

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Mario Michel da Silva Soares	CNPJ/CPF:	642.014.303-91		
Endereço:	Rua Barra do Rio	N°:	17		
Complemento:	Lt. H2 - Qd. 41	Condomínio:	-	CEP:	59575-000
Bairro:	Loteamento Parque Deolindo Lima	Construtora:	-		
Cidade:	Extremoz	UF:	RN		

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 460.000,00	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:	1ºCRI de Extremoz/ RN

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	138,87 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,10 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	225,63 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, 02 cozinhas, área de serviço, despensa, 02 banheiros, 04 dormitórios e quintal.

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).			

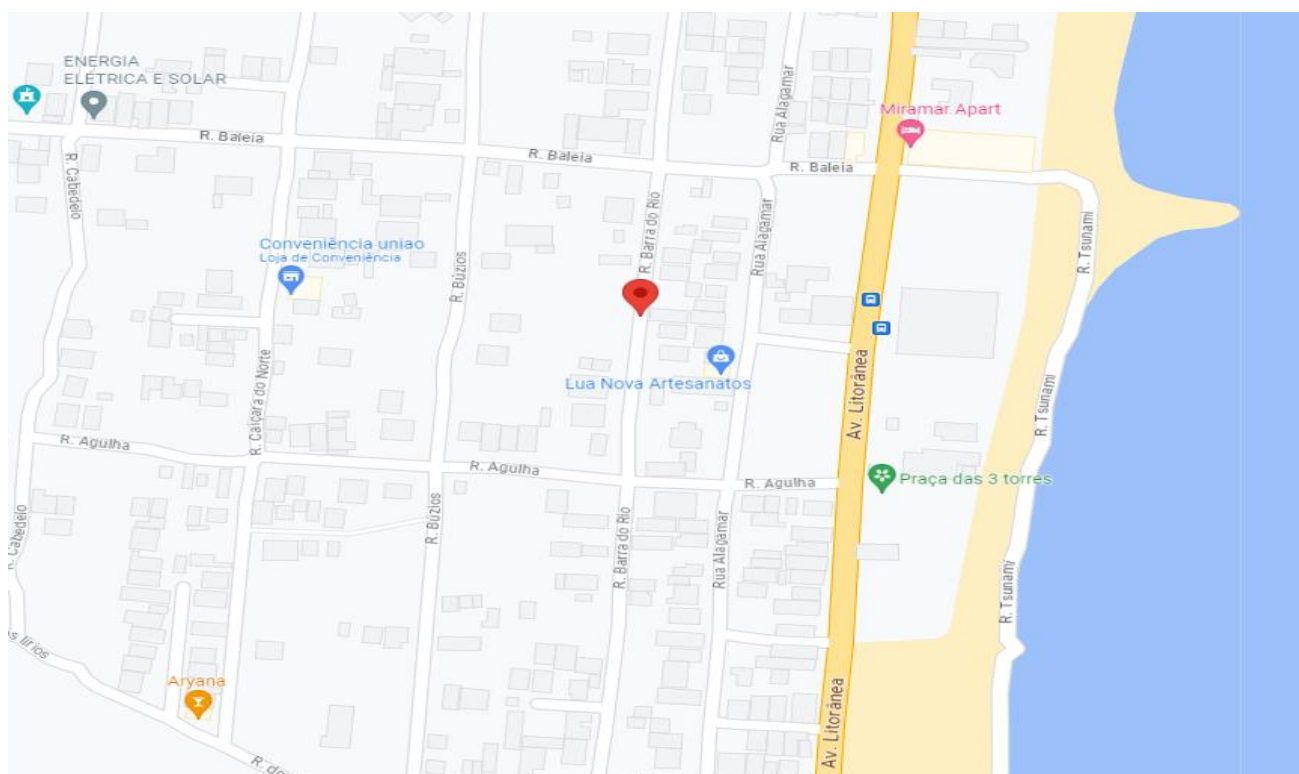
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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	Juliana Alaíde - PE
Data:	terça-feira, 15 de agosto 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.



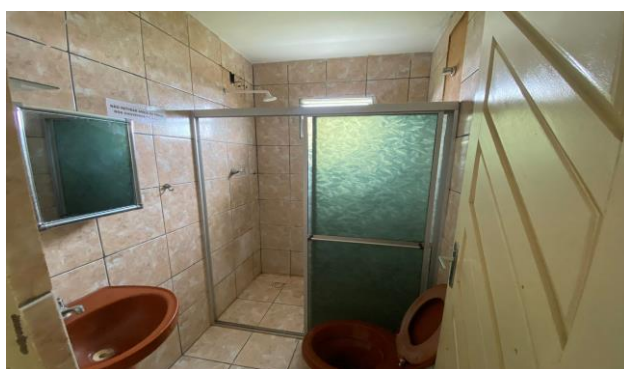
Descrição: SALA



Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: DESPENSA



Descrição: QUINTAL



Descrição: ACESSO AO PISO SUPERIOR

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



Descrição: PISO SUPERIOR



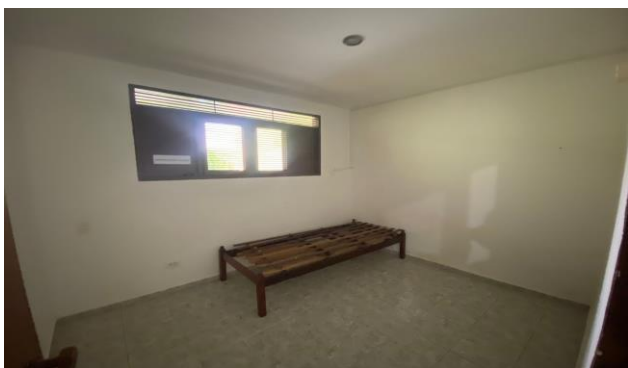
Descrição: COZINHA (PISO SUPERIOR)



Descrição: BANHEIRO (PISO SUPERIOR)



Descrição: VARANDA (PISO SUPERIOR)



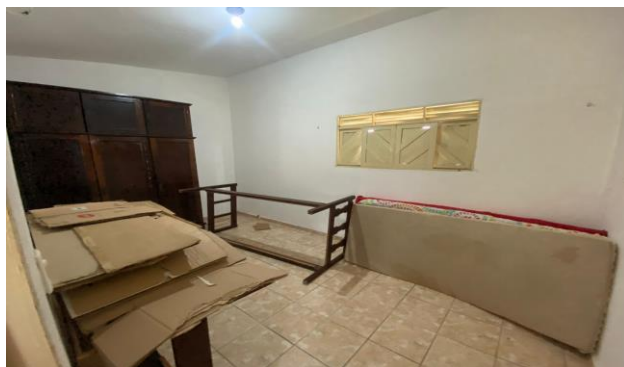
Descrição: DORMITÓRIO (PISO SUPERIOR)



Descrição: DORMITÓRIO (PISO SUPERIOR)



Descrição: DORMITÓRIO (PISO SUPERIOR)



Descrição: DORMITÓRIO (PISO SUPERIOR)

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua Barra do Rio		Corretor	(84) 99189-3135	300.000,00	1,00	40	60	3,50	20%	0,844	250,00	12,00	480,00	15/08/23
2	Redinha Nova		Corretor	(84) 98865-6599	300.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,251	108,00	10,00	360,00	15/08/23
3	Avenida Litorânea		Corretor	(84) 99834-4747	320.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	200,00	11,00	370,00	15/08/23
4	Rua Búzios		Viver	(84) 99213-2076	495.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,251	200,00	15,00	370,00	15/08/23
5	Centro		Corretor	(84) 98701-2813	400.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,251	194,00	20,00	300,00	15/08/23
6	Genipabu		Corretor	(84) 99993-6500	490.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,251	210,00	10,00	315,00	15/08/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-redinha-nova-bairros-extremoz-com-garagem-250m2-venda-RS300000-id-2625374163/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-extremoz-com-garagem-108m2-venda-RS300000-id-2545843663/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-redinha-nova-bairros-extremoz-com-garagem-370m2-venda-RS320000-id-2634691228/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-redinha-nova-bairros-extremoz-com-garagem-370m2-venda-RS495000-id-2618138495/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-extremoz-bairros-extremoz-com-garagem-194m2-venda-RS400000-id-2626913307/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-genipabu-bairros-extremoz-com-garagem-315m2-venda-RS490000-id-2638554771/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.943,04
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado			Não Averbado	
		Ac	225,63	Ac	0,00
Quadra	idade	20	idade		Coef. Profund.
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina
At	residual	20%	residual		topogr.
Prof. Equiv.	padrão	1,23	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				
									INDICE 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	300.000,00	0,90	179.371,44	90.628,56	12,00	40,00	480,00	188,81	1,00	1,00	0,00	188,81	1,0000	1,0000	0,00	188,81	1,03713729	0,9661	-6,40	182,41	
2	300.000,00	0,90	192.914,88	77.085,12	10,00	36,00	360,00	214,13	1,00	1,00	0,00	214,13	1,0000	1,0000	0,00	214,13	1,00000000	1,0020	0,43	214,55	
3	320.000,00	0,90	233.787,99	54.212,01	11,00	33,64	370,00	146,52	1,00	1,00	0,00	146,52	1,0000	1,0000	0,00	146,52	1,01924488	0,9831	-2,48	144,04	
4	495.000,00	0,90	357.249,78	88.250,22	15,00	24,67	370,00	238,51	1,00	1,00	0,00	238,51	1,0000	1,0000	0,00	238,51	1,08447177	0,9239	-18,14	220,37	
5	400.000,00	0,90	308.699,37	51.300,63	20,00	15,00	300,00	171,00	1,00	1,00	0,00	171,00	1,0000	1,0000	0,00	171,00	1,14869835	0,8723	-21,84	149,16	
6	490.000,00	0,90	375.112,27	65.887,73	10,00	31,50	315,00	209,17	1,00	1,00	0,00	209,17	1,0000	1,0000	0,00	209,17	1,00000000	1,0020	0,42	209,58	
							Média	194,69				Média	194,69			Média	194,69			Média	186,69
							L. Inf.	136,28				L. Inf.	136,28			L. Inf.	136,28			L. Inf.	130,68
							L. Sup.	253,10				L. Sup.	253,10			L. Sup.	253,10			L. Sup.	242,69
							Desvio	32,94				Desvio	32,94			Desvio	32,94			Desvio	33,71
							CV	0,169				CV	0,169			CV	0,169			CV	0,181

SIM

SIM

NÃO

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	0,7416	-48,79	140,02	480,00	1,17	31,86	220,47	1,00	188,81	188,81	188,81	188,81
1,00000000	0,7416	-55,33	158,80	360,00	1,13	27,08	241,20	1,13	241,20	241,20	241,20	241,20
1,00000000	0,7416	-37,86	108,66	370,00	1,13	19,09	165,61	1,13	165,61	165,61	165,61	165,61
0,99331096	0,7466	-60,44	178,07	370,00	1,13	31,08	269,60	1,13	269,60	269,60	269,60	269,60
0,77459667	0,9574	-7,28	163,72	300,00	1,10	17,28	188,28	1,10	188,28	188,28	188,28	188,28
1,00000000	0,7416	-54,05	155,12	315,00	1,11	22,55	231,72	1,11	231,72	231,72	231,72	231,72
		Média	150,73			Média	219,48		214,20	214,20	214,20	214,20
		L. Inf.	105,51			L. Inf.	153,64		149,94	149,94	149,94	149,94
		L. Sup.	195,95			L. Sup.	285,32		278,46	278,46	278,46	278,46
		Desvio	24,02			Desvio	37,44					
		CV	0,159			CV	0,171					

NÃO

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	225,63	Área construída	0,00
Vu construção	2.384,11	Vu construção	0,00
Depreciação	80,02%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.907,83	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	430.464,36	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	138,87	Valor Terreno	29.746,43
Vu terreno	214,20	Valor Construção	430.484,36
Valor total	29.746,43	Valor total	460.210,79

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	1.943,04				
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%	225,63	1,23	2.384,11	537.926,76	80,0%	430.464,36	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	40	60	3,5	20%	250,00	0,84	1.639,93	409.981,44	43,8%	179.371,44	
Comp 2	20	70	3,0	20%	108,00	1,25	2.430,74	262.520,25	73,5%	192.914,88	
Comp 3	30	70	3,0	20%	200,00	0,92	1.785,65	357.130,75	65,5%	233.787,99	
Comp 4	20	70	3,0	20%	200,00	1,25	2.430,74	486.148,61	73,5%	357.249,78	
Comp 5	30	70	3,0	20%	194,00	1,25	2.430,74	471.564,15	65,5%	308.699,37	
Comp 6	20	70	3,0	20%	210,00	1,25	2.430,74	510.456,04	73,5%	375.112,27	