

NOME **Andrea da Rocha Oscar CPF: 786.567.961-00**

GRUPO - COT/-

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Alameda Luxemburgo, S/nº

BAIRRO Alphaville Res. 2

CIDADE

Cidade Ocidental

UF GO

COMPLEMENTO Lote nº 15 / Quadra "E"

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 411.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 329.000,00

OBSERVAÇÕES

Não obtivemos autorização para acessar o interior do condomínio Alphaville Residencial 02, de modo que a vistoria foi realizada apenas externamente. Em decorrência disso, não foi possível estimar o percentual da obra executada no imóvel em estudo.

Diante dessa limitação, para fins de avaliação, adotaremos o percentual de 18,16% de obra executada, conforme informado no laudo de 2023.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Nome do Consorciado: **Andrea da Rocha Oscar** CPF: **786.567.961-00**

Endereço: **Alameda Luxemburgo** No. **S/nº** Complemento: **Lote nº 15 / Quadra "E"**

Bairro: **Alphaville Res. 2** Município: **Cidade Ocidental** UF: **GO** Grupo: **-** Cota: **-**

Tipo do Imóvel: **Terreno** No. da Matrícula: **3.643** No. do Cart. **1º CRI** **Cidade Ocidental/GO**

Finalidade: **-** Estado de Conservação: **-**

Edificação: **-** Padrão Construtivo: **-** Idade Aparente: **-**

Valor sugerido para garantia: **R\$ 411.000,00**

Valor por Extenso: Quatrocentos e onze mil reais

Valor sugerido para garantia forçada (0,80): **R\$ 329.000,00**

Valor por Extenso: Trezentos e vinte e nove mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|-----------------------------------|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☐ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☐ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☐ Gás | ☐ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☐ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☐ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? **Não** Se não, por quê ? **Outros**

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? **Não** Se sim, por quê ? **Nenhum**

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? **Não** Se sim, qual ? **Nenhum**

Observações Complementares:

Não obtivemos autorização para acessar o interior do condomínio Alphaville Residencial 02, de modo que a vistoria foi realizada apenas externamente. Em decorrência disso, não foi possível estimar o percentual da obra executada no imóvel em estudo.

Diante dessa limitação, para fins de avaliação, adotaremos o percentual de 18,16% de obra executada, conforme informado no laudo de 2023.

Diagnostico de Mercado:

O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: **Diego Blanco Lima Gonzalez**
Crea: **A187065-3**
Empresa: **Ermoso Engenharia Ltda.**

Local: **Santo André**
Data: **26 de março de 2025**



ADEMICON
consórcio e investimento

Terreno:	459,49	m ²
Testada:	14,29	m
Lat. Dir.:	30,00	m
Lat. Esq.:	30,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,00	m²
Construção (Não Averbado):	289,48	m²
Área Total:	0,00	m²

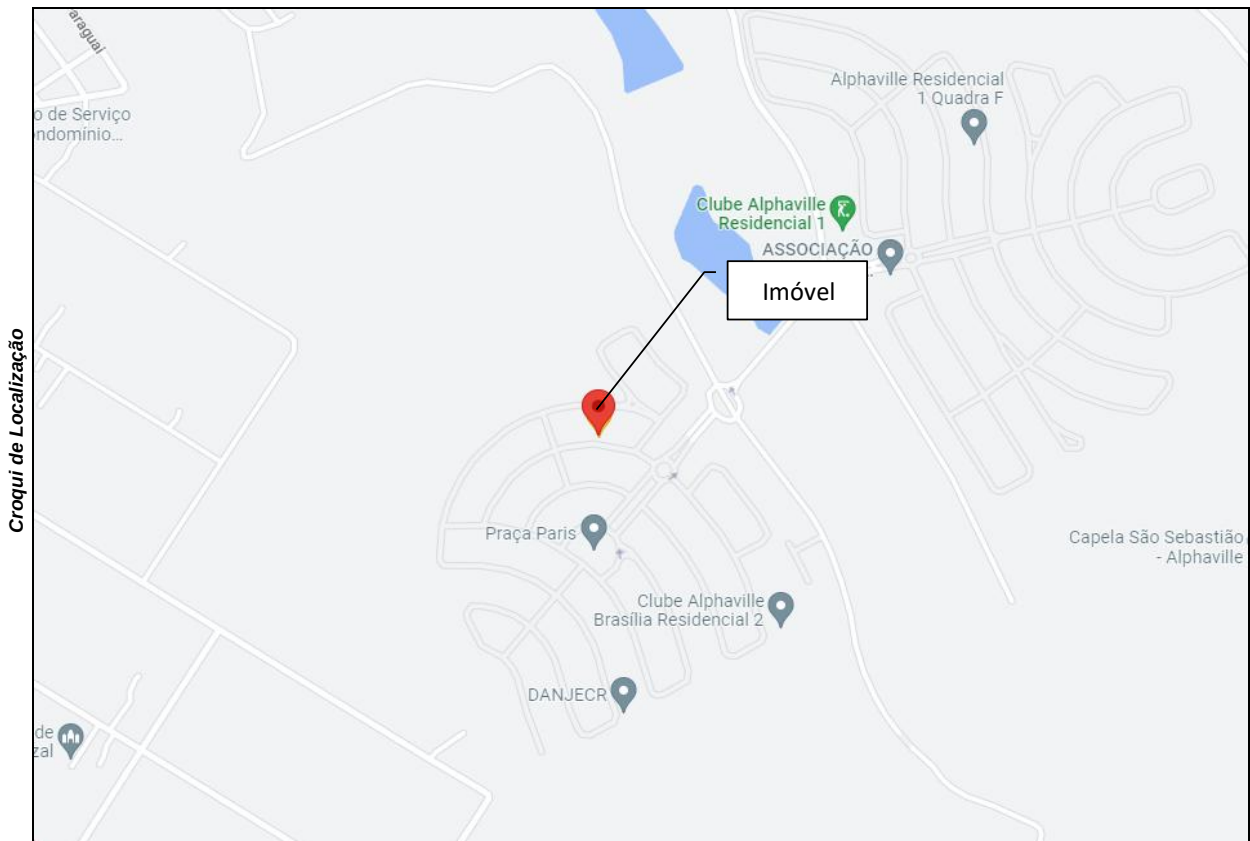
No. Vagas:	Cobertas	-
	Descobertas	-
	Total Unid.:	-

Áreas Averbadas ? 

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:

Residencial Alphaville II, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

Paulo Duarte Imóveis

Telefone:

(61) 3968 - 5151

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

503,00

Valor (R\$):

331.980,00

2. Endereço:

Residencial Alphaville II, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

PERAZZO IMOVEIS

Telefone:

(61) 3054-6904

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

450,00

Valor (R\$):

190.000,00

3. Endereço:

Residencial Alphaville II, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

TGARANTE ADMINISTRACAO

Telefone:

(61) 3054-6904

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

577,00

Valor (R\$):

317.619,00

4. Endereço:

Residencial Alphaville II, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

IMOVEXP ASSESSORIA

Telefone:

(11) 91878-9150

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

400,00

Valor (R\$):

295.000,00

5. Endereço:

Residencial Alphaville II, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

RE/MAX LAKES AND HILLS

Telefone:

(61) 3246-4300

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

570,00

Valor (R\$):

305.000,00

6. Endereço:

Residencial Alphaville II, s/n,

Situação

Oferta

Fonte:

PERAZZO IMOVEIS

Telefone:

(61) 3054-6904

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

457,00

Valor (R\$):

284.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	70	1	20%	289,48	1,50	2934,464	849.468,73	18,2%	154.242,28
Não Averb.	0	70	1	20%	289,48	1,78	3481,368	1.007.786,55	100,0%	1.007.786,55
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 331.980,00	0,95	0,00	315.381,00	627,00	1,000	1,000	0,990	1,000	1,00	627,00
2	R\$ 190.000,00	0,95	0,00	180.500,00	401,11	1,000	1,000	1,004	1,000	1,00	401,11
3	R\$ 317.619,00	0,95	0,00	301.738,05	522,94	1,000	1,000	0,990	1,000	1,00	522,94
4	R\$ 295.000,00	0,95	0,00	280.250,00	700,63	1,000	1,000	1,004	1,000	1,00	700,63
5	R\$ 305.000,00	0,95	0,00	289.750,00	508,33	1,000	1,000	0,990	1,000	1,00	508,33
6	R\$ 284.000,00	0,95	0,00	269.800,00	590,37	1,000	1,000	1,004	1,000	1,00	590,37
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	558,40
						Saneamento				Mín.	418,80
										Máx.	698,00

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

459,49

Valor do m²:

558,40

Área Construção (ATUAL):

0,00

Valor do m²:

0,00

Área Construção (FINALIZADA):

289,48

Valor do m²:

532,83

Valor do Terreno:

R\$ 256.578,02

Valor da Const. (ATUAL):

R\$ -

Valor da Const. (FINALIZADA):

R\$ 154.242,28

Valor Total:

R\$ 410.820,30

Valor Final de Avaliação:

R\$ 411.000,00

Considerações sobre o cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Residencial Alphaville II	s/n		Paulo Duarte Imóveis	(61) 3968 - 5151	331.980,00	1,00	0	0	0	0	0	0	15,00	503,00	26/03/25
2	Residencial Alphaville II	s/n		PERAZZO IMOVEIS	(61) 3054-6904	190.000,00	1,00	0	0	0	0	0	0	14,00	450,00	26/03/25
3	Residencial Alphaville II	s/n		TGARANTE ADMINISTRACAO	(11) 91313-6997	317.619,00	1,00	0	0	0	0	0	0	15,00	577,00	26/03/25
4	Residencial Alphaville II	s/n		IMOVEXP ASSESSORIA	(11) 91878-9150	295.000,00	1,00	0	0	0	0	0	0	14,00	400,00	26/03/25
5	Residencial Alphaville II	s/n		RE/MAX LAKES AND HILLS	(61) 3246-4300	305.000,00	1,00	0	0	0	0	0	0	15,00	570,00	26/03/25
6	Residencial Alphaville II	s/n		PERAZZO IMOVEIS	(61) 3054-6904	284.000,00	1,00	0	0	0	0	0	0	14,00	457,00	26/03/25

1	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-cidade-ocidental-cidade-ocidental-go-sq-339833
2	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/baixou!!!-otima-oportunidade!-terreno-no-alphaville-2958440080.html
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-alphaville-residencial-1-brasilia-jardim-2956933338.html
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-alphaville-brasilia-bairros-cidade-ocidental-400m2-venda-RS295000-id-2749602657/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-brasilia-bairros-cidade-ocidental-570m2-venda-RS305000-id-2779929524/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-brasilia-bairros-cidade-ocidental-457m2-venda-RS284000-id-2765141923/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.960,23
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
		ATUAL		FINALIZADA	
Setor		Ac	289,48	Ac	289,48
Quadra		idade	0	idade	0
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70
Frente	14,29	Conserv.	1,00	Conserv.	1,00
At	459,49	residual	20%	residual	20%
Prof. Equiv.	32,15	padrão	1,50	padrão	1,50
				Coef. Frente	1,07400535
				Coef. Profund.	1,00000000
				Coef. Área	1,000
				Coef. Esquina	1
				topogr.	1,00

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	ÍNDICE 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	331.980,00	0,95	0,00	315.381,00	15,00	33,53	503,00	627,00	1,00	1,00	0,00	627,00	1,0000	1,0000	0,00	627,00	1,08447177	0,9903	-6,05	620,95
2	190.000,00	0,95	0,00	180.500,00	14,00	32,14	450,00	401,11	1,00	1,00	0,00	401,11	1,0000	1,0000	0,00	401,11	1,06961038	1,0041	1,65	402,76
3	317.619,00	0,95	0,00	301.738,05	15,00	38,47	577,00	522,94	1,00	1,00	0,00	522,94	1,0000	1,0000	0,00	522,94	1,08447177	0,9903	-5,05	517,90
4	295.000,00	0,95	0,00	280.250,00	14,00	28,57	400,00	700,63	1,00	1,00	0,00	700,63	1,0000	1,0000	0,00	700,63	1,06961038	1,0041	2,88	703,50
5	305.000,00	0,95	0,00	289.750,00	15,00	38,00	570,00	508,33	1,00	1,00	0,00	508,33	1,0000	1,0000	0,00	508,33	1,08447177	0,9903	-4,91	503,43
6	284.000,00	0,95	0,00	269.800,00	14,00	32,64	457,00	590,37	1,00	1,00	0,00	590,37	1,0000	1,0000	0,00	590,37	1,06961038	1,0041	2,43	592,80
Média									Média				Média				Média			
L. Inf.									L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.			
L. Sup.									L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.			
Desvio									Desvio				Desvio				Desvio			
CV									CV				CV				CV			
									SIM				SIM				NÃO			

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	627,00	1,00	627,00	627,00	627,00	627,00
1,00000000	1,0000	0,00	401,11	1,00	401,11	401,11	401,11	401,11
1,00000000	1,0000	0,00	522,94	1,00	522,94	522,94	522,94	522,94
1,00000000	1,0000	0,00	700,63	1,00	700,63	700,63	700,63	700,63
1,00000000	1,0000	0,00	508,33	1,00	508,33	508,33	508,33	508,33
1,00000000	1,0000	0,00	590,37	1,00	590,37	590,37	590,37	590,37
Média					558,40	558,40	558,40	558,40
L. Inf.					390,88	390,88	390,88	390,88
L. Sup.					725,92	725,92	725,92	725,92
Desvio					104,36			
CV					0,187			
SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL						
	ATUAL		FINALIZADA		VALOR TOTAL DO IMÓVEL (FINALIZADO)	
	Área construída	289,48	Área construída	289,48	Valor Terreno	256.578,02
	Vu construção	2.934,46	Vu construção	3.481,37	Valor Construção	1.007.786,55
	Depreciação	18,16%	Depreciação	100,00%	Valor total	1.264.364,56
	Vu depreciado	532,83	Vu depreciado	3.481,37		
	Valor total	154.242,28	Valor total	1.007.786,55	Porcentagem de obra	18,16%
	Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL (ATUAL)			
	Área de terreno	459,49	Valor Terreno	256.578,02		
	Vu terreno	558,40	Valor Construção	154.242,28		
	Valor total	256.578,02	Valor total	410.820,30		

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 reparações 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	1.960,23			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
ATUAL	0	70	1,00	20%	289,48	1,50	2.934,46	849.468,73	18,2%	154.242,28
FINALIZADA	0	70	1,00	20%	289,48	1,78	3.481,37	1.007.786,55	100,0%	1.007.786,55
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

CONSTRUÇÃO / REFORMA	
1.CUB (mês/ano)	R\$ 1.960,23 /m²
2.Percentual da obra executada (%)	18,16%
3.Valor do Terreno	R\$ 256.578,02
4.Valor da Benfeitoria finalizada	R\$ 1.007.786,55
5.Valor da Benfeitoria no estágio atual (Item 04 x item 02)	R\$ 182.988,84
6.Valor do imóvel no estágio atual (item 03+ item 05)	R\$ 439.566,86
7.Valor do imóvel finalizado (item 03+ item 04)	R\$ 1.264.364,56

SERVIÇOS	% Médio	% Exec	% Exec
Serviço Preliminares	3,35%	90,00%	3,02%
Movimento de Terra	0,50%	70,00%	0,35%
Fundações Especiais	0,00%	100,00%	0,00%
Infraestrutura	3,80%	70,00%	2,66%
Superestrutura	13,90%	50,00%	6,95%
Vedações	10,75%	20,00%	2,15%
Esquadrias	11,15%	5,00%	0,56%
Cobertura	6,20%	0,00%	0,00%
Instalações Hidráulicas	12,10%	0,00%	0,00%
Instalações Elétrica	4,30%	0,00%	0,00%
Impermeabilização e isolamento térmica	0,55%	0,00%	0,00%
Revestimento (pisos, parede e forros)	24,75%	10,00%	2,48%
Vidros	0,80%	0,00%	0,00%
Pintura	7,25%	0,00%	0,00%
Serviços complementares	0,60%	0,00%	0,00%
Elevadores	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%		18,16%