



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Rua 10, Lote 7, Qd. 25, bairro Residencial Camping Clube, Águas Lindas de Goiás - GO.

RESUMO

Data da avaliação	11 de setembro de 2026
Objeto	Imóvel Urbano
Finalidade	Determinar valor de mercado.
Metodologia(s)	Método comparativo de dados de mercado. e acordo com a ABNT 14.653.
Localização	Rua 10, Casa 07, Lote 7, Qd. 25, bairro Residencial Camping Clube, Águas Lindas de Goiás - GO.
Áreas	- Área terreno: 250,00m ² . - Área construída: aprox. 158,20m ² (Não averbada).
Documentação	Matrícula nº 16.507
Avaliação	R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais)

SUMÁRIO

RESUMO	1
SUMÁRIO	2
INTRODUÇÃO	3
SOLICITANTE	3
EQUIPE TÉCNICA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
AVALIAÇÃO	4
CONCLUSÃO	5
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	6
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO	8
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS	15
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	16

INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel é elaborado pela T & S Engenharia, especializada em fornecer análises precisas e abrangentes para propriedades imobiliárias. Este documento tem como objetivo fornecer uma avaliação técnica e imparcial do imóvel identificado através da cópia da certidão de Inteiro Teor, identificando a matrícula cartorial sob o nº 16.507 devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás - Goiás, com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 04/09/2026

Data da Visita: 11/09/2025

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado no setor Residencial Camping Clube, em Águas Lindas de Goiás (GO), região caracterizada por predominância de uso residencial unifamiliar, com presença pontual de estabelecimentos comerciais de pequeno porte. A malha urbana apresenta traçado regular, com vias pavimentadas e infraestrutura básica instalada, incluindo rede de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto. O entorno imediato é composto por edificações de padrão construtivo simples a médio, com tipologias semelhantes, o que contribui para a homogeneidade do mercado local.

A acessibilidade é boa, com ligação direta a vias arteriais que conectam o bairro ao centro da cidade e a municípios vizinhos, como Ceilândia e Brasília. A região apresenta nível de adensamento populacional moderado, com expansão urbana em curso, o que favorece a valorização imobiliária a médio prazo. A presença de equipamentos urbanos como escolas, unidades de saúde e comércio de conveniência reforça a funcionalidade do bairro, embora ainda haja carência de serviços especializados e áreas de lazer estruturadas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado consiste em uma edificação térrea com área construída de 158,20 m², implantada em terreno de 250 m², com topografia em declive. A construção, embora não averbada, apresenta padrão construtivo considerado regular, com estrutura em alvenaria convencional, cobertura em telha cerâmica e acabamentos internos em porcelanato, pintura látex e detalhes em gesso. A compartimentação interna contempla ambientes adaptados para uso comercial, incluindo recepção, salas de atendimento, copa, lavabo, varanda e garagem coberta para três veículos.

O estado de conservação é classificado entre novo e regular, compatível com o uso atual como salão de beleza. A edificação demonstra condições plenas de habitabilidade, com instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, além de medidores individualizados. A ausência de averbação da área construída representa um fator de atenção para fins de regularização documental, embora não comprometa a funcionalidade ou segurança da edificação.

Conforme Certidão de Inteiro Teor, possuindo os seguintes limites e confrontações:

- Frente: 10,00m com a Rua 10;
- Fundo: 10,00m com o lote 29;
- Direita: 25,00m com o lote 8;
- Esquerda: 25,00m com o lote 6.

AVALIAÇÃO

A determinação da metodologia a ser adotada leva em conta diversos fatores intrinsecamente vinculados ao valor final a ser atribuído ao imóvel. Esses fatores incluem a finalidade para a qual o trabalho foi contratado, a natureza específica do imóvel em análise e a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências obtidas junto ao mercado.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-1(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 1: Imóveis Urbanos, **Item 7.5 - Escolha da metodologia**, A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1 e na NBR 14653-2(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas e Técnicas - Parte 2 Imóveis Urbanos, **Item 8.3.2 - Método Comparativo Direto de Custo**.

Com base nessas informações, a metodologia é cuidadosamente selecionada com o objetivo de representar de forma precisa o comportamento do mercado, utilizando meios que sustentem os valores calculados. No contexto deste trabalho, para estabelecer o Valor de Mercado para Venda, a opção foi pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram identificados no campo elementos comparáveis ao imóvel avaliado, aos quais foram aplicados diversos fatores de equivalência, tais como:

- Situação: Priorizando amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- Tempo: Dando preferência a elementos contemporâneos à avaliação em curso.
- Características: Buscando, dentro das possibilidades de mercado, semelhanças em relação ao imóvel em estudo quanto as questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Paralelamente ao tratamento estatístico, foram conduzidas análises de mercado considerando as características específicas do imóvel em análise, sua situação e a conjuntura de mercado.

CONCLUSÃO

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado.
- Nos elementos no local da vistoria do bem periciado.
- Dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliário, todos tomados de boa fé e confiáveis.

Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal do bem periciado em **R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais)**.

Para **VENDA FORÇADA**, adota-se um desconto de 10% (DEZ POR CENTO).

Considerando o valor venal para **VENDA FORÇADA**, sobre o valor do bem periciado e suas benfeitorias, e aplicando o desconto pode-se atribuir o valor venal de **R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais)**.

Destacamos que este estudo foi conduzido de forma imparcial e independente, completamente isento de qualquer influência por parte dos profissionais envolvidos, assegurando completa neutralidade. Sem mais considerações a relatar ou reportar, firmo e assino o presente laudo.

Guilherme Teixeira
de Oliveira

Assinado de forma digital por
Guilherme Teixeira de Oliveira
Dados: 2026.09.11 11:59:35
-03'00'

Guilherme Teixeira de Oliveira
Eng. Civil
1022077147D-GO

T&S Engenharia
e Soluções

Assinado de forma digital por
T&S Engenharia e Soluções
Dados: 2026.09.11 11:59:45
-03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Comarca de Águas Lindas de Goiás-GO
Registro de Imóveis e Anexos
Sandro Alexander Ferreira
Oficial Registrador



CERTIDÃO

Oficial do Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás, Estado de Goiás, etc.

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 16.507, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA - foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original:

Imóvel: Lote 7, da Quadra 25, situado no RESIDENCIAL CAMPING CLUBE- neste município. Com a área de 250,00m². Confrontando pela Frente com Rua 10, com 10,00 metros; pelo fundo com Lote 29 com 10,00 metros; pelo lado direito com Lote 8 com 25,00 metros e pelo lado esquerdo com Lote 6 com 25,00 metros. PROPRIETÁRIO: CAMPING CLUBE CONDOMINIO MORADA DO SOL, inscrito no CNPJ sob n.º 00.539.460/0001-92. REGISTRO ANTERIOR: Av-3=155 do Livro 2-RG, do CRI desta cidade. Em 11/09/2008. O Oficial NPLima.

R-01=16.507 - VENDA: Nos termos da escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 1º Tabelionato de notas desta cidade, no livro 168 fls. 94/95 aos 24.04.2012, o imóvel constante da presente Matrícula foi VENDIDO por seu proprietário acima qualificado, à compradora: **MARIA DA SILVA**, brasileira, divorciada, do lar, portadora da CI-1.678.737-SSP/GO, inscrita no CPF 431.445.511-04, residente e domiciliada à Quadra 35 lote 62, Residencial Camping Clube, nesta cidade, pelo preço R\$ 800,00. Avaliação R\$ 4.002,50. O referido é verdade e dou fé. Prot. nº 29.980; Em 29/06/2012. O Oficial AELima.

AV-02=16.507 - AVERBAÇÃO - Em cumprimento ao art. 176 da Lei 6015/73, e título prenotado neste Serviço Registral sob o nº 156.010, em 03/05/2024, averbo o presente para constar que este imóvel é objeto da inscrição municipal nº 1.29.00025.00007.1. Dou fé; Registrado em 06/05/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592405023012925430042
Emolumentos Prenotação: R\$ 10,00; Fundos: R\$ 2,13; ISSQN: R\$ 0,50; Taxa Judiciária: R\$ 18,87.
Emolumentos Busca: R\$16,67; Fundos: R\$ 3,54; ISSQN: R\$ 0,83
Emolumentos Averbação: R\$ 39,98; Fundos: R\$ 8,50; ISSQN: R\$ 2,00

R-03=16.507 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 1075946, Valor R\$166.908,43, emitida em 03/05/2024, Data de Vencimento 26/04/2027, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 156.010, em 03/05/2023, Emitente/Devedor: **W&S CABELEIREIRO E COSMETICOS LTDA**, CNPJ-43.103.536/0001-45, endereço eletrônico: bsbcontabilidade.df@gmail.com, com sede na Rua 19 Quadra 25 Lote 07, Residencial Camping Clube, Águas Lindas de Goiás - GO, Avalistas: **WATILA OLIVEIRA DE JESUS**, nascido em 15/04/1990, filiação: Amezair Ramos de Jesus e Vanda Batista Oliveira de Jesus, CNH-04400476874 DETRAN/DF e CPF-035.948.791-27, com endereço eletrônico: watilaaudio@gmail.com, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado na Quadra 25 Lote 07, Residencial Camping Clube, Águas Lindas de Goiás - GO e **STEPHANIE LOUHANNA SILVA SANTOS**, nascida em 04/03/1994, filiação: Daniel Francisco dos Santos e Maria da Silva dos Santos, endereço eletrônico: watilaaudio@gmail.com.br, CNH-06000326014-DETRAN/DF e CPF-048.762.631-16, brasileira, divorciada, comerciante, residente e domiciliada na Quadra 07 Lote 25 Residencial Camping Clube, Águas Lindas de Goiás - GO; Garantidor Fiduciante: **MARIA DA SILVA**, filiação: Manoel Tiburcio da Silva e Benigna Abílio da Silva, endereço eletrônico: mariasilvaak47@gmail.com, CI-3.730.604-SESP/DF e CPF-431.445.511-04, brasileira, divorciada, trabalhadora de outros serviços diversos, residente e domiciliada na Rua 19 Quadra 25 Lote 07, Residencial Camping Clube, Águas Lindas de Goiás - GO; Credor **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE BRASILEIRO - SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO**, CNPJ-02.282.709/0001-52, com sede na Avenida Santos Dumont - 235 - Jundiá - Anápolis, GO, que será paga de acordo com o item IV - Característica da Operação de Crédito: Valor Contratado R\$166.908,43; Forma de Disponibilização do Crédito: Conta Corrente - Banco: 756 - Agência: 5024 - Conta: 953334; Nº de Parcelas: 36 Parcelas, no Valor Individual R\$6.982,84 cada; Periodicidade de Pagamento: Mensal; Data de Vencimento da Primeira Parcela: 27/05/2024; Forma de

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G5UJR-DZDQD-YD85B-5Y8M7>



Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G5UJR-DZDQD-YD95B-5Y8M7>

Valor das Despesas: Débito na conta: 953334; Data Vencimento da Operação: 26/04/2027; Praça e Local
 amonto: Águas Lindas de Goiás - GO; Taxa Efetiva de Juros Remuneratórios: 2.3200% a.m.; Juros de
 ,00%a.m; Sistema de Amortização: Tabela Price; Valor Total Devido R\$166.908,43; Valor Liberado
 R\$160.000,00. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do Crédito, bem como do fiel cumprimento de
 todas as obrigações contratuais e legais o Garantidor Fiduciante aliena a COOPERATIVA DE CRÉDITO DE
 LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE BRASILEIRO - SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO em
 caráter fiduciário, o imóvel acima descrito, objeto desta matrícula, em comum com outra unidade. As
 demais obrigações são as constantes da Cédula. Avaliação R\$202.000,00. Dou fé; Registrado em 06/05/2024.
 O Oficial Sandro Alexander Ferreira.
 Selo Agrupador: 01592405023012925430042
 Emolumentos (Registro): R\$2.353,29; Fundos: R\$500,07; ISSQN:R\$117,66

Certifico ainda que, nos termos do artigo 15, §§ 4º a 7º, da Lei Goiás 19.191/2015, com redação pela Lei
 Goiás 20.955/2020, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração,
 por prévio abono do sinal público ou declaração no instrumento público a ser registrado, do recolhimento
 integral das parcelas dos repasses, previstas no § 1º, do artigo 15, Lei Goiás 19.191/2015, com base de cálculo
 na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás.

O referido é verdade e dou fé.
 Águas Lindas de Goiás/GO, 07 de maio de 2024

Andreza Veras de Macedo
 Substituta

Pedido de Certidão Nº: 182083
 Certidão.....R\$ 83,32
 5% ISSQN PREFEITURA:R\$ 4,17
 Taxa Judiciária.....R\$ 18,29
 *Fundos Estaduais...R\$ 17,71
 Valor Total.....R\$ 123,49
 Conforme inciso IV, art. 1º do Decreto 83.240, esta certidão tem validade de 30(trinta) dias



onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



Logradouro



Logradouro



Vista frontal

A photograph showing a property with a brick wall on the left, a covered area with a corrugated metal roof supported by pillars, and a dirt yard. A white door is visible in the background.

10



Varanda



Varanda



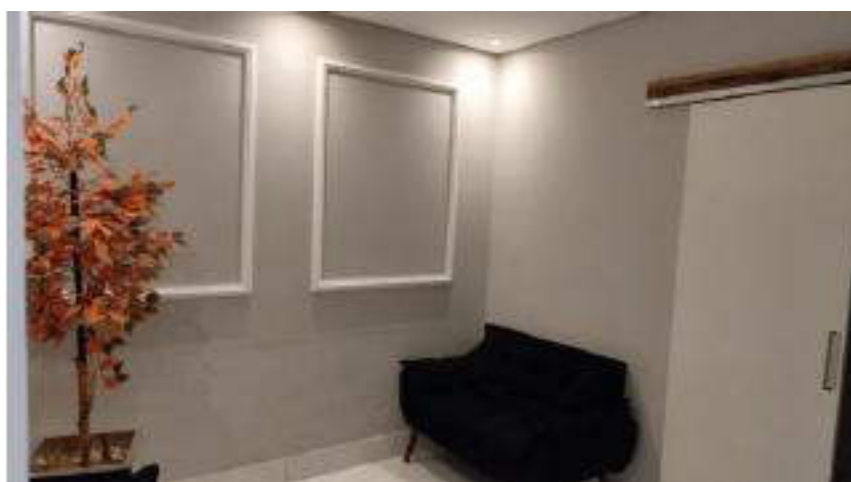
Recepção



Recepção



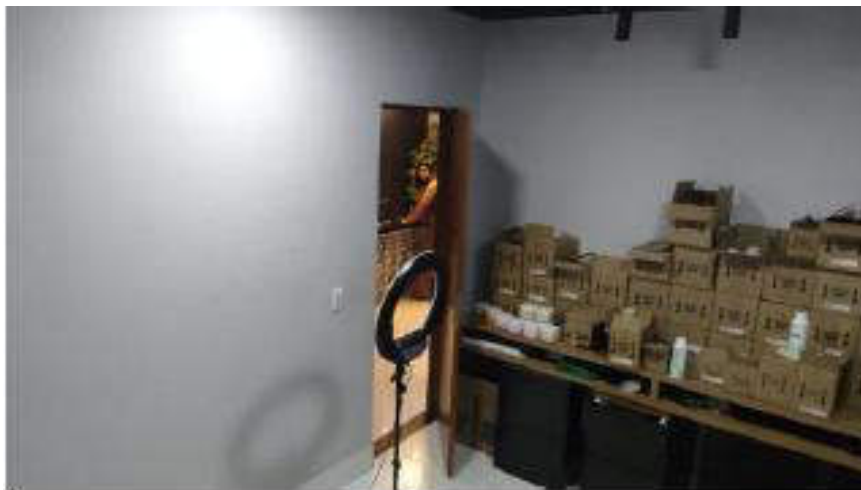
Copa



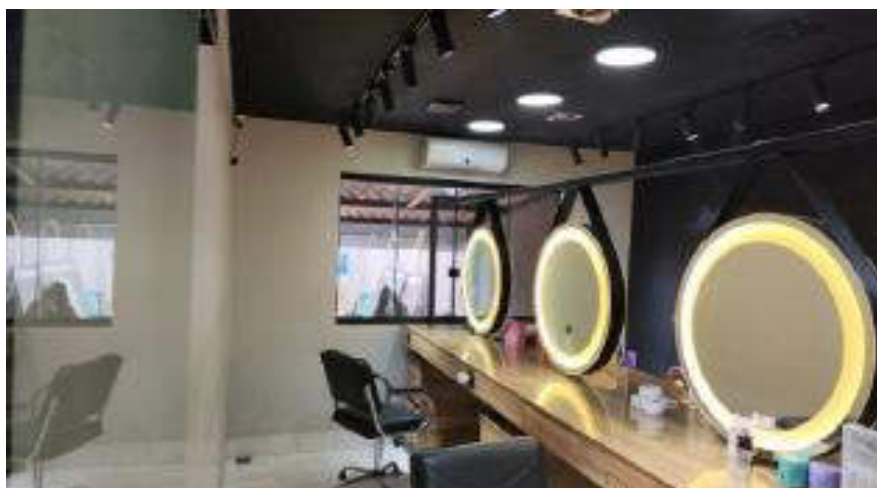
Sala 01



Banheiro Sala 01



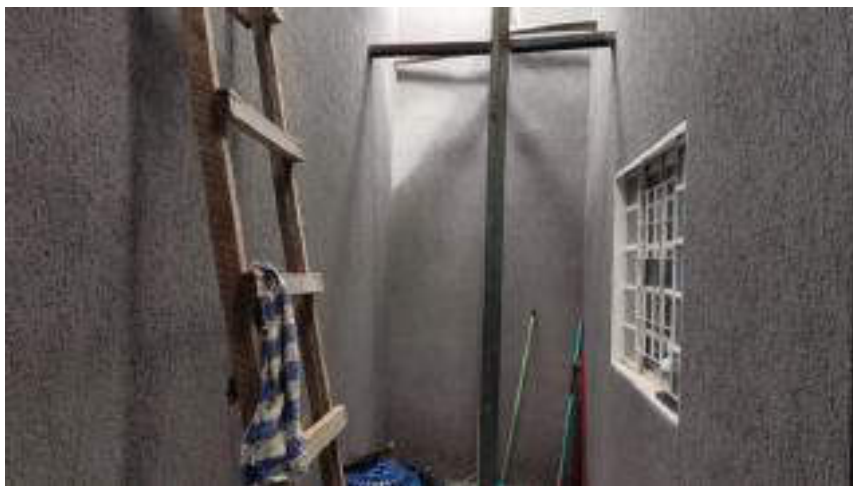
Sala 02



Sala 03



Sala 03



Área de Serviço



Área de Serviço

ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS



Piscina

R\$ 349.000

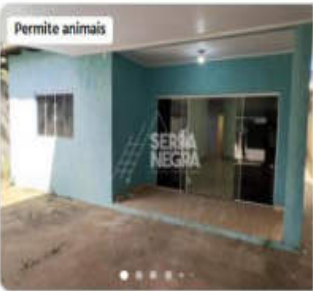
300 m² tot. 2 quartos 2 ban. 3 vagas

QUADRA 69 JARDIM DA BARRAGEM II
Jardim da Barragem II, Águas Lindas de Goiás

Destaque

WhatsApp Contatar

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/barragem-ii-financia-2-quartos-com-lazer-iniciado-2959649793.html?n_src=Listado&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=9&n_search_id=43ecd2f1-115c-4299-9449-6ce85d82c07b



Permite animais

R\$ 280.000

88 m² tot. 2 quartos 5 vagas

Águas Lindas DE Goiás 8
Parque da Barragem Setor 08, Águas Lindas de Goiás

WhatsApp Contatar

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-2-quartos-escritorio-localizacao-privilegiada-3042496148.html?n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=17&n_search_id=43ecd2f1-115c-4299-9449-6ce85d82c07b



Varanda

R\$ 180.000

150 m² tot. 2 quartos 2 ban. 2 vagas

rua veríssimo 0 quadra 05 lote 05
Jardim Águas Lindas II, Águas Lindas de Goiás

WhatsApp Contatar

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-a-venda-2-quartos-com-quintal-grande--3030912366.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=24&n_search_id=43ecd2f1-115c-4299-9449-6ce85d82c07b

ANEXO IV – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

- I. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
- II. Não foram tomadas medidas nos imóveis e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza.
- III. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da T&S Engenharia. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a T&S Engenharia não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
- IV. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação dos imóveis.
- V. A T&S Engenharia reserva-se o direito de rever o laudo caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização dos imóveis.
- VI. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a T&S Engenharia não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
- VII. Os avaliadores da T&S Engenharia declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
- VIII. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A T&S Engenharia não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
- IX. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- X. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação

parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

- XI. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- XII. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.