



Código	36985	Revisão	0
Emissão	17/09/2025	Folha	1
LAUDO DE AVALIAÇÃO			

Objeto**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Alameda Jacarandá, s/n, quadra 08, lote 21

-

Condomínio Das Nascentes - Alexânia/GO

CEP 72930-000

Coordenadas: 16°00'40.0"S 48°33'40.5"W

**Emitente**

CIVILTRIX ENGENHARIA LTDA

CREA: 0566433

CNPJ: 03.906.579/0001-44

Responsável Técnico

Luis Felipe Matos de Rosis

Engenheiro Civil

CREA: 5061044704

Solicitante / Interessado / Documentos de referência

Solicitante: Porto Seguro Administrados de Consórcios Ltda

Cliente: Allan Carlos de Araújo Pereira dos Santos

Matrícula: 11.287 - 1º - Alexânia - GO

IPTU: 470.0008.0021.000

Cod. Cliente: Código do Imóvel : 0168/33_415

Valores resultantes

Valor de mercado	R\$	70.000,00	Setenta mil reais
Valor de liquidez	R\$	38.000,00	Trinta e oito mil reais

Data de referência: 17/09/2025

Presupostos / Ressalvas / Considerações Importantes

(i) O presente Laudo de Avaliação decorre de solicitação de Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda. e tem por objetivo a determinação do valor de mercado e liquidez do imóvel para fins de atualização patrimonial, sendo válido somente para esta finalidade, não sendo permitida a sua divulgação, cópia ou distribuição a terceiros.

(ii) Realizada vistoria externa, por solicitação do contratante. Adotada situação paradigma: bom estado de conservação. A avaliação considera as dimensões informadas na documentação recebida.

(iii) O valor de liquidez foi determinado através da seguinte fórmula: $VP = VF / (1+i)^n / 12$; Onde:
VP = Valor de liquidez; VF = Valor de mercado; i = taxa de desconto = considerando a taxa SELIC atual de 15% + 5,00% (risco, impostos, taxas, manutenção e outros) + 3% (imóvel desocupado); n = prazo para absorção (VIDE CÁLCULO).

(iv) Não foi possível obter informação sobre ocupação ou administração do condomínio.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36985	0
Folha		2

1. IDENTIFICAÇÃO

Nome do Cliente		CPF / CNPJ	
Allan Carlos de Araújo Pereira dos Santos		047.126.671-09	
Endereço do Imóvel		Empreendimento	
Alameda Jacarandá, s/n, quadra 08, lote 21		0	
Bairro	Cidade	Estado	CEP
Condomínio Das Nascentes	Alexânia	GO	72930-000

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

2.1 Usos predominantes		2.2 Infra-estrutura urbana		2.3 Serviços públicos e comunitários (raio de 1000m)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação
<input type="checkbox"/>	Residencial multifamiliar	<input type="checkbox"/>	Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto pluvial
<input type="checkbox"/>	Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elétrica	<input type="checkbox"/>	Gás canalizado
<input type="checkbox"/>	Industrial	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação
<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde
<input type="checkbox"/>	Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança	<input type="checkbox"/>	Lazer
<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input type="checkbox"/>	Rede bancária	<input type="checkbox"/>	

3. TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Retangular	Mesmo Nível	Plano	meio da quadra	Seco
Área	Frente	Fundos	Lado Esquerdo	Lado Direito
500,10 m ²	16,67 m	30,00 m	16,67 m	30,00 m
				Fração ideal
				100,00000 %

4. EDIFICAÇÃO

4.1. Unidade avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição
Terreno Condomínio	Residencial	-	-	-
Padrão acabamento	Conservação	Tetos	Fechamento paredes	Nº de vagas no estacionamento
-	-	-	-	- Descob. 0 Coberta

Áreas averbadas	Privativa	Comum	Total	Não averbadas	Total
Unidade	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Estacionamento	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Total	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²

Divisão interna
Vistoria externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36985	0
Folha		3

Principais acabamentos				
Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala	NI	NI	NI	NI
Terraço	NI	NI	NI	NI
Cozinha	NI	NI	NI	NI
Área de serviço	NI	NI	NI	NI
Dormitório	NI	NI	NI	NI
Suíte	NI	NI	NI	NI
Banheiro	NI	NI	NI	NI
Banheiro Suíte	NI	NI	NI	NI

4.2. Prédio ao qual pertença a unidade avalianda

Usos	Nº de Pavimentos	Nº de Unidades	Nº de Elevadores	Posição
-	-	-	-	-
Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Idade Aparente	Identificação dos Pavimentos	
-	-	-	-	

Equipamentos

<input checked="" type="checkbox"/>	Portaria/Guarita		Salão de jogos		Playground		Depósito
	Quadra		Sala de ginástica		Brinquedoteca		Gerador
	Salão de festas		Sauna		Piscina		Lavanderia coletiva

5. AVALIAÇÃO

Valor da avaliação		Extenso			
R\$ 70.000,00		Setenta mil reais			
Global		Itemizada			
		Edificação		Terreno	
		Benfeitorias			
Área (m²)	-	Áreas (m²)			
Valor/m²	#DIV/0!	Valor/m²			
		Produto			
Valor total (R\$)	#DIV/0!	Valor total (R\$)			
Precisão/Fundamentação			Metodologia		
Grau III / Grau I			Comparativo Direto		
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado		Número de ofertas		Nível de demanda
Normal	Baixa		Baixo		Baixo
Comentários					
Trata-se de condomínio distante cerca de 20Km da cidade de Alexânia, com baixa ocupação. O segmento de mercado em que se insere o imóvel avaliando apresenta relativa demanda, com desempenho satisfatório, ou seja, com relação entre oferta e procura equilibrada.					

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	36985	Revisão	0
	Folha	4		

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

6.1. Existe divergência entre a documentação e o imóvel vistoriado?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Caso positivo, justificar Realizada vistoria externa. Admitida como correta a área informada em documentação.				
6.2. O imóvel possui vaga de garagem? Se possui vagas, elas estão documentadas?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
Caso divergência, justificar -				
6.3. O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
Caso negativo, justificar Realizada vistoria externa. Adotada situação paradigma de imóvel concluído.				
6.4. O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Caso positivo, justificar Vistoria externa. Adotada situação paradigma: estado de conservação bom.				
6.5. O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
Caso negativo, justificar Vistoria externa. Adotada situação paradigma: imóvel em condições de habitabilidade				
6.6. O imóvel possui característica residencial unifamiliar?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
Caso negativo, justificar Vistoria externa. Adotada situação paradigma: imóvel unifamiliar.				
6.7. O imóvel apresenta situação restritiva grave quanto à comercialização?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Caso positivo, justificar				

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36985	0
Folha		5

7. ENCERRAMENTO

Valor da avaliação	Extenso
R\$ 70.000,00	Setenta mil reais

Aceitação do imóvel como garantia

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	X	Sim		Não
Caso negativo, justificar				

São Paulo, 17 setembro, 2025

CIVILTRIX Engenharia Ltda CREA: 0566433 CNPJ: 03.906.579/0001-44	 Luis Felipe Matos de Rosis Engenheiro Civil Resp. Técnico - CREA 5061044704/D Representante Legal
--	--

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

<p>A CIVILTRIX Engenharia, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-SP), nº de registro 99999, declara manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.</p> <p>O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.</p> <p>No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido observados também publicações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).</p> <p>Os valores resultantes desta avaliação foram determinados através de metodologia preconizada em norma, caracterizada pela comparação com imóveis assemelhados, denominados de elementos comparativos. Tais elementos foram coletados no mercado aberto, refletindo as condições atuais do mercado imobiliário local.</p> <p>Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; sendo que foram verificados a coerência das informações contidas na documentação com o existente no local.</p> <p>Entende-se como valor de mercado (valor de venda), o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através da compra e venda à vista. (Mc. Michael, Stanley L. - Mc. Michaels Appraising Manual, 4a Edição – Prentice Hall – Englewood Cliffs, U.S.A.)</p> <p>A liquidação forçada de um imóvel (valor de liquidez) é a condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. (Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos Gerais”, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas).</p>
--

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Código

36985

Revisão

0

Folha

6

ANEXO - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada



Vista geral



Vista geral



Rua interna



Fachada condomínio



Rua de acesso ao condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Código	36985	Revisão	0
Folha	7		

ANEXO - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36985	0
Folha		9

HOMOGENEIZAÇÃO

página 2

CÁLCULO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO E DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

N	Área cons. (m²)	CUB (R\$/m²)	índice padrão	coef. deprec.	custo (R\$/m²)	Valor const (R\$)	Terreno (R\$)	Unit. (R\$/m²)
1	0,00	2.046,06	0	1	0,00	0,00	53.100,00	106,20
2	160,00	2.046,06	0,919	0,8775	1.649,99	263.998,21	60.001,79	120,00
3	0,00	2.046,06	0	1	0,00	0,00	67.680,00	225,60
4	0,00	2.046,06	0	1	0,00	0,00	40.500,00	180,00
5	0,00	2.046,06	0	1	0,00	0,00	99.000,00	220,00
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m²)	f local	f frente	f profundidade	f área	f frente mult	f topografia	f extra
1	106,20	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2	120,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3	225,60	0,909	1,000	1,000	0,903	1,000	1,000	1,000
4	180,00	0,909	1,000	1,000	0,852	1,000	1,000	1,000
5	220,00	0,833	1,000	1,000	0,979	1,000	1,000	1,000
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
CV =	32,50%	26,86%	32,50%	32,50%	30,53%	32,50%	32,50%	32,50%

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit (R\$/m²)	saneam. 1	saneam. 2	saneam. 3
1	106,20	106,20	106,20	106,20
2	120,00	120,00	120,00	120,00
3	183,17	183,17	183,17	183,17
4	137,06	137,06	137,06	137,06
5	178,74	178,74	178,74	178,74
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
M =	145,03	145,03	145,03	145,03
CV =	23,86%	23,86%	23,86%	23,86%

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Média saneada (R\$/m²)	145,03
Desv padrão	34,60
T Student	1,533
Limite Inferior	121,31
Limite Sup	168,76
Amplitude	32,71%
Grau de precisão	2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	36985	0
Folha		10

HOMOGENEIZAÇÃO

página 3

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Unit. (R\$/m²)	fator frente	fator prof	fator área	fator f mult	fator topog	fator extra	Unit. (R\$/m²)
145,03	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	145,03

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

CUB (R\$/m²)	índice padrão	coef deprec	custo (R\$/m²)
2.046,06	1,000	1,000	2.046,06

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Área (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)	FL	Liquidez (R\$)	
Terreno	500,10	145,03	70.000,00			
Construção	0,00	0,00	0,00			
Total			70.000,00	0,54	38.000,00	Prazo estimado de absorção 36 meses

GRAFICO

N	Observado	Estimado
1	53.100,00	77.374,79
2	324.000,00	339.647,55
3	67.680,00	44.309,16
4	40.500,00	42.825,08
5	99.000,00	67.398,63
6	0,00	0,00
7	0,00	0,00
8	0,00	0,00
9	0,00	0,00
10	0,00	0,00
11	0,00	0,00
12	0,00	0,00

