vb = CUB x Pc x Ac x Foc
Vb = 1919,21 x 4,399 x 0 x 0,9932
Vb = 0,00

Valor da Edificação

R$ 0,00

Valor de Mercado do Imóvel

R$ 4.990.000,00

4 - Encerramento

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 06 de setembro de 2024.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base, considerando área averbada e não averbada, é de:

R$ 4.990.000,00 **(quatro milhões, novecentos e noventa mil reais).**

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial