



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço:	Rua Professor Aluizio Santos	Nº:	134
Complemento:	Lote nº 17 - Quadra "K"	Condomínio:	Porto Manguaba
Bairro:	Porto Manguaba	CEP:	57160-000
Cidade:	Marechal Deodoro	Construtora:	-
		UF:	AL

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 660.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1ºCRI de Marechal Deodoro/AL

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	252,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	124,84 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Alto	Estado de Conservação:	BOM
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, 3 dormitórios (1 suíte), lavabo, cozinha e lavanderia.

O imóvel em estudo possui edificação principal com forro em alvenaria (laje) e cobertura simples de telheiro. Pelo exposto, utilizamos fator padrão construtivo homogêneo para o "todo".

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom		
Valor mensal taxa de condomínio	Não informado	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Lazer completo.			

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

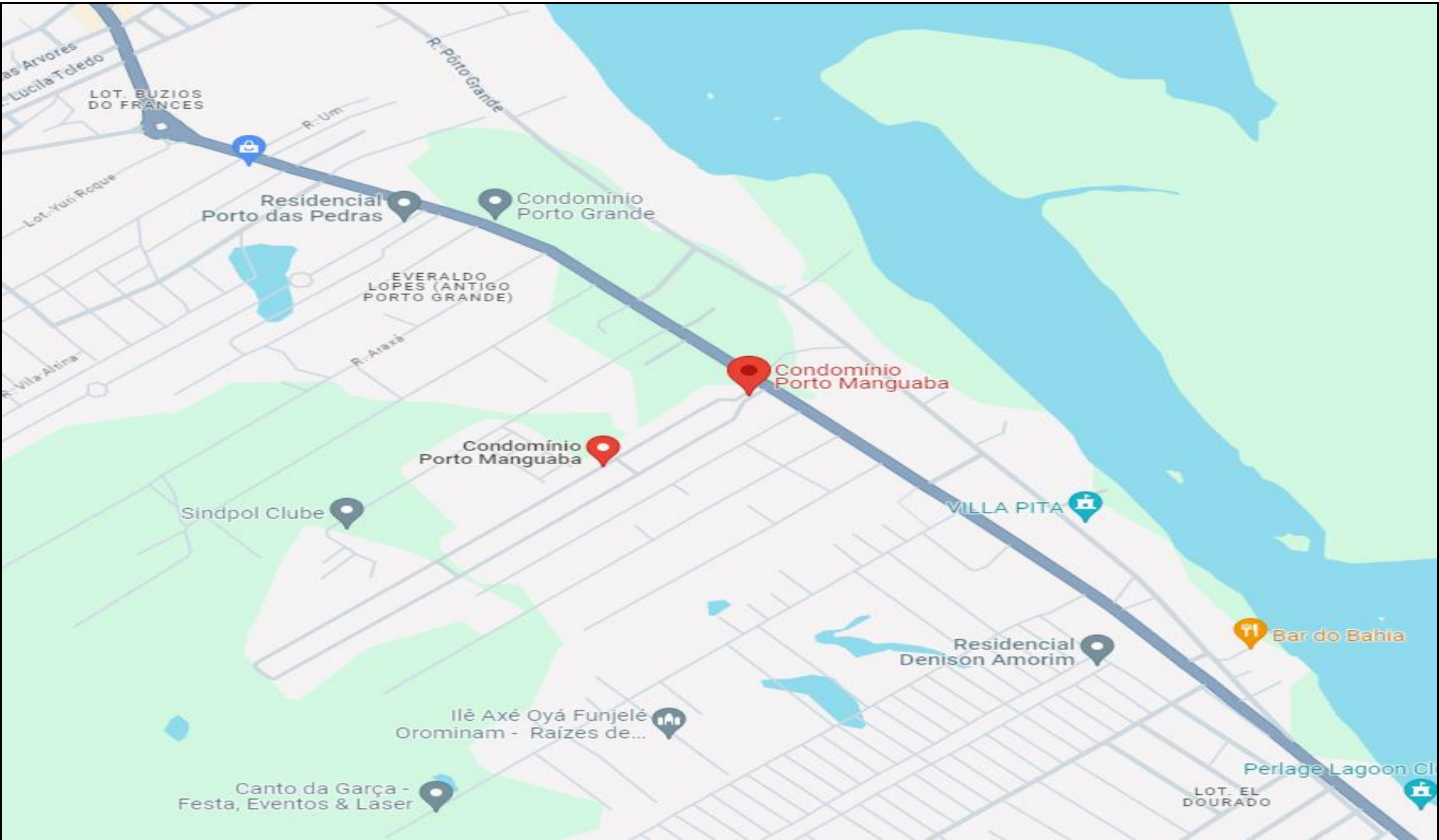
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

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, 8 de dezembro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
29.159		CASA EM CONDOMÍNIO	R\$660.000,00
Total			R\$660.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO

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



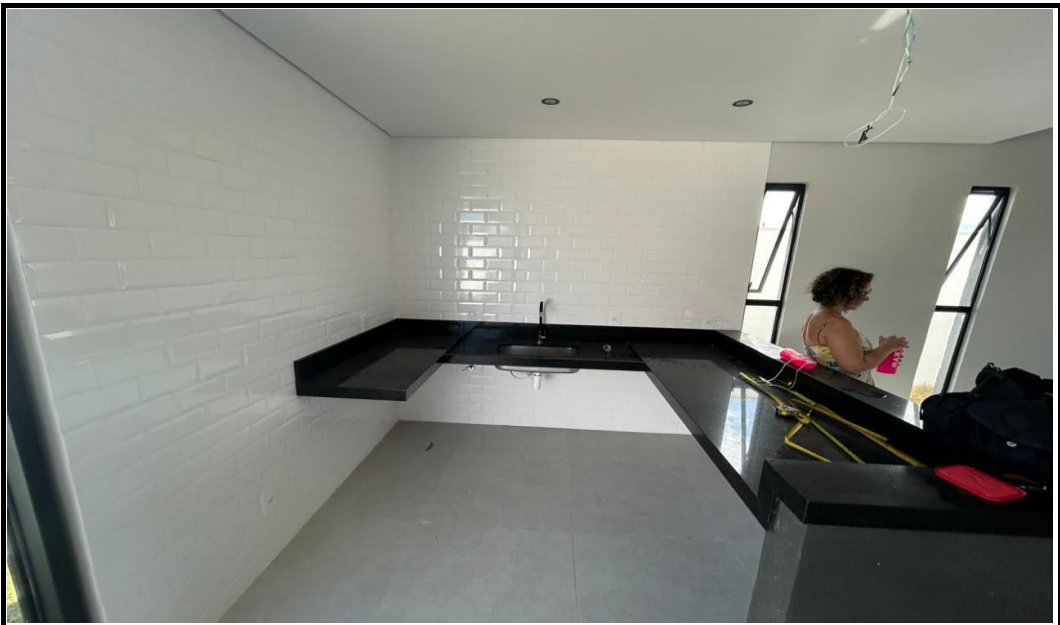
Descrição:



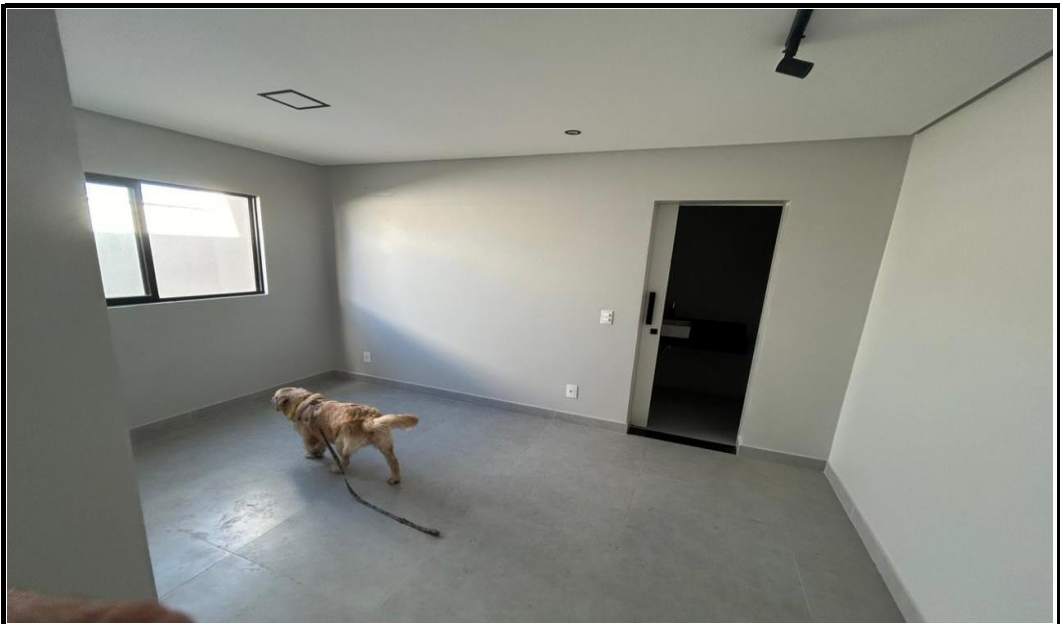
Descrição: SALA



Descrição: SALA



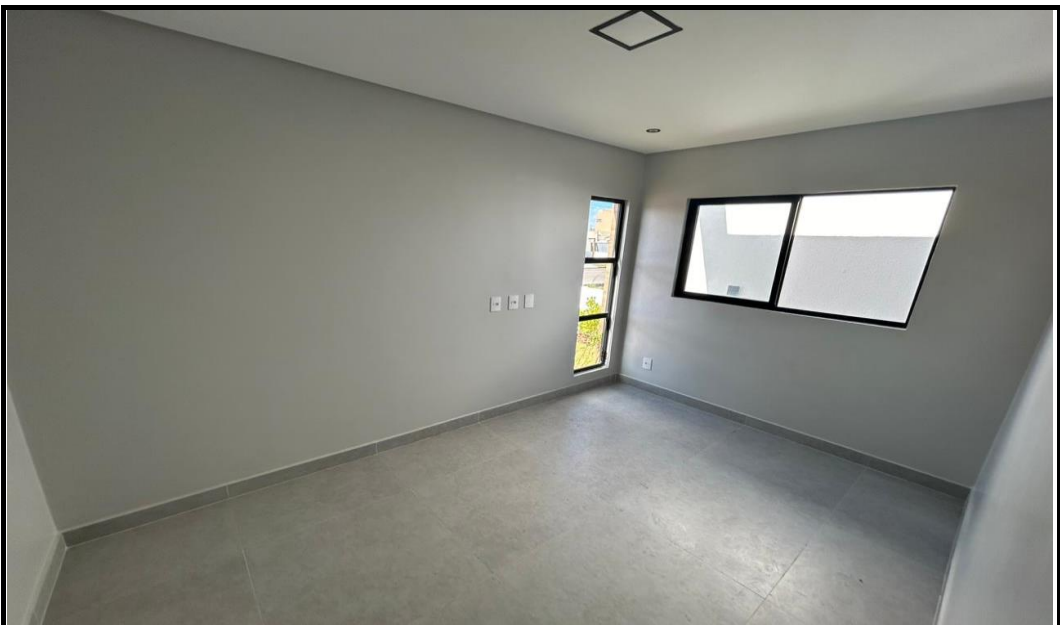
Descrição: COZINHA



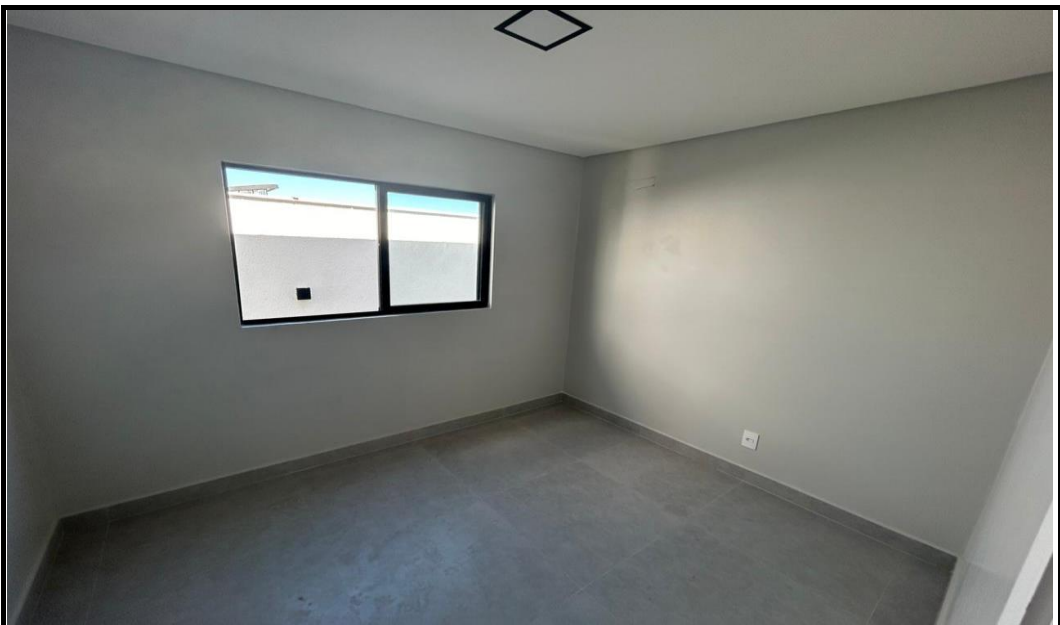
Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

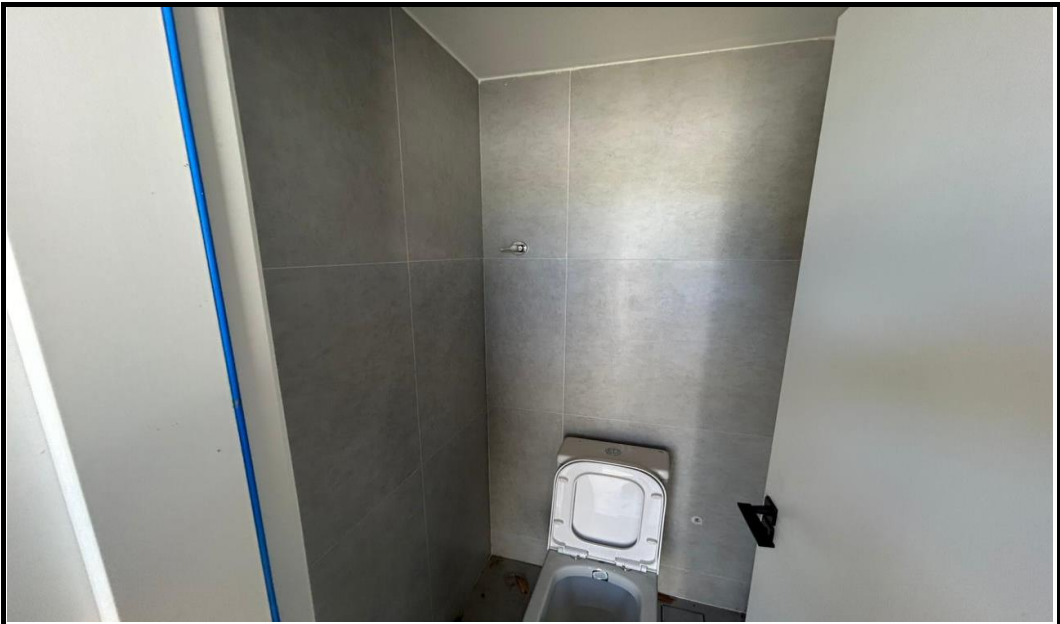


Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO 2

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



Descrição: LAVABO



Descrição: LAVANDERIA



Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: PISCINA

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	Porto Manguaba	S/nº		Corretor	(82) 99981-0828	700.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	2,154	125,00	12,00	252,00	08/12/23
2	Porto Manguaba	S/nº		Corretor	(82) 99671-4405	740.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	2,154	140,00	12,00	252,00	08/12/23
3	Porto Manguaba	S/nº		Corretor	(82) 98896-2440	610.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,746	139,00	12,00	268,00	08/12/23
4	Porto Manguaba	S/nº		Corretor	(82) 98896-2440	675.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,903	125,00	12,00	252,00	08/12/23
5	Porto Manguaba	S/nº		Corretor	(82) 99627-7536	175.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	252,00	08/12/23
6	Porto Manguaba	S/nº		Corretor	Via Chat	595.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	1,746	123,00	12,00	252,00	08/12/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.marisia.com.br/imovel/casa-no-porto-manguaba-condominio-fechado-em-marechal-deodoro/
2	https://www.mauriciomonteiro.com/imovel/2585649/cod799
3	https://www.ricardoazevedoimoveis.com.br/imovel/2638488/casa-em-condominio-venda-marechal-deodoro-al-povoado-pedras-porto-manguaba
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-centro-bairros-marechal-deodoro-com-garagem-125m2-venda-RS675000-id-2561593858/?_ab=exp-aa-
5	https://www.fontanimoveis.com.br/imovel/5934?returnUrl=%2Fbusca%2F%3Fc_finalidade%3D2%26c_ordem%3DMENORPRECO
6	https://www.ricardoazevedoimoveis.com.br/imovel/2393418/casa-em-condominio-venda-marechal-deodoro-al-marechal-deodoro

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.754,02
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	124,84	Ac	0,00	Coef. Frente	1,03713729
Quadra		idade	1	idade		Coef. Profund.	0,91651514
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	1,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	252,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	21,00	padrão	2,32	padrão			

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	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	700.000,00	0,90	469.532,65	160.467,35	12,00	21,00	252,00	636,78	1,00	1,00	0,00	636,78	1,0000	1,0000	0,00	636,78	1,03713729	1,0000	0,00	636,78	
2	740.000,00	0,90	525.876,56	140.123,44	12,00	21,00	252,00	556,05	1,00	1,00	0,00	556,05	1,0000	1,0000	0,00	556,05	1,03713729	1,0000	0,00	556,05	
3	610.000,00	0,90	423.222,86	125.777,14	12,00	22,33	268,00	469,32	1,00	1,00	0,00	469,32	1,0000	1,0000	0,00	469,32	1,03713729	1,0000	0,00	469,32	
4	675.000,00	0,90	414.819,23	192.680,77	12,00	21,00	252,00	764,61	1,00	1,00	0,00	764,61	1,0000	1,0000	0,00	764,61	1,03713729	1,0000	0,00	764,61	
5	175.000,00	0,90	0,00	157.500,00	12,00	21,00	252,00	625,00	1,00	1,00	0,00	625,00	1,0000	1,0000	0,00	625,00	1,03713729	1,0000	0,00	625,00	
6	595.000,00	0,90	374.506,56	160.993,44	12,00	21,00	252,00	638,86	1,00	1,00	0,00	638,86	1,0000	1,0000	0,00	638,86	1,03713729	1,0000	0,00	638,86	
							Média	615,10				Média	615,10				Média	615,10			
							L. Inf.	430,57				L. Inf.	430,57				L. Inf.	430,57			
							L. Sup.	799,63				L. Sup.	799,63				L. Sup.	799,63			
							Desvio	98,21				Desvio	98,21				Desvio	98,21			
							CV	0,160				CV	0,160				CV	0,160			
									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	Saneamento	Saneamento
									1	2	3	
0,91651514	1,0000	0,00	636,78	252,00	1,00	0,00	636,78	1,00	636,78	636,78	636,78	636,78
0,91651514	1,0000	0,00	556,05	252,00	1,00	0,00	556,05	1,00	556,05	556,05	556,05	556,05
0,94516313	0,9697	-14,23	455,09	268,00	1,02	7,28	476,60	1,02	476,60	476,60	476,60	476,60
0,91651514	1,0000	0,00	764,61	252,00	1,00	0,00	764,61	1,00	764,61	764,61	764,61	764,61
0,91651514	1,0000	0,00	625,00	252,00	1,00	0,00	625,00	1,00	625,00	625,00	625,00	625,00
0,91651514	1,0000	0,00	638,86	252,00	1,00	0,00	638,86	1,00	638,86	638,86	638,86	638,86
		Média	612,73			Média	616,31		616,31	616,31	616,31	616,31
		L. Inf.	428,91			L. Inf.	431,42		431,42	431,42	431,42	
		L. Sup.	796,55			L. Sup.	801,21		801,21	801,21	801,21	
		Desvio	102,51			Desvio	96,07					
		CV	0,167			CV	0,156					

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%

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	1	70	1,00	20%	124,84	2,32	4.069,33	508.014,71	99,4%	505.070,30
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	1	70	1,0	20%	125,00	2,15	3.778,16	472.269,89	99,4%	469.532,65
Comp 2	1	70	1,0	20%	140,00	2,15	3.778,16	528.942,27	99,4%	525.876,56
Comp 3	1	70	1,0	20%	139,00	1,75	3.062,52	425.690,13	99,4%	423.222,86
Comp 4	1	70	1,0	20%	125,00	1,90	3.337,90	417.237,51	99,4%	414.819,23
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	1	70	1,0	20%	123,00	1,75	3.062,52	376.689,83	99,4%	374.506,56