

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

| | | | |
|--------------|-----------------------|--------------|-----------|
| Solicitante: | | CNPJ/CPF: | |
| Endereço: | Rua Zita Lacerda Nery | N°: | 205 |
| Complemento: | | Condomínio: | - |
| Bairro: | Mangabeira | CEP: | 58055-195 |
| Cidade: | João Pessoa | Construtora: | - |
| | | UF: | PB |

| | | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| VALOR AVALIADO: | Atesta a garantia? | Uso do Imóvel | Possui Habitabilidade? |
| R\$ 270.000,00 | SIM | RESIDENCIAL | SIM |

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

| | |
|--|--------------------------|
| Qual o tipo de imóvel avaliado: | CASA ISOLADA |
| A edificação principal é composta de quantas matrículas: | 1 |
| Cartório de registro da matrícula: | 1º CRI de João Pessoa/PB |

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

| | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Área total do(s) terrenos: | 201,25 m ² | Zoneamento da área: | - |
| Testada total do(s) terreno(s): | 8,75 m | Coefficiente de Aproveitamento | - |
| Área total edificada: | 127,50 m | Área de construção não averbada: | 0,00 |
| Padrão de acabamento | Normal | Estado de Conservação: | REGULAR |
| Valor do IPTU Anual | Não apresentado pelo consultor | Valor venal do Imóvel na prefeitura | Não apresentado pelo consultor |

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Sala de estar, salad e ajtnar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 3 dormitórios (1 suíte).

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

| | | | |
|-------------------------------------|------------|---|--|
| Imóvel encontra-se em condomínio? | Não | Estrutura de Serviços do Condomínio: | |
| Estado de conservação áreas comuns: | | | |
| Valor mensal taxa de condomínio | Não possui | Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos: | |

Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).

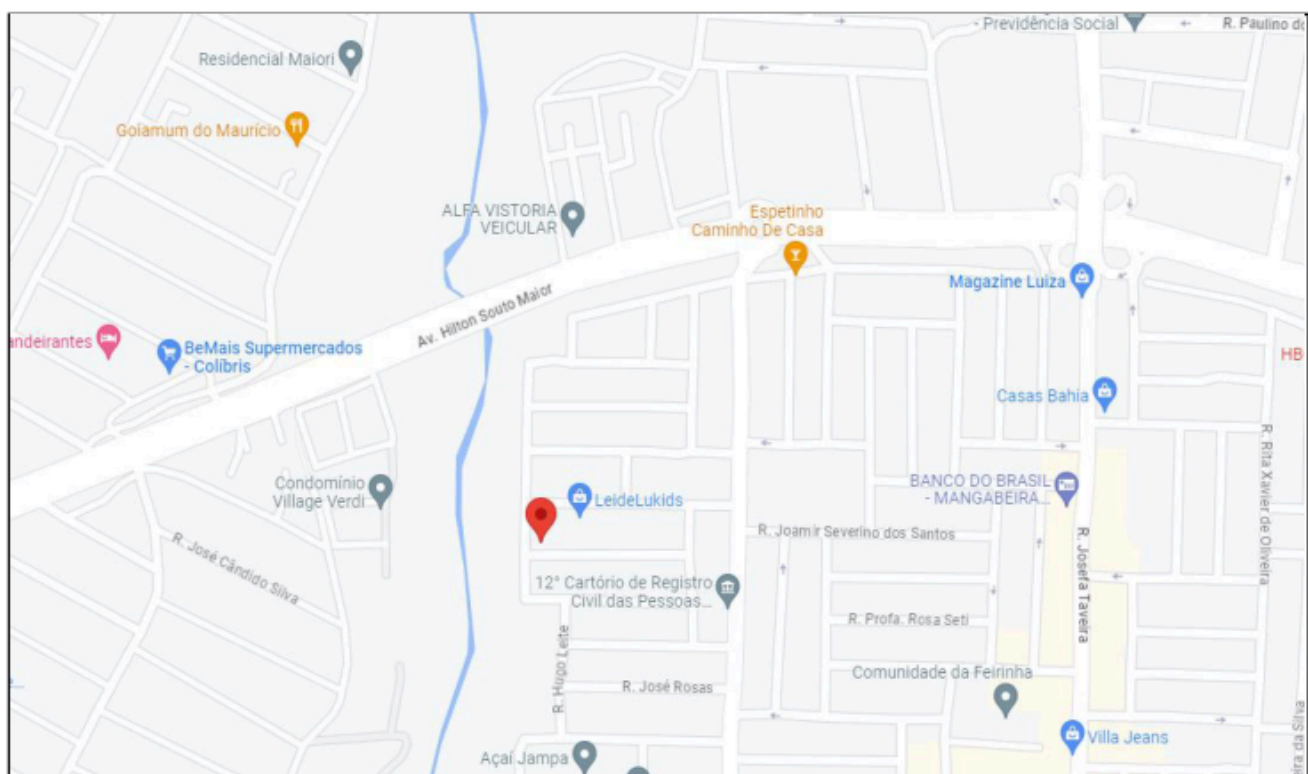
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

| | | | |
|--|-------------|------------|-------------|
| Atividade comercial exercida no local: | | | |
| Tempo de exercício das atividades: | Extintores? | Hidrantes? | Sprinklers? |

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

| | | | | | | | |
|--------------|------------------------------------|-----------|----|----------------|----|---------------------|-----------------------------------|
| Metodologia: | MCDDM | Precisão: | II | Fundamentação: | II | | |
| Nome: | Tales R. S. Galache | | | | | | |
| CREA: | 5060563873-D | | | | | | |
| Empresa: | Galache Engenharia Ltda. | | | | | Agencia Solicitante | Daniely Souza - Belo Horizonte/MG |
| Data: | sexta-feira, 27 de outubro de 2023 | | | | | | |

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

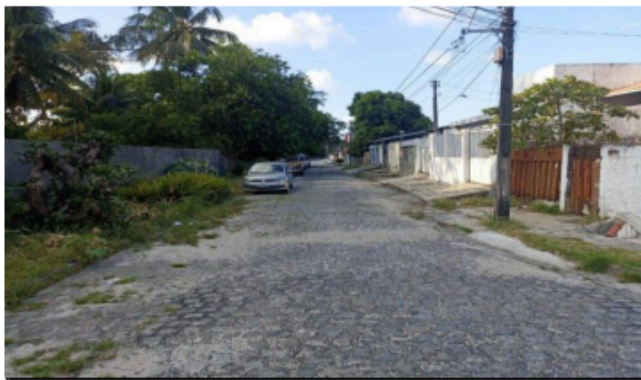


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

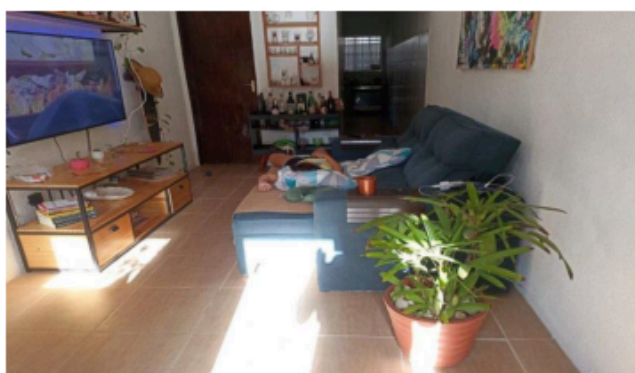
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



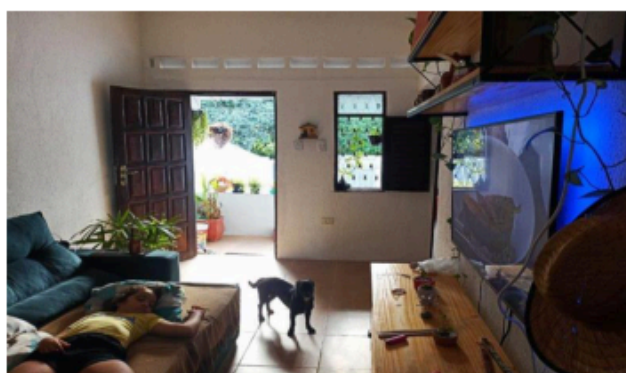
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



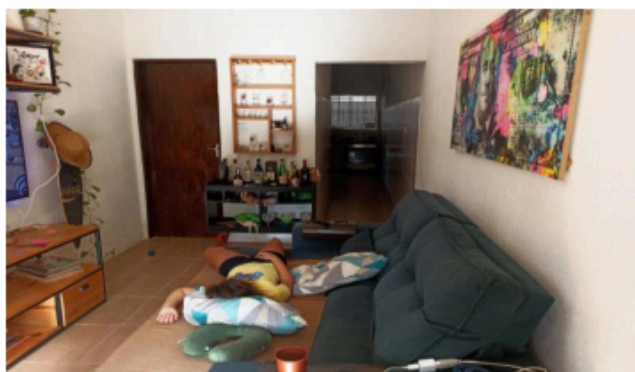
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



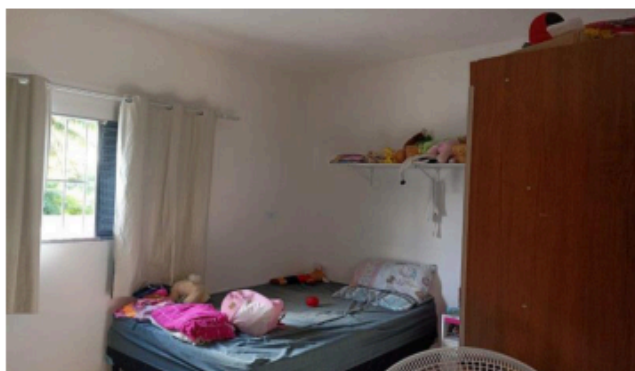
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

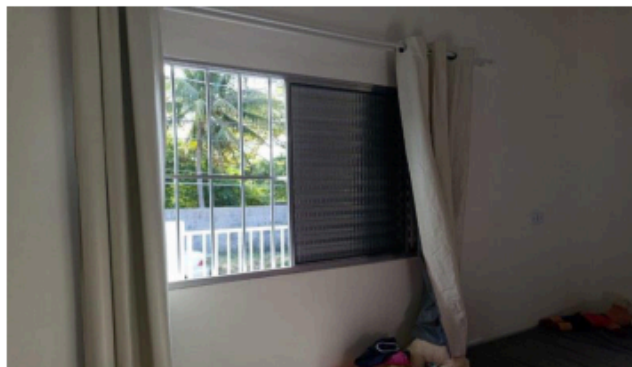


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

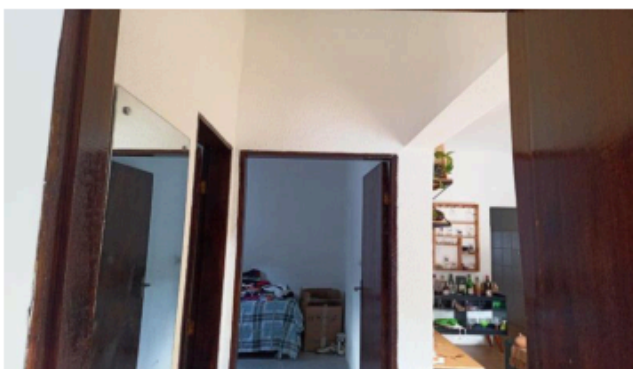
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



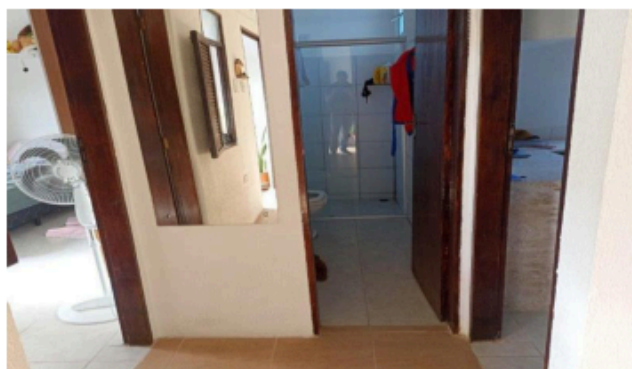
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



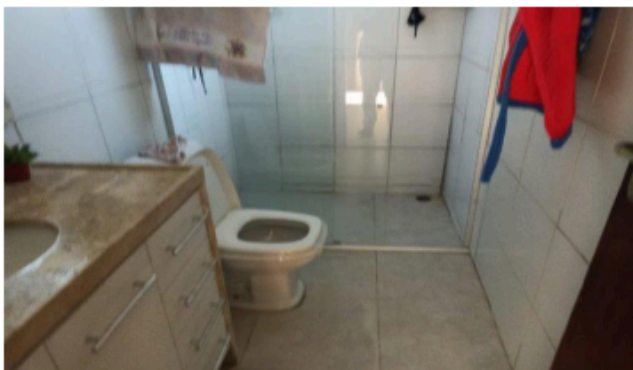
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



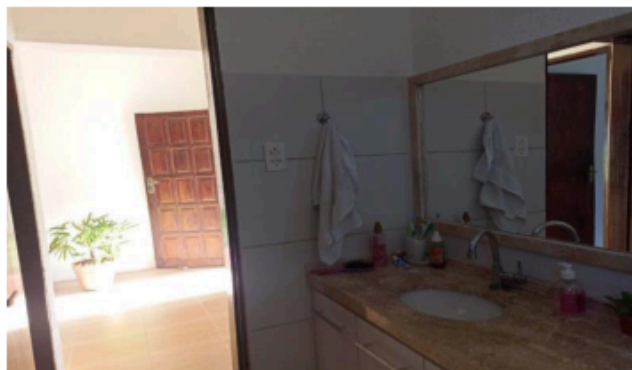
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



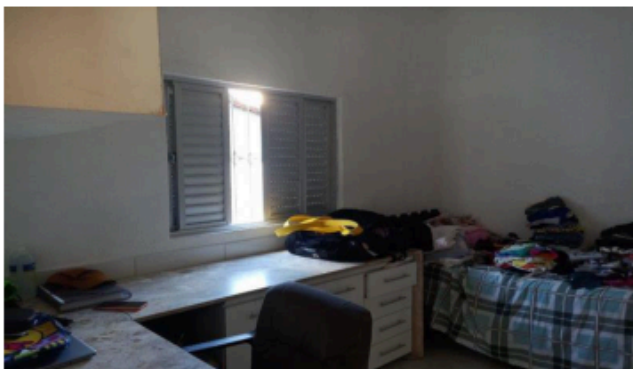
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



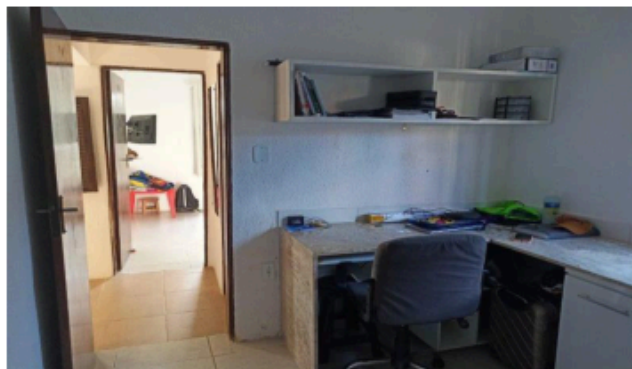
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

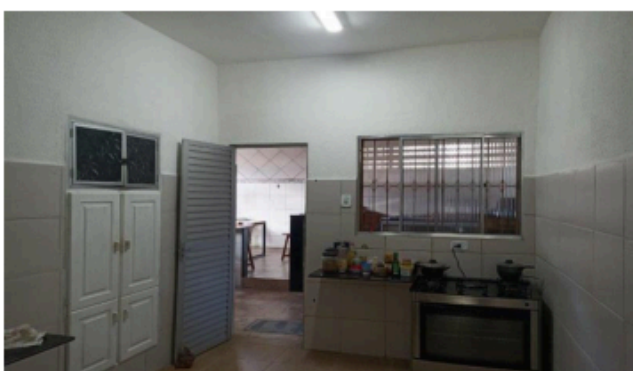
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



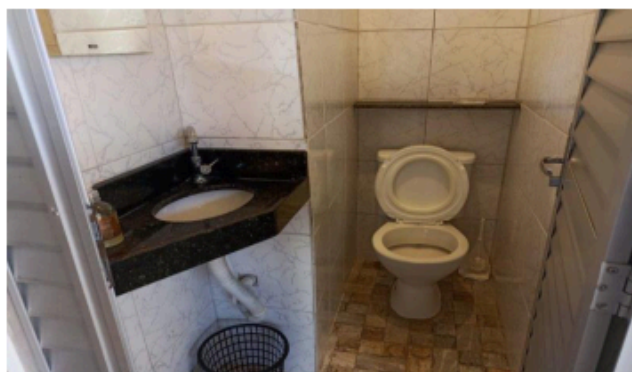
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL | INFORMAÇÕES | | PREÇO (R\$) | ÍNDICE FISCAL | CONSTRUÇÃO | | | | | TERRENO | | DATA | |
|---|---|-------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|-------------|------|---------|----------|--------|-----------|------------|--------|-----------|
| | VIA | FONTE | FONE | | | IDADE APAR. | VIDA | Conserv | RESIDUAL | PADRÃO | ÁREA (M²) | FRENTE (M) | | ÁREA (M²) |
| 1 | Rua José João de Deus Madruga | Flavio Costa | (83) 98893-4656 | 300.000,00 | 1,00 | 20 | 70 | 3,00 | 20% | 1,251 | 142,00 | 10,00 | 200,00 | 27/10/23 |
| 2 | Rua Professor Arnaldo de Barros Moreira | Usuario Newcore | (11) 4580-4274 | 248.000,00 | 1,00 | 20 | 70 | 3,00 | 20% | 1,251 | 100,00 | 10,00 | 200,00 | 27/10/23 |
| 3 | Rua Capitão Ananias Ferreira da Nóbrega | Valdir Landgraf Corretor de Imóveis | (83) 99983-1987 | 250.000,00 | 1,00 | 20 | 70 | 3,00 | 20% | 0,919 | 130,00 | 10,00 | 200,00 | 27/10/23 |
| 4 | Rua João da Matta Cavalcante de Albuquerque | Zona Sul Imobiliária Bancários | (83) 3235-6600 | 290.000,00 | 1,00 | 20 | 70 | 3,00 | 20% | 0,919 | 180,00 | 10,00 | 200,00 | 27/10/23 |
| 5 | Rua João Batista Coelho Madruga | Zona Sul Imóveis | (83) 98700-2020 | 320.000,00 | 1,00 | 20 | 70 | 3,00 | 20% | 1,251 | 160,00 | 10,00 | 200,00 | 27/10/23 |
| 6 | Bairro Mangabeira | Janailson Guimarães | (83) 99934-1280 | 263.000,00 | 1,00 | 20 | 70 | 3,00 | 20% | 0,919 | 141,00 | 10,00 | 200,00 | 27/10/23 |

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

| | |
|---|---|
| 1 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-jardim-mangabeira-joao-pessoa-pb-200m2-id-2650462565/?_ab=exp-aa-test%3AB%2Cnew |
| 2 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-mangabeira-joao-pessoa-pb-100m2-id-2657501667/ |
| 3 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-andar-inteiro-mangabeira-joao-pessoa-pb-130m2-id-2574336736/ |
| 4 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-mangabeira-joao-pessoa-pb-180m2-id-2648782146/ |
| 5 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-area-de-servico-mangabeira-joao-pessoa-pb-160m2-id-2647264875/ |
| 6 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-mangabeira-joao-pessoa-pb-141m2-id-2636062157/ |

| PARÂMETROS GERAIS | | | |
|-------------------|-------|-----|----------|
| ZONA | 1 | RIN | 1,551,46 |
| Fr | 5,00 | f | 0,00 |
| Pes | 15,00 | p | 0,00 |
| Pes | 30,00 | ca | 0,20 |

| PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | | |
|--------------------------------|-----------|--------|--------------|------|----------------|------------|
| Setor | Averbado | | Não Averbado | | Coef. Frente | 1,00000000 |
| | Ac | 127,50 | Ac | 0,00 | | |
| Quadra | Idade | 20 | Idade | | Coef. Profund. | 1,00000000 |
| Índice fiscal | vida útil | 70 | vida útil | | Coef. Área | 0,909 |
| Frente | Conserv. | 2,50 | Conserv. | | Coef. Esquina | 1 |
| At | residual | 20% | residual | | topogr. | 1,00 |
| Prof. Equiv. | padrão | 1,22 | padrão | | | |

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

| N | Valor Oferta | F Fonte | Valor Construção | Valor Terreno | Frente | Prof. equiv. | Área Terreno | VU Terreno | Homogeneização do índice fiscal | | | | Homogeneização do fator topografia | | | | Homogeneização da frente | | | | |
|---|--------------|--------------|------------------|---------------|--------|--------------|--------------|---------------|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------------------|--------------|--------------|---------------|--|
| | | | | | | | | | ÍNDICE FISCAL | FI | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | Topo Amostra | FI | (Vu x FI)-Vu | Vu Homog. | CI | Fator Frente | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | |
| 1 | 300.000,00 | 0,90 | 202.529,90 | 67.470,10 | 10,00 | 20,00 | 200,00 | 337,35 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 337,35 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 337,35 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 337,35 | |
| 2 | 248.000,00 | 0,90 | 142.626,69 | 90.573,31 | 10,00 | 20,00 | 200,00 | 402,87 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 402,87 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 402,87 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 402,87 | |
| 3 | 250.000,00 | 0,90 | 136.207,92 | 88.792,08 | 10,00 | 20,00 | 200,00 | 443,96 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 443,96 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 443,96 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 443,96 | |
| 4 | 290.000,00 | 0,90 | 188.595,58 | 72.404,42 | 10,00 | 20,00 | 200,00 | 362,02 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 362,02 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 362,02 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 362,02 | |
| 5 | 320.000,00 | 0,90 | 228.202,71 | 59.797,29 | 10,00 | 20,00 | 200,00 | 298,99 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 298,99 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 298,99 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 298,99 | |
| 6 | 263.000,00 | 0,90 | 147.733,21 | 88.966,79 | 10,00 | 20,00 | 200,00 | 444,83 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 444,83 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 444,83 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 444,83 | |
| | | Média | | 381,67 | | Média | | 381,67 | | Média | | 381,67 | | Média | | 381,67 | | Média | | 381,67 | |
| | | L. Inf. | | 267,17 | | L. Inf. | | 267,17 | | L. Inf. | | 267,17 | | L. Inf. | | 267,17 | | L. Inf. | | 267,17 | |
| | | L. Sup. | | 496,17 | | L. Sup. | | 496,17 | | L. Sup. | | 496,17 | | L. Sup. | | 496,17 | | L. Sup. | | 496,17 | |
| | | Desvio | | 59,17 | | Desvio | | 59,17 | | Desvio | | 59,17 | | Desvio | | 59,17 | | Desvio | | 59,17 | |
| | | CV | | 0,155 | | CV | | 0,155 | | CV | | 0,155 | | CV | | 0,155 | | CV | | 0,155 | |

SIM

SIM

SIM

| Homogeneização da profundidade | | | | Homogeneização do fator área | | | | SOMATÓRIA DOS FATORES | SANEAMENTO DA AMOSTRA | | | | |
|--------------------------------|----------------|--------------|-----------|------------------------------|------|--------------|-----------|-----------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|--|
| Cp | Fator Profund. | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | Área amostra | fg | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | | Vu total | Saneamento 1 | Saneamento 2 | Saneamento 3 | |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 337,35 | 200,00 | 1,00 | -0,53 | 336,83 | 1,00 | 336,83 | 336,83 | 336,83 | 336,83 | |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 402,87 | 200,00 | 1,00 | -0,63 | 402,24 | 1,00 | 402,24 | 402,24 | 402,24 | 402,24 | |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 443,96 | 200,00 | 1,00 | -0,69 | 443,27 | 1,00 | 443,27 | 443,27 | 443,27 | 443,27 | |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 362,02 | 200,00 | 1,00 | -0,56 | 361,46 | 1,00 | 361,46 | 361,46 | 361,46 | 361,46 | |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 298,99 | 200,00 | 1,00 | -0,47 | 298,52 | 1,00 | 298,52 | 298,52 | 298,52 | 298,52 | |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 444,83 | 200,00 | 1,00 | -0,69 | 444,14 | 1,00 | 444,14 | 444,14 | 444,14 | 444,14 | |
| | | Média | | 381,67 | | Média | | 381,06 | | 381,06 | | 381,06 | |
| | | L. Inf. | | 267,17 | | L. Inf. | | 266,75 | | 266,75 | | 266,75 | |
| | | L. Sup. | | 496,17 | | L. Sup. | | 496,40 | | 496,40 | | 496,40 | |
| | | Desvio | | 59,17 | | Desvio | | 59,08 | | 59,08 | | 59,08 | |
| | | CV | | 0,155 | | CV | | 0,155 | | 0,155 | | 0,155 | |

SIM

SIM

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL | | | |
|---------------------|------------|------------------------------|------------|
| Averbado | | Não Averbado | |
| Área construída | 127,50 | Área construída | 0,00 |
| Vu construção | 1.892,78 | Vu construção | 0,00 |
| Depreciação | 80,02% | Depreciação | #DIV/0! |
| Vu depreciado | 1.514,66 | Vu depreciado | #DIV/0! |
| Valor total | 193.118,84 | Valor total | 0,00 |
| Terreno | | VALOR TOTAL DO IMÓVEL | |
| Área de terreno | 201,25 | Valor Terreno | 76.691,53 |
| Vu terreno | 381,06 | Valor Construção | 193.118,84 |
| Valor total | 76.691,53 | Valor total | 269.810,38 |

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 | 1.551,46 | | | | |
| Benfeitoria | Idade (anos) | Vida(anos) | Conserv. | Residual | Quant.(m2) | coef | Unitário (R\$) | Valor Novo (R\$) | Depreciação | Valor Depreciado (R\$) | |
| Averbado | 20 | 70 | 2,50 | 20% | 127,50 | 1,22 | 1.892,78 | 241.329,60 | 80,0% | 193.118,84 | |
| Não Averbado | 0 | 0 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | #DIV/0! | 0,00 | |
| Comp 1 | 20 | 70 | 3,0 | 20% | 142,00 | 1,25 | 1.940,88 | 275.604,46 | 73,5% | 202.529,90 | |
| Comp 2 | 20 | 70 | 3,0 | 20% | 100,00 | 1,25 | 1.940,88 | 194.087,65 | 73,5% | 142.626,69 | |
| Comp 3 | 20 | 70 | 3,0 | 20% | 130,00 | 0,92 | 1.425,79 | 185.352,93 | 73,5% | 136.207,92 | |
| Comp 4 | 20 | 70 | 3,0 | 20% | 180,00 | 0,92 | 1.425,79 | 256.642,51 | 73,5% | 188.595,58 | |
| Comp 5 | 20 | 70 | 3,0 | 20% | 160,00 | 1,25 | 1.940,88 | 310.540,23 | 73,5% | 228.202,71 | |
| Comp 6 | 20 | 70 | 3,0 | 20% | 141,00 | 0,92 | 1.425,79 | 201.036,64 | 73,5% | 147.733,21 | |