



Proponente:	SICOOB CREDIGERAIS	Data recebimento doc.: 24/04/2025	
Endereço:	Rua Agenor Godinho	Nº: s/nº	
Compl.:	Lote 45 - Quadra 12	Data Visita: 28/04/2025	
Cidade:	Taguatinga	Cep.: 77320-000	UF.: TO

Valor de Mercado	
R\$ 645.000,00	seiscentos e quarenta e cinco mil reais
Valor de Liquidação Forçada	
R\$ 387.000,00	trezentos e oitenta e sete mil reais

Matrícula imóvel:	1685
-------------------	------

Áreas			Geral	
MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA		
Terreno: 355,0000	Terreno: 355,0000	Terreno: 355,0000	Idade Aparente:	30
Construída: 230,6900	Construída: 0,0000	Construída: 230,6900	Qtde. Quartos:	1
Comum: 0,0000			Comercialização:	REGULAR
Garagem: 0,0000			Localização:	REGULAR
Depósito: 0,0000			Regime de Ocupação:	OCUPADO
Total: 0,0000	Áreas sem averbação (m²)		Condições de habitabilidade:	SIM
Fração ideal: 0,0000	0,0000			

Vagas de Garagem			
Qtde. vagas de garagem:	0	Matrícula da vaga autonôma:	-
Cond. Possui vagas?	NÃO SE APLICA	Nº Vaga autonôma:	-

Comentários:

VISTORIA EXTERNA Conforme orientação do consultante a avaliação foi efetuada pelo aspecto externo. A ratificação das características e valores apresentados no corpo deste trabalho, estão condicionados à vistoria interna do imóvel. Imóvel é um galpão de uso comercial como mercado local. Não realizado foto interna devido a presença de câmeras. Depósito como área apoio perfazendo a parte de esquina do imóvel estando este com paredes ainda em tijolos aparente e cobertura parcial de telhas fibrocimento.

Local:	SÃO PAULO/SP	Ass. digitalizada	Engº.: ANA REGINA NOGUEIRA ARENAS
Data laudo:	07/05/2025		Crea: A85117-5



Características da Região

Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância
Coleta de lixo:	x	-	-		
Transporte coletivo:	X	-	-	ANTIGO	MISTO
Comércio:	x	-	-		
Rede Bancária:	-	x	-	Padrão das construções	Tráfego
Escola:	X	-	-		
Saúde:	X	-	-	NORMAL	MODERADO
Segurança:	-	x	-		
Lazer:	X	-	-		

Terreno

Infra-Estrutura Urbana		Área (m²)
X	Água	355,0000
X	Esgoto sanitário	Zoneamento
X	Energia Elétrica	MISTO
X	Telefone	Topografia
X	Pavimentação	PLANO
-	Arborização	Formato
X	Esgoto Pluvial	IRREGULAR
-	Gás Canalizado	Dimensões (m)
X	Iluminação Pública	Frente: 9,0000
-	Fossa	Fundos: 12,0000
-	Poço	L. Direito: 27,0000
Coordenada Geográfica		L. Esquerda: 27,0000

Coordenada Geográfica

12°24'17.1"S 46°25'52.7"W

Descrição do Imóvel	
1	Imóvel 1
2	Imóvel 2
3	Imóvel 3
4	Imóvel 4
5	Imóvel 5
6	Imóvel 6
7	Imóvel 7
8	Imóvel 8
9	Imóvel 9
10	Imóvel 10
11	Imóvel 11
12	Imóvel 12
13	Imóvel 13
14	Imóvel 14
15	Imóvel 15
16	Imóvel 16
17	Imóvel 17
18	Imóvel 18
19	Imóvel 19
20	Imóvel 20
21	Imóvel 21
22	Imóvel 22
23	Imóvel 23
24	Imóvel 24
25	Imóvel 25
26	Imóvel 26
27	Imóvel 27
28	Imóvel 28
29	Imóvel 29
30	Imóvel 30
31	Imóvel 31
32	Imóvel 32
33	Imóvel 33
34	Imóvel 34
35	Imóvel 35
36	Imóvel 36
37	Imóvel 37
38	Imóvel 38
39	Imóvel 39
40	Imóvel 40
41	Imóvel 41
42	Imóvel 42
43	Imóvel 43
44	Imóvel 44
45	Imóvel 45
46	Imóvel 46
47	Imóvel 47
48	Imóvel 48
49	Imóvel 49
50	Imóvel 50
51	Imóvel 51
52	Imóvel 52
53	Imóvel 53
54	Imóvel 54
55	Imóvel 55
56	Imóvel 56
57	Imóvel 57
58	Imóvel 58
59	Imóvel 59
60	Imóvel 60
61	Imóvel 61
62	Imóvel 62
63	Imóvel 63
64	Imóvel 64
65	Imóvel 65
66	Imóvel 66
67	Imóvel 67
68	Imóvel 68
69	Imóvel 69
70	Imóvel 70
71	Imóvel 71
72	Imóvel 72
73	Imóvel 73
74	Imóvel 74
75	Imóvel 75
76	Imóvel 76
77	Imóvel 77
78	Imóvel 78
79	Imóvel 79
80	Imóvel 80
81	Imóvel 81
82	Imóvel 82
83	Imóvel 83
84	Imóvel 84
85	Imóvel 85
86	Imóvel 86
87	Imóvel 87
88	Imóvel 88
89	Imóvel 89
90	Imóvel 90
91	Imóvel 91
92	Imóvel 92
93	Imóvel 93
94	Imóvel 94
95	Imóvel 95
96	Imóvel 96
97	Imóvel 97
98	Imóvel 98
99	Imóvel 99
100	Imóvel 100

[illegible]

Situação paradigma - Informações básicas

Endereço:

Rua Agenor Godinho

N°

s/nº

Área total:

355,00

m²

Testada:

9,00

m

Profundidade:

39,44

m

Topografia:

Plano

Superfície:

Seca

Múltiplas frentes:

esquina

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

Endereço:

Avenida Dirceu Almeida

N°

277

Complemento:

Bairro:

centro

Cidade:

Taguatinga

Estado:

TO

Localização:

1,00

Fonte de informação:

Sandro - Proprietário

Telefone:

63 9127-3491

Oferta/Vendido:

Oferta

Classe do imóvel:

Misto

Múltiplas frentes:

esquina

Zoneamento:

1,00

Área Priv. / Constr.:

m²

Vu. Construção (R\$ / m²):

0,00

Valor Construção (R\$):

0,00

Vida útil:

0

Área terreno:

200,00

m²

Testada:

15,00

m

Profundidade:

13,33

m

Topografia:

Plano

Padrão de acabamento:

nenhum

Estado de conservação:

Idade estimada:

Superfície:

Seca

Valor:

R\$ 250.000,00

Valor unitário (R\$ / m²):

1.125,00

AMOSTRA 2

Endereço:

Avenida Dirceu Almeida

N°

186

Complemento:

Bairro:

Centro

Cidade:

Taguatinga

Estado:

TO

Localização:

1,00

Fonte de informação:

Valter - Proprietário

Telefone:

63 9127-3491

Oferta/Vendido:

Oferta

Classe do imóvel:

Comercial

Múltiplas frentes:

esquina

Zoneamento:

1,00

Área Priv. / Constr.:

80,00

m²

Vu. Construção (R\$ / m²):

1.468,85

Valor Construção (R\$):

117.507,74

Vida útil:

60

Área terreno:

150,00

m²

Testada:

10,00

m

Profundidade:

15,00

m

Topografia:

Plano

Padrão de acabamento:

galpão simples

Estado de conservação:

b - entre novo e regular

Idade estimada:

5

anos

Superfície:

Seca

Valor:

R\$ 250.000,00

Valor unitário (R\$ / m²):

716,62

AMOSTRA 3

Endereço:

Avenida Dirceu Almeida

N°

187

Complemento:

Bairro:

Centro

Cidade:

Taguatinga

Estado:

TO

Localização:

1,00

Fonte de informação:

Valter - Proprietário

Telefone:

63 9127-3491

Oferta/Vendido:

Oferta

Classe do imóvel:

Comercial

Múltiplas frentes:

01 frente

Zoneamento:

1,00

Área Priv. / Constr.:

352,00

m²

Vu. Construção (R\$ / m²):

2.569,38

Valor Construção (R\$):

904.422,12

Vida útil:

70

Área terreno:

200,00

m²

Testada:

8,00

m

Profundidade:

25,00

m

Topografia:

Plano

Padrão de acabamento:

casa médio

Estado de conservação:

c - regular

Idade estimada:

15

anos

Superfície:

Seca

Valor:

R\$ 1.200.000,00

Valor unitário (R\$ / m²):

877,89

AMOSTRA 4

Endereço:

Avenida Joaquim José de Almeida

N°

112

Complemento:

Bairro:

Centro

Cidade:

Taguatinga

Estado:

TO

Localização:

1,50

Fonte de informação:

Doraildes Proprietário

Telefone:

63 9288-9315

Oferta/Vendido:

Oferta

Classe do imóvel:

Misto

Múltiplas frentes:

01 frente

Zoneamento:

1,00

Área Priv. / Constr.:

m²

Vu. Construção (R\$ / m²):

0,00

Valor Construção (R\$):

0,00

Vida útil:

0

Área terreno:

360,00

m²

Testada:

15,00

m

Profundidade:

24,00

m

Topografia:

Plano

Padrão de acabamento:

nenhum

Estado de conservação:

Idade estimada:

Superfície:

Seca

Valor:

R\$ 500.000,00

Valor unitário (R\$ / m²):

1.250,00

AMOSTRA 5

Endereço:

Av. Paraiba

N°

148

Complemento:

Bairro:

Taguatinga

Cidade:

Taguatinga

Estado:

TO

Localização:

1,00

Fonte de informação:

Luciano Cesar - Proprietário

Telefone:

63 9234-1035

Oferta/Vendido:

Oferta

Classe do imóvel:

Comercial

Múltiplas frentes:

01 frente

Zoneamento:

1,00

Área Priv. / Constr.:

110,00

m²

Vu. Construção (R\$ / m²):

925,87

Valor Construção (R\$):

101.845,27

Vida útil:

70

Área terreno:

200,00

m²

Testada:

10,00

m

Profundidade:

20,00

m

Topografia:

Plano

Padrão de acabamento:

Escritório econômico (+)

Estado de conservação:

d - entre regular e reparos simples

Idade estimada:

30

anos

Superfície:

Seca

Valor:

R\$ 280.000,00

Valor unitário (R\$ / m²):

750,77

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES													
Amostra	Endereço	R\$ / m²	F.Oferta	Considerar	Considerar	Não considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Considerar	Homog . R\$ / m²
				F. Zon.	F.Testada	F. Prof	F.Frentes	F.Top	F.Sup.	F.Local	F.Área	FAT	
1	Avenida Dirceu Almeida, 277	1.125,00	0,90	1,000	0,880	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,931	0,811	912,25
2	Avenida Dirceu Almeida, 186	716,62	0,90	1,000	0,974	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,898	0,872	624,82
3	Avenida Dirceu Almeida, 187	877,89	0,90	1,000	1,030	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	0,931	1,061	931,17
4	Avenida Joaquim José de Almeida, 112	1.250,00	0,90	1,000	0,880	1,000	1,100	1,000	1,000	0,670	1,004	0,654	817,00
5	Av. Paraiba , 148	750,77	0,90	1,000	0,974	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	0,931	1,005	754,37
Avaliando	Rua Agenor Godinho, s/nº	n/a	n/a	1,00	9,00	39,44	1,100	1,00	1,00	1,000	355,000		

DETERMINAÇÃO VALOR DO TERRENO		
Área de Terreno (m²):	355,00	
Valor unitário (R\$ / m²):	R\$ 807,92	
Valor - Terreno (R\$):	R\$ 286.811,60	

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO	
CUB - Custo Unitário Básico:	R\$ 1.358,00
Padrão Construtivo:	galpão simples
Idade:	30
Estado de Conservação:	d - entre regular e reparos simples
Valor Unitário (R\$ / m²):	R\$ 1.007,63
Área adotada (m²):	355,00
Valor - Construção (R\$):	R\$ 357.707,77

Média aritmética:	807,92
Limite máx.:	1050,30
Limite mín.:	565,54
Média saneada:	807,92
Desvio padrão:	125,05
Coef. de variação:	15,48%
Nº elementos saneados:	5
t student:	1,533
Resultado:	R\$ 95,85
Intervalo de confiança inferior:	R\$ 712,07 -11,86%
Intervalo de confiança superior:	R\$ 903,77 11,86%
Intervalo de confiabilidade:	1,1500
Vu Adotado (R\$ / m²):	R\$ 807,92

DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor - Terreno (R\$):	R\$	286.811,60
Valor - Construção (R\$):	R\$	357.707,77
Fator Ajuste de Comercialização:		1,0000
Valor total (R\$):	R\$	644.519,37
VALOR DE MERCADO	R\$	644.519,37
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$	645.000,00
FATOR DE LIQUIDEZ	R\$	0,60
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$	386.711,62
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA ARREDONDADO	R\$	387.000,00

Grau de Precisão:	III	0
Grau de Fundamentação:	II	0

Laudo de avaliação

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	5
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					12

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	0%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			III

TABELA 6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico parra projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
SOMATÓRIA					4

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, e os demais no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			I

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

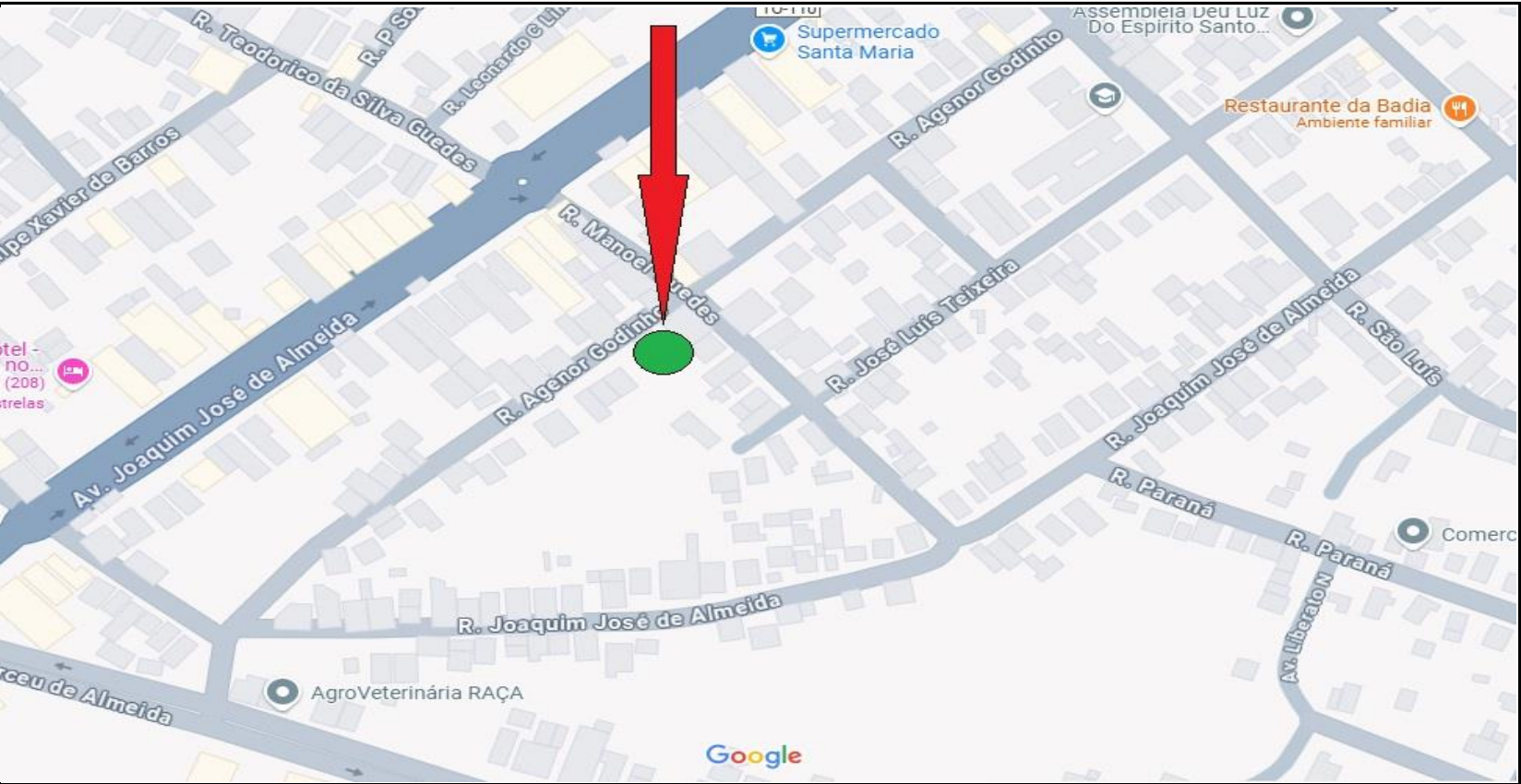
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
SOMATÓRIA					4

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			I

Laudo de avaliação

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE QUADRA



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO - RUA AGENOR GODINHO



LOGRADOURO - RUA MANOEL GUEDES



IMÓVEL



IMÓVEL



VIZINHO RUA AGENOR GODINHO