LAUDO DE AVALIAÇAO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]		CNPJ/CPF:	[redacted]	
Endereço:	Rua Copacabana			N°:	414
Complemento:			Condomínio:	-	CEP: 75600-000
Bairro:	Vila Garcia		Construtora:	-	
Cidade:	Goiatuba			UF:	GO

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 350.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

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 Goiatuba/MG

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	435,39 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	13,30 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	150,43 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
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, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 3 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:

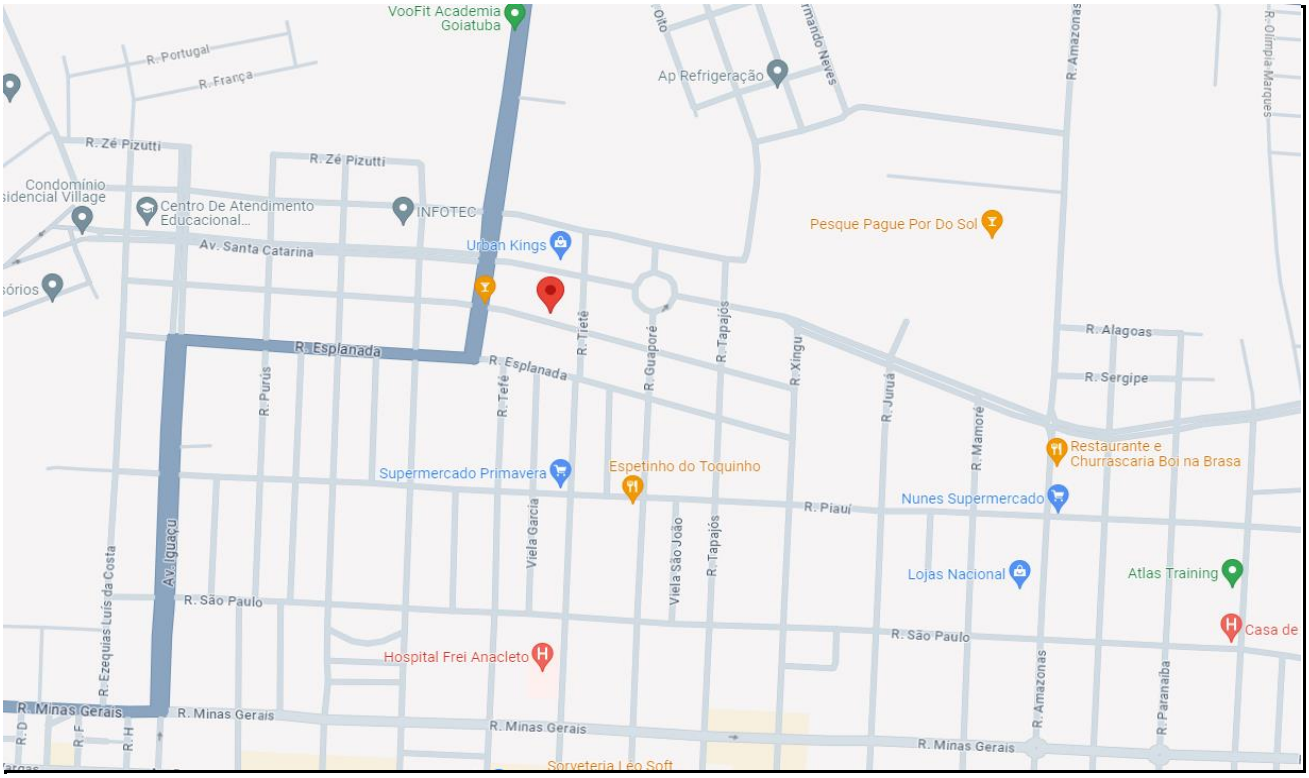
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM		Precisão:	II	Fundamentação: II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	quinta-feira, 29 de fevereiro de 2024				

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
11.118		CASA ISOLADA	R$350.472,77
Total			R$350.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



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 INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: MEDIDOR DE LUZ



Descrição: MEDIDOR DE ÁGUA



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

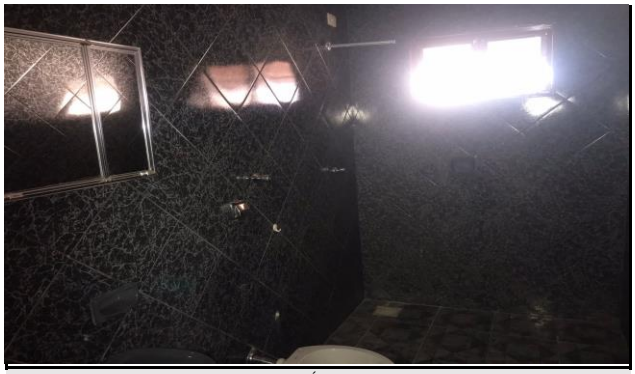
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



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

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	Bairro Vila Garcia			Suporte Imóveis	(34) 3821-6364	600.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,497	174,00	12,00	513,00	29/02/24
2	Bairro Lagoinha			Suporte Imóveis	(34) 3821-6364	550.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,412	180,00	12,00	300,00	29/02/24
3	Bairro Eldorado			Suporte Imóveis	(34) 3821-6364	290.000,00	1,00	30	70	3,50	20%	0,900	200,00	12,00	291,50	29/02/24
4	Bairro Lagoinha			Suporte Imóveis	(34) 3821-6364	380.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,135	135,10	12,00	400,00	29/02/24
5	Bairro Cidade Nova			Suporte Imóveis	(34) 3821-6364	450.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,560	118,55	10,00	300,00	29/02/24
6	Bairro Setor Oeste			Real Estate Vendas	(15) 99644-1100	285.000,00	1,00	30	70	3,50	20%	0,616	261,00	12,00	450,00	29/02/24

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.848,12
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	150,43	Ac	0,00	Coef. Frente	1,05869370
Quadra		idade	20	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	13,30	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	435,39	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	32,74	padrão	1,16	padrão			

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	600.000,00	0,85	404.187,85	102.812,15	12,00	42,75	513,00	200,41	1,00	1,00	0,00	200,41	1,0000	1,0000	0,00	200,41	1,03713729	1,0208	4,17	204,58
2	550.000,00	0,85	394.384,11	73.115,89	12,00	25,00	300,00	243,72	1,00	1,00	0,00	243,72	1,0000	1,0000	0,00	243,72	1,03713729	1,0208	5,07	248,79
3	290.000,00	0,85	189.885,96	56.614,04	12,00	24,29	291,50	194,22	1,00	1,00	0,00	194,22	1,0000	1,0000	0,00	194,22	1,03713729	1,0208	4,04	198,25
4	380.000,00	0,85	226.775,13	96.224,87	12,00	33,33	400,00	240,56	1,00	1,00	0,00	240,56	1,0000	1,0000	0,00	240,56	1,03713729	1,0208	5,00	245,56
5	450.000,00	0,85	313.138,84	69.361,16	10,00	30,00	300,00	231,20	1,00	1,00	0,00	231,20	1,0000	1,0000	0,00	231,20	1,00000000	1,0587	13,57	244,77
6	285.000,00	0,85	169.606,14	72.643,86	12,00	37,50	450,00	161,43	1,00	1,00	0,00	161,43	0,8000	1,2500	40,36	201,79	1,03713729	1,0208	3,36	164,79
							Média	211,92			Média	211,92			Média	218,65			Média	217,79
							L. Inf.	148,35			L. Inf.	148,35			L. Inf.	153,06			L. Inf.	152,45
							L. Sup.	275,50			L. Sup.	275,50			L. Sup.	284,25			L. Sup.	283,13
							Desvio	32,24			Desvio	32,24			Desvio	22,27			Desvio	34,13
							CV	0,152			CV	0,152			CV	0,102			CV	0,157
												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
0,99789660	1,0021	0,42	200,84	513,00	1,04	8,39	208,80	1,04	209,23	209,23	209,23	209,23
1,00000000	1,0000	0,00	243,72	300,00	0,95	-11,09	232,63	0,95	232,63	232,63	232,63	232,63
0,98573154	1,0145	2,81	197,03	291,50	0,95	-9,50	184,72	0,97	187,53	187,53	187,53	187,53
1,00000000	1,0000	0,00	240,56	400,00	0,98	-5,04	235,52	0,98	235,52	235,52	235,52	235,52
1,00000000	1,0000	0,00	231,20	300,00	0,95	-10,52	220,69	0,95	220,69	220,69	220,69	220,69
1,00000000	1,0000	0,00	161,43	450,00	1,01	1,34	162,77	1,26	203,13	203,13	203,13	203,13
		Média	212,46			Média	207,52		214,79	214,79	214,79	214,79
		L. Inf.	148,72			L. Inf.	145,26		150,35	150,35	150,35	150,35
		L. Sup.	276,20			L. Sup.	269,78		279,22	279,22	279,22	279,22
		Desvio	31,92			Desvio	28,68					
		CV	0,150			CV	0,138					
			SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	150,43
Vu construção	2.134,58
Depreciação	80,02%
Vu depreciado	1.708,15
Valor total	**256.957,12**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	435,39
Vu terreno	214,79
Valor total	**93.515,65**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	93.515,65
Valor Construção	256.957,12
Valor total	**350.472,77**

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	1.848,12

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**20**	**70**	**2,50**	**20%**	**150,43**	**1,16**	**2.134,58**	**321.104,66**	**80,0%**	**256.957,12**
Não Averbado	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	15	70	2,5	20%	174,00	1,50	2.766,64	481.394,60	84,0%	**404.187,85**
Comp 2	15	70	2,5	20%	180,00	1,41	2.609,55	469.718,18	84,0%	**394.384,11**
Comp 3	30	70	3,5	20%	200,00	0,90	1.663,31	332.661,60	57,1%	**189.885,96**
Comp 4	20	70	2,5	20%	135,10	1,14	2.097,62	283.387,95	80,0%	**226.775,13**
Comp 5	10	70	2,0	20%	118,55	1,56	2.883,07	341.787,62	91,6%	**313.138,84**
Comp 6	30	70	3,5	20%	261,00	0,62	1.138,44	297.133,34	57,1%	**169.606,14**