

## INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria		UF	Município do Imóvel					
Casa		GO	AGUAS LINDAS DE GOIAS					
Distrito / Localidade / Cidade		Bairro						
AGUAS LINDAS DE GOIAS		RESIDENCIAL JARDIM PARAISO						
Endereço do Imóvel								
Q QUADRA 9, SN, lote 39, Rua das Hortências.								
Latitude		Longitude						
Hemisfério	Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg	Datum	CEP
Sul	15°	44'	49,945"	48°	17'	51,007"	WGS84	72.925-456
Cad. Municipal	Finalidade		Objetivo		Interessado			
	Aquisição		Valor de Compra e Venda		Cliente Agência ou de CCA			
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes								
Imóvel Considerado na Sua Real Condição								



## CARACTERISTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana	
Água Potável, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública.	
Serviços Públicos e Comunitários	
Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Educação, Saúde, Segurança.	Padrão das Edificações na Região
	Normal (forte predominância)
Usos Predominantes no Logradouro	
Residencial Unifamiliar.	Via de Acesso ao Endereço
	Local
Região no Contexto Urbano	
Região Não Central	Influências Valorizantes
	Sem Destaque
Influências Desvalorizantes	
Sem Destaque	

## CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edificação													
Implantação/Inserção	Vistoria	Data da Vistoria	Ocupação	Uso	Teto	Cobertura							
Isolado	Interna e Externa	30/03/2024	Desocupado	Residencial Unifamiliar	Laje	Telha de barro, com laje							
Paredes Externas		Fachada Principal		Demais Fachadas		Esquadrias Fachada Principal		Demais Esquadrias					
Alvenaria		Pintura/Textura		Pintura/Textura		Ferro		Ferro					
Áreas Molhadas				Áreas Secas				Idade Estimada (Anos)					
Pisos		Paredes Internas		Pisos				> 10 <= 20					
Cerâmica Comercial		Cerâmica Comercial		Cerâmica Comercial									
Nº Subsolos		Nº Térreos		Nº Mezanimos		Nº Sobrelojas		Nº Pav Outros		Nº Coberturas		Qtd Pavimentos da Unidade	
		1						0				1	
Locação no Terreno		Vista Panorâmica		Orientação Solar		Vagas de Garagem Definidas			Taxa de Condomínio (R\$)		Fração Ideal		
Isolada		Sem Influência		Sem Influência		Total Cobertas			0,00				
						Total Descobertas							
						Total							
						1							
Compartimentos com Armários		Salões de Lazer			Padrão de Acabamento			Estado de Conservação					
0		0			Normal (forte predominância)			Bom (aparência de usado)					
Áreas de Construção Averbadas (m²)				Áreas de Construção não Averbadas (m²)									
Privativa Unidade		Privativa Descontínua		Comuns		Total Averbada		Privativa Descontínua		Comuns		Total não Averbada	
50,43						50,43						0,00	

AGUAS LINDAS, GO

Modelo  
Simplificado de uso RestritoGrupo  
Unidade Isolada ConstruçãoGrau de Sigilo  
#INTERNO.TODOSFolha  
2 de 6

## Áreas de Construção Totais(m²)

Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Construída
50,43	0,00	0,00	50,43

## Divisão Interna

1 Área de Serviço, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Hall/Circulação, 2 Quartos, 1 Sala.

## Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Não Possui Equipamentos.

## Terreno da Unidade

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
300,00	10,00	30,00	Meio de Quadra	Igual ou Acima	Retangular
Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal	
Plano	Total	Muro	Muro	Residência Unifamiliar	

## Lados do Terreno

10 M DE FUNDOS E 30 M EM AMBOS OS LADOS

## Empreendimento/condomínio

Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento
Infra-Estrutura	Estado de Conservação		

## Terreno do Empreendimento

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade Equivalente (m)	Posição	Cota / Greide
Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle de Acesso	
			Não	

## PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se For o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Aparentemente Não Possui	Aparentemente Não Possui	Aparentemente Possui	Aparentemente Possui

## MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel Como Garantia:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel Como Garantia

Modelo

Simplificado de uso Restrito

Grupo

Unidade Isolada Construção

Grau de Sigilo

#INTERNO.TODOS

Folha

3 de 6

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparenta Conformidade Com a Documentação

Não atendeu aos seguintes Requisitos Gerais:

Não atendeu aos seguintes Requisitos do FGTS/MCMV:

## DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida

Aparentemente Recessivo

Nível de Ofertas Verificado no Segmento

Aparentemente Baixo

Líquidez Inferida para o Imóvel

Provavelmente Baixa

## ESPECIFICAÇÕES

Método

Comparativo de Dados

Grau de Fundamentação

Grau II

Grau de Precisão

Grau III

## RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação

Imóvel Considerado na Sua Real Condição

Tipo de Valor Determinado

Valor de Compra e Venda

Data de Referência da Avaliação

30/03/2024

## Avaliação Global

Área (m<sup>2</sup>)

66,18

X

R\$/m<sup>2</sup>

3.112,72

Valor Global (R\$)

R\$ 206.000,00

## Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 206.000,00 (DUZENTOS E SEIS MIL REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2)

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2)



AGUAS LINDAS, GO

Modelo  
Simplificado de uso Restrito

Grupo  
Unidade Isolada Construção

Grau de Sigilo  
#INTERNO.TODOS

Folha  
4 de 6

**SIGNATÁRIOS**

Responsável Técnico	Formação	CREA / CAU	CPF/Matrícula
BEATRIZ REBELO PADILHA CORREIA	ARQUITETA E URBANISTA	A38338-4	028.516.664-60

Empresa	CNPJ	Representante Legal	CPF
SABBAG CORREIA ARQUITETURA LTDA	34.470.611/0001-15	BEATRIZ REBELO PADILHA CORREIA	028.516.664-60

Data
30/03/2024

\_\_\_\_\_  
**Responsável Técnico**

\_\_\_\_\_  
**Representante Legal**

\_\_\_\_\_  
**Outros**

**DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO:**

Matrícula da unidade 14644 / 1 / GO / Águas Lindas de Goiás / 23/02/2024 / Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo), Modelo de Regressão (Anexo).

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

1-“A cópia apresentada da Certidão de Matrícula do imóvel foi emitida em 23/02/2024 e, se no decorrer do processo de contratação da operação for solicitada cópia atualizada desse documento e constado novos registros/averbações, deverá ser solicitada nova análise técnica, podendo requerer nova demanda de avaliação.”.

2-A TITULO DE PREENCHIMENTO , A ÁREA COBERTA PADRÃO DE 50,43 M² E ÁREA ACESSÓRIA DE 35 M². A ÁREA USADA PARA VALORAÇÃO FOI A ÁREA CONSTRUÍDA INFORMADA NA CIT DO IMÓVEL DE 50,43M² MAIS A ÁREA NÃO AVERBADA EQUIVALENTE DE 15,75 M² , TOTAL DE 66,16M², POIS O MODELO USA DADOS COM ESTE TIPO DE ÁREA ( TOTAL CONSTRUÍDA).

Relação Geral: SELFIE

Função Estimativa: Valor total =  $e^{(+7,680116554 + 0,005275601566 * DATA^2 + 2,282211751 * IDH^2 + 0,892438931 * \ln(\text{Area privativa}) - 58,8785326 / \text{AREA TERRENO} + 0,0220727217 * \text{Padrão construtivo}^2 - 0,981848549 / \text{Estado de conservação} + 0,04340607777 * \text{Setor urbano}^2)}$  FOI ADOTADO O VALOR MÉDIO MENOS 5% DEVIDO OS DADOS SEREM DE OFERTA E DEVIDO A IDADE DO IMÓVEL E ESTAS VARIÁVEIS NÃO FORAM INFERIDAS NO MODELO. NÃO FOI DADO DESCONTO MAIOR DEVIDO IMÓVEL TER SIDO REFORMADO. PARA VALORAÇÃO FOI USADO A ÁREA PRIVATIVA MAIS COEFICIENTE DE 0,45 DA ÁREA DE TERRAÇO( ÁREA COBERTA SEM REVESTIMENTO DE PISO)CONFORME NBR

Dados para a projeção de valores: DATA = 7 IDH = 0,686 Area privativa = 66,18 AREA TERRENO = 300,00 Padrão construtivo = 2 Estado de conservação = 2 Setor urbano = 2

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



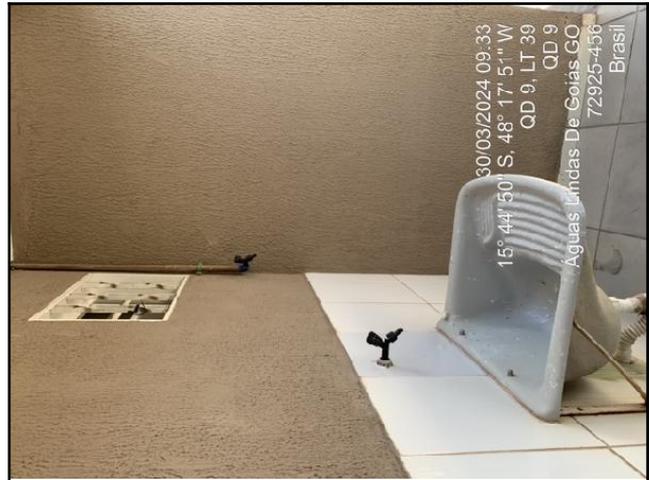
Fachada



Logradouro



Cozinha



Área de Serviço



Banheiro Social



Quarto



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://www.simil.caixa.gov.br/simil/autenticadocumento.xhtml>, informando o Código Verificador: 6804969.231238.