

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



### Informações Gerais

Solicitante:	Data da Solicitação:	<b>20/06/2022</b>
Proprietário:	Data da Vistoria:	<b>23/06/2022</b>
Endereço: <b>Rua F, nº 195</b>	Data do Laudo:	<b>28/06/2022</b>
Complemento: <b>Lote 08 - Quadra G</b>	Matrícula/Cartório:	<b>4.564 - 14º Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói/RJ</b>
Bairro: <b>Baldeador</b>	Objetivo:	<b>Valor de Mercado</b>
Cidade: <b>Niterói</b> UF: <b>RJ</b> CEP: <b>24141-230</b>	Finalidade:	<b>Compra/venda</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	Terreno	Construída	Comum	Garagem	Depósito	Privativa	Fração Ideal
	560,00 m <sup>2</sup>						

### IPTU

Terreno:	560,00 m <sup>2</sup>
Construída:	
Fração Ideal:	
Área Considerada	
Terreno:	560,00 m <sup>2</sup>
Construída:	278,26 m <sup>2</sup>

### Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	20 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	4
Ocupação:	Ocupado

### Valor de Mercado

**R\$ 771.100,00**

( SETECENTOS E SETENTA E UM MIL E CEM REAIS )

### Valor para Liquidação Forçada

**R\$ 502.680,09**

( QUINHENTOS E DOIS MIL, SEISCENTOS E OITENTA REAIS E NOVE CENTAVOS )

### Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **42 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

**Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 42 meses com índice de 0,6519.**

**Valor da área construída não averbada R\$ 505.756,00.**

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
14,00 m	29,00 m	31,50 m	24,00 m	560,00 m <sup>2</sup>

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região					
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	500 m - 1.000 m	1.000 m - 1.500 m		
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim
Lazer:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não



Vista do logradouro

Vista do Logradouro

### Comentários sobre a região

Baldeador é um bairro da Zona Norte do município de Niterói, estado do Rio de Janeiro. O bairro limita-se com o município de São Gonçalo e com os bairros de Fonseca, Santa Bárbara e Caramujo, sendo, destes dois últimos, separado pela Rodovia Amaral Peixoto (RJ-104). Sua população estimada no ano de 2000 (IBGE) era de 5.107 habitantes. Possui uma área de 2,47 km<sup>2</sup>. A extensão territorial do antigo Baldeador era muito maior do que a de hoje; nela estavam incluídas partes do atual município de São Gonçalo, ainda hoje chamadas de Baldeador, bem como os territórios dos atuais bairros de Caramujo e de Santa Bárbara. O antigo Baldeador era cortado pela estrada Velha de Maricá, principal caminho de ligação entre os municípios de Niterói e Maricá. Ao longo desta e da estrada da Figueira, aconteceu o início da ocupação urbana, fato constatado pela presença de edificações antigas. O bairro do Baldeador estabelecido pelos limites do Decreto Lei 4895, de 08/11/86, possui áreas com características próprias: a Figueira, que se localiza ao longo da estrada do mesmo nome; Cova da Onça, onde existem terrenos ocupados por posseiros; Nossa Senhora das Graças, com loteamentos regulares e, ainda, parte do local conhecido como "Caixa D'água". O bairro abriga a sede da AutoViação 1001, a maior empresa de transporte rodoviário de passageiros do estado do Rio de Janeiro.

Região com predominância residencial, com infraestrutura completa de pavimentação, energia, água, iluminação pública, comércio e serviços.

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)				
Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom	inexistente (nenhum)	Sim	4	1
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
3	-	-	Andar corrido	

**Adendo**  
 Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:   
 Quais serviços faltantes para conclusão da obra?



Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)					
Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Varanda	4	Cerâmica	Pintura	Telhado	Madeira
Circulação	1	Cerâmica	Pintura	Laje	Madeira
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje	Madeira
Banheiro suíte	1	Cerâmica	Azulejo	Madeira	Madeira
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Laje	Madeira
Banheiro social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Madeira
Área de serviço	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Madeira
Banheiro de serviço	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Madeira
Despensa	1	Cerâmica	Pintura	Laje	Madeira
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Madeira
Circulação	1	Cerâmica	Pintura	Laje	Madeira
Lavabo	1	Cerâmica	Pintura/ azulejo	Laje	Madeira
Sala de estar	1	Cerâmica	Pintura	Laje	Madeira
Garagem	1	Cimentado	Pintura/ azulejo	Laje	-
Churrasqueira	1	Cimentado	Pintura	Laje	Madeira
Banheiro churrasqueira	1	Cimentado	Azulejo	Laje	Madeira
Banheiro churrasqueira	1	Cerâmica	Azulejo	Laje	Madeira
Depósito	1	Cimentado	Bloco cerâmico	Laje	Madeira

**Comentários sobre os acabamentos**

O imóvel localiza - se no bairro Baldeador na cidade de Niterói - RJ.  
 Possui a seguinte distribuição: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios sendo 01 suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, despensa, churrasqueira, 02 banheiros na churrasqueira e depósito. Encontra-se em estado regular de conservação.  
 A área construída não encontra-se averbada em Matrícula, portanto a área foi mensurada através da Planta Fornecida pelo Solicitante, pois a mesma não possui quadro de áreas.



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

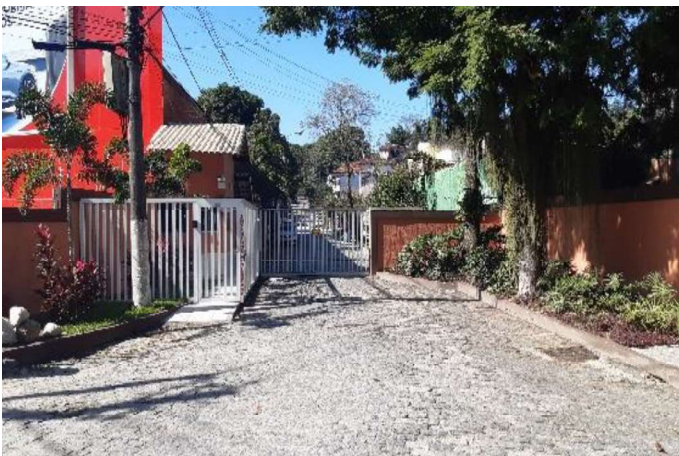
### Relatório Fotográfico



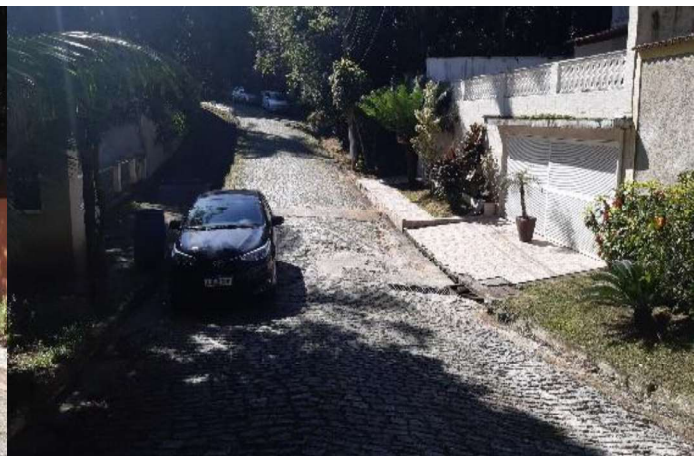
Fachada



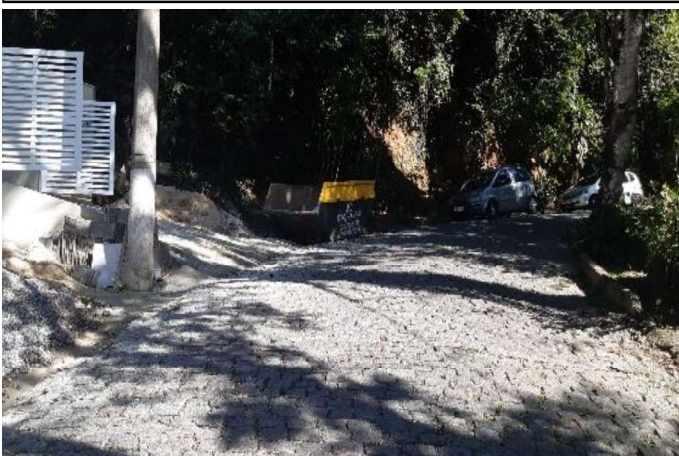
Fachada



Fachada do condomínio



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Identificação numérica

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Relatório Fotográfico



Garagem



Varanda 3º pavimento



Varanda 3º pavimento



Suíte



Banheiro Suíte



Dormitório 1

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

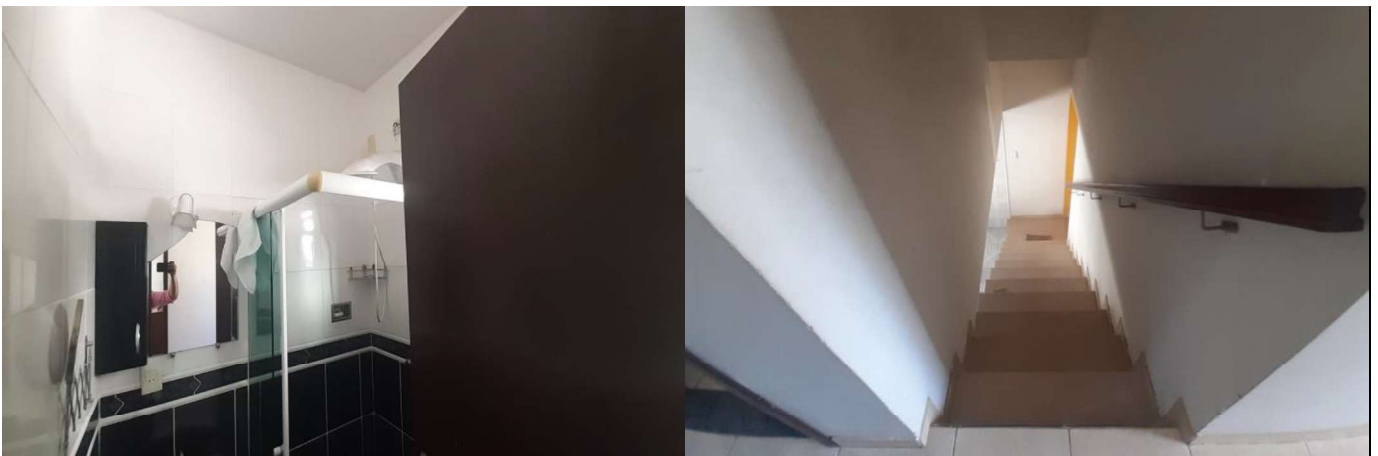
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Relatório Fotográfico



Dormitório 2

Circulação 3º pavimento



Banheiro social 3º pavimento

Acesso 2º pavimento



Varanda 2º pavimento

Varanda 2º pavimento

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Relatório Fotográfico



Despensa



Quintal dos fundos



Quintal lateral



Varanda lateral 2º pavimento



Cozinha



Hall 2º pavimento

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

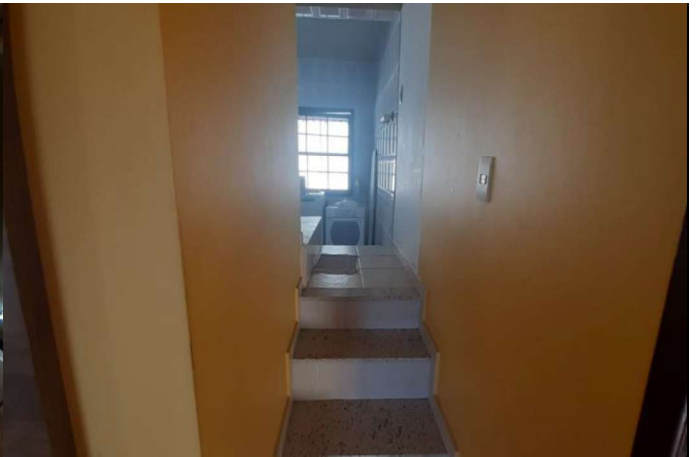
Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Relatório Fotográfico



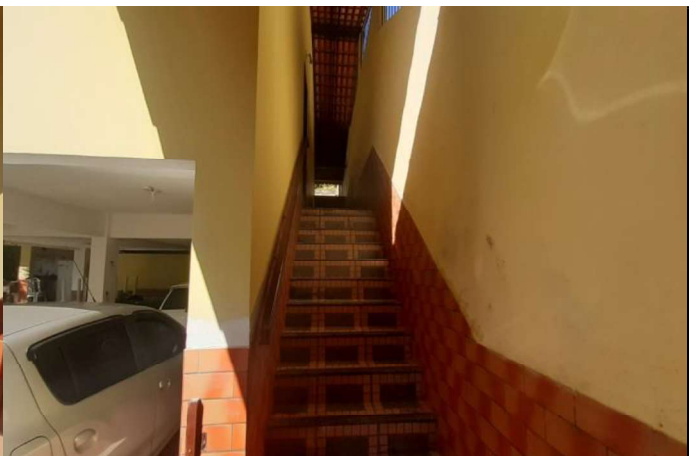
Sala de estar 2º pavimento



Acesso área de serviço



Varanda



Acesso externo 2º pavimento



Garagem



Churrasqueira



# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Relatório Fotográfico



Banheiro churrasqueira



Banheiro churrasqueira



Depósito



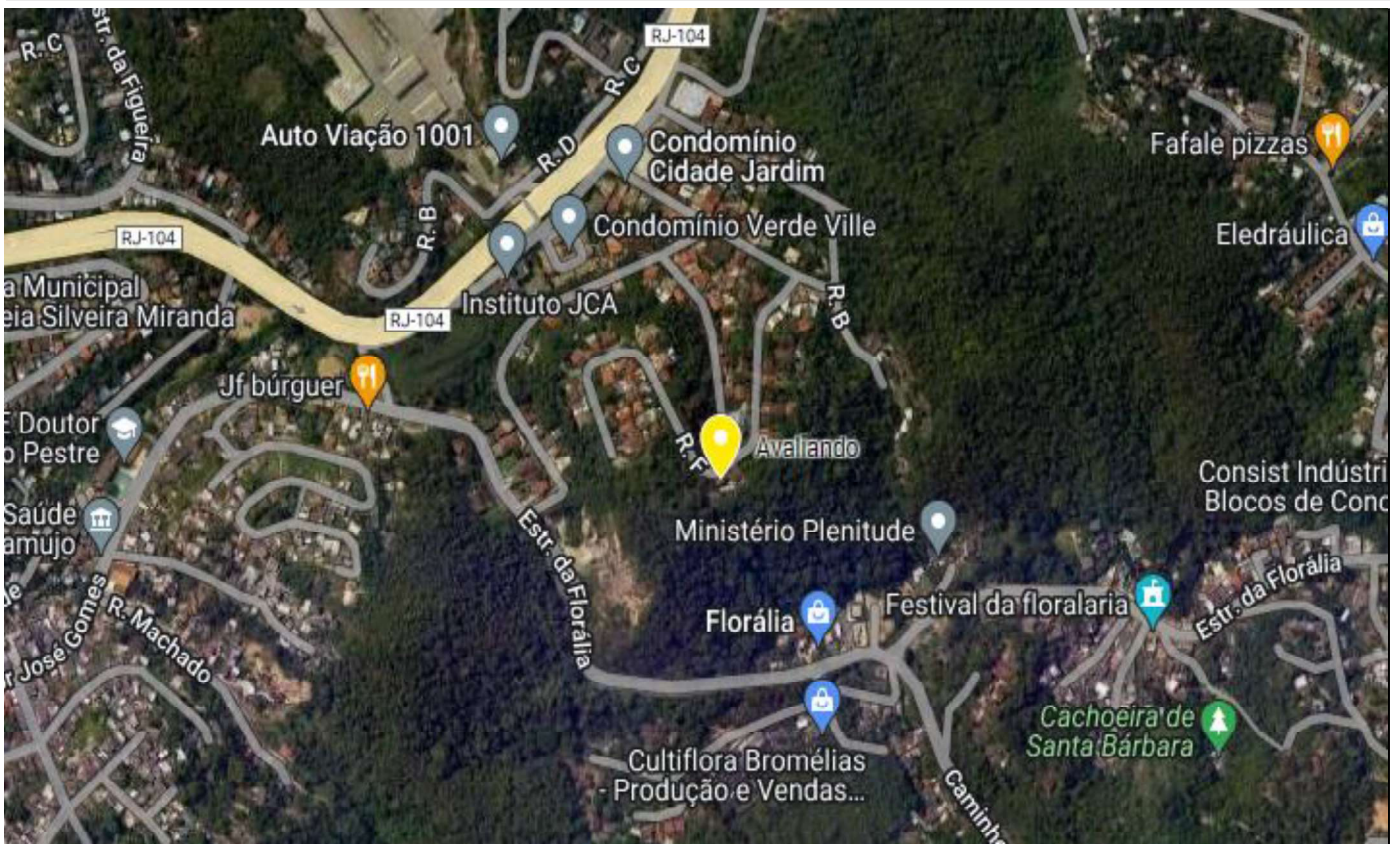
Garagem

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

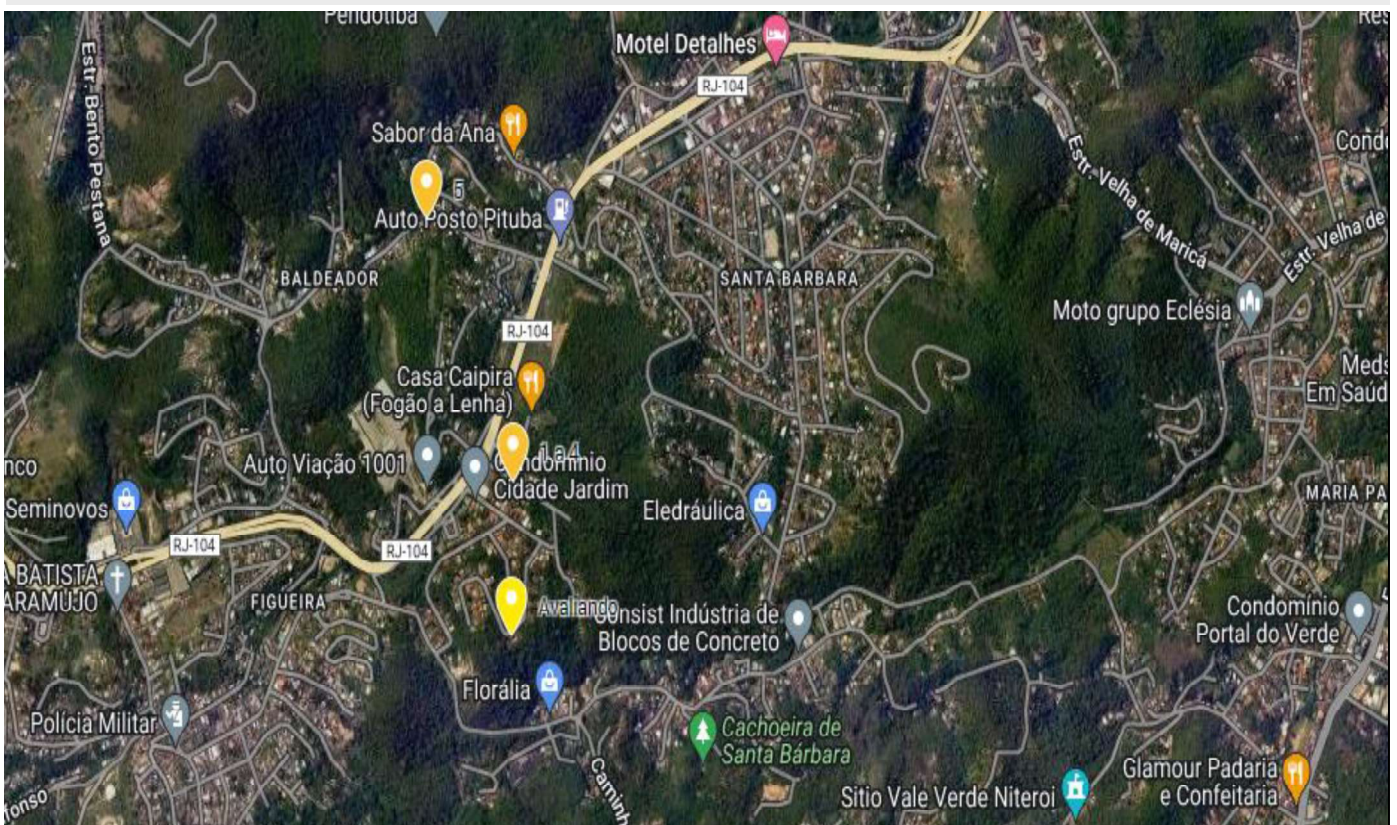
Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras




## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


### Dados considerados do Imóvel avaliando

#### Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua F, nº 195					
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	278,26	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	560,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

### Pesquisa de Dados Comparativos


#### Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Gomes Filho, nº 204					
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
Informante:	LOPES SELF					
Área Priv./Constr.:	400,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	525,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med		
Idade Aparente:	25	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm.:	6	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.925,00	Data Amost.:	28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 6 dormitórios sendo 2 suítes e 2 vagas de garagem					

#### Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Gomes Filho, nº 204					
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
Informante:	LOPES SELF					
Área Priv./Constr.:	263,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	538,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med		
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 695.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.378,33	Data Amost.:	28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 4 dormitórios sendo 2 suítes e 1 vaga de garagem					

#### Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Gomes Filho, nº 204					
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF:	RJ	
Informante:	MR Negocios Imobiliarios					
Área Priv./Constr.:	234,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	626,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Máx		
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 792.000,00	Vagas:	5	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.046,15	Data Amost.:	28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 5 dormitórios sendo 2 suítes e 5 vagas de garagem					


## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Gomes Filho, nº 204				
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF: RJ	
Informante:	MR Negocios Imobiliarios				
Área Priv./Constr.:	195,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	525,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Máx	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 800.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.692,31	Data Amost.: 28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas de garagem				

#### Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rodovia Amaral Peixoto, nº 2502				
Bairro:	Baldeador	Cidade:	Niterói	UF: RJ	
Informante:	CB4i - Quattro i Negócios				
Área Priv./Constr.:	105,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	120,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 349.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.991,43	Data Amost.: 28/06/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas de garagem				

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo	
1	R\$ 1.300.000,00	400,00	0,900	R\$ 2.925,00	1,000	1,046	1,000	1,047	1,000	1,000	1,000	1,094 R\$ 3.199,02
2	R\$ 695.000,00	263,00	0,900	R\$ 2.378,33	1,000	0,986	1,000	1,124	1,000	1,000	1,110	R\$ 2.640,38
3	R\$ 792.000,00	234,00	0,900	R\$ 3.046,15	1,000	0,958	0,915	0,948	1,000	1,000	0,820	R\$ 2.498,40
4	R\$ 800.000,00	195,00	0,900	R\$ 3.692,31	1,000	0,915	0,915	0,900	1,000	1,000	0,729	R\$ 2.692,41
5	R\$ 349.000,00	105,00	0,900	R\$ 2.991,43	1,111	0,885	1,000	0,948	1,000	1,000	0,944	R\$ 2.824,89

Média	R\$ 3.006,64	Média	R\$ 2.771,02
Desvio	467,273	Desvio	266,296
Coef. de variação	0,155	Coef. de variação	0,096

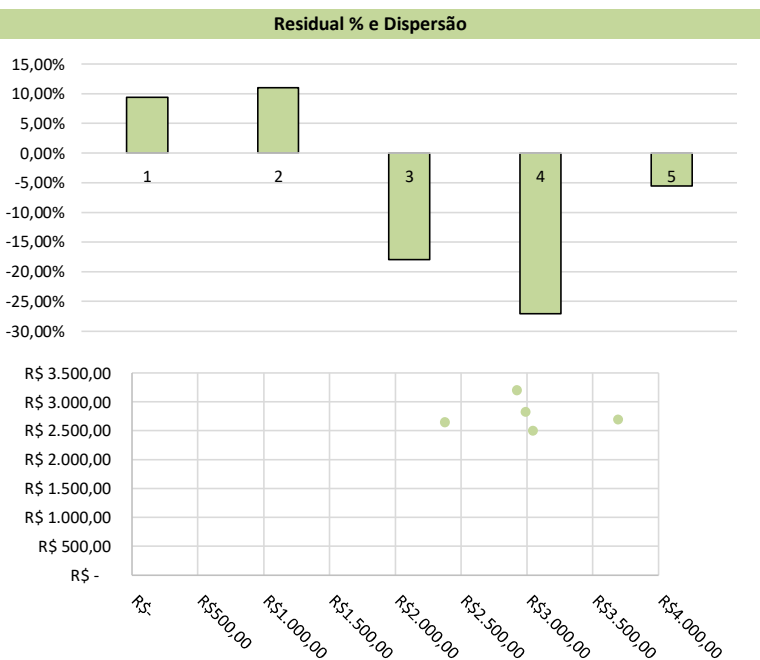
Média Saneada	R\$ 2.771,02
Limite Inferior	R\$ 1.939,71
Limite Superior	R\$ 3.602,32
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{278,26}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{R\$2.771,02}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 771.100,00
------------------	------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	----------------

### Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 1.939,71
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 2.771,02
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 3.602,32
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 2.771,02
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	266,30
Coefficiente de Variação:	0,096

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 204,14
Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-7,37% R\$ 2.566,87
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	7,37% R\$ 2.975,16
Amplitude Total	14,73%



### Comentários sobre o cálculo

Área para comentários sobre o cálculo.

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Fundamentação

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b>	<b>2 Pontos</b>

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>8 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

### Precisão

**Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística**

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>14,73%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Livro n.º 2 - Registro de Imóveis da 5.ª Circunscrição  
14.º Ofício de Registro Imóveis - Conceição, 17F  
Niterói - 27 de março de 1990

MATRICULA Nº:4.564

DATA:20 de março de 1980.

CIDADE JARDIM-lote de terreno n.º:18 da quadra G, situado na BR-73-RJ Rodovia Tranco-Principal, desmembrado de maior porção do imóvel 555, da antiga Estrada da Figueira, inscrito na Prefeitura sob o n.º:..... 129084, em zona urbana e não foreiro do 4.º sub-distrito do 1.º distrito do Município de Niterói. Medindo: -quatorze metros de largura na frente com o eixo da Rua F; vinte e quatro metros nos fundos com propriedade de Rolf Altenburg; por vinte e nove metros do lado direito - com lote 17, e trinta e um metros e cinquenta centímetros do lado esquerdo com o lote 19.

REGISTRO ANTERIOR no L.º:3-J fls:37 sob o n.º:12.534-5ª Circunscrição, em nome de LOCAL LOTEADORA CENTRAL LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC 30125884/0001-71.

REG.1 -4.564.-Prot. 1 fls:116 sob o n.º:6.559.-Por escritura de compra e venda, lavrada no 14.º Ofício de Niterói, no L.º:286 fls:61 em data de 04 de junho de 1979, esse imóvel foi adquirido por:-JOÃO BAPTISTA / CABRAL DE BARROS, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens com MERITA DE SOUZA BARROS, do lar, brasileiros, CPF013812457-49, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$44.000,00. Niterói, 20 de março de 1980. O Oficial:

OBS: Instituição e Convenção de Condomínio, feita no L.º 03 - matrícula nº 163.-

REG.02-4.564.-Prot.1C, fls.16 sob o n.º 25.841.-Por escritura de compra e venda, lavrada em Notas do 2.º Ofício de Niterói, no L.º 096, fls.12, datada de 1.º de março de 1990, o imóvel matriculado foi adquirido por: SYLVIO JOSÉ BARROS DE SA FREIRE, brasileiro, funcionário público federal, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515 com - CARMEN LYDIA ELY DE SA FREIRE, inscrito no CPF.n.º.022.573.517/20, CI. n.º. 01.616.563 do IFP, residente nesta cidade. Pelo preço de R\$25..... NCZ\$100.000,00.-

Niterói, 27 de março de 1990.-O OFICIAL:

SEGUE VERSO

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br) e Visualizado em: 15/06/2022 12:24:33

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Documentação

[< Voltar](#)

#### DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

<b>Matrícula:</b> 1290840	<b>Referência Anterior:</b> 203105022500112
<b>Proprietário:</b> RENAN DUARTE BARBOSA DE CHRISTO	<b>Setor:</b> 0203
<b>Promitente:</b>	<b>Quadra:</b> 0105
<b>mobiliária:</b>	<b>Lote:</b> 0225
<b>Logradouro:</b> 9126 F (CIDADE JARDIM)195/ s	<b>Data Baixa:</b>
<b>Área Lote</b> 560	

#### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

502	TIPO DO PATRIMO - 2 - publ federal	801	MURO - 1 - sem
906	SITUACAO - 6 - normal	1002	TOPOGRAFIA - 2 - acliive
1101	PEDOLOGIA - 1 - normal	1201	OCUPACAO - 1 - baldio
1301	PASSEIO - 1 - sem	3201	NUMERO DE UNIDA - 01 - 01 unidades
3101	NUMERO DE FRENT - 01 - uma frente		

#### ISENÇÕES

Sem Isenções

#### TESTADA

<b>Rua:</b> 9126 - F (CIDADE JARDIM)	<b>Face:</b> 12560	<b>Testada</b> 14
--------------------------------------	--------------------	-------------------

#### EDIFICAÇÕES( Construções Lançadas )

Imóvel Territorial

#### OUTROS PROPRIETÁRIOS

Sem Outros Proprietários



### FICHA DE LANÇAMENTO - 2022

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL						CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Inscrição	Distrito	Zona	Quadra	Lote		CARACTERÍSTICAS DO TERRENO				
129084-0	2	03	105	0225		Testada (m)	Área (m²)	Área do lote de site (m²)	Metro linear da testada - V/S (RS)	
Nome						14	560	0,00	596,45	
RENAN DUARTE BARBOSA DE CHRISTO						CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO				
Endereço						Tipo de Imóvel		Características		Utilização
RUA F (CIDADE JARDIM), 195						Territorial				
CEP: 24.141-230 - BALDEADOR						Área privativa (m²)	Área comum (m²)	Área garagem (m²)	Área do (s)ru - art 13,§ 6º (m²)	
						0,00	0,00	0,00	0,00	
Ávico						Área tributável da unidade (m²)	Total construído no lote (m²)	Número de unidades no lote		
						0	0	01 UNIDADES		
Base legal do lançamento: Artigos 10, 11, 13 e 16 da Lei 2597/08. Departamento de Lançamento e Fiscalização Tributária						CÁLCULO DOS TRIBUTOS				
Valor venal (R\$)						Alíquota (%)	IPTU (R\$)			
8.449,91						2,50	211,25			
Desconto IMI/nda (R\$)						Desconto Incentivo Cultural (R\$)	Desconto bem pagador - até 5% (R\$)			
0,00						0,00	0,00			
IPTU devido (R\$)						TICL (R\$)	Total a pagar (R\$)			
211,25						0,00	211,25			



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

