

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	CHARLES SOUZA MARINHO	CNPJ/CPF: 084.687.814-36		
Endereço:	Rua Targino Soares		N°:	22
Complemento:		Condomínio: -	CEP:	59612-290
Bairro:	Abolição	Construtora: -		
Cidade:	Mossoró		UF:	RN

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.900.000,00	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:	6ºCRI de Mossoró/ RN

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	230,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	415,00 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, cozinha, área de serviço, banheiro social, área gourmet, escritório e 04 dormitórios (03 sendo suites).

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).			

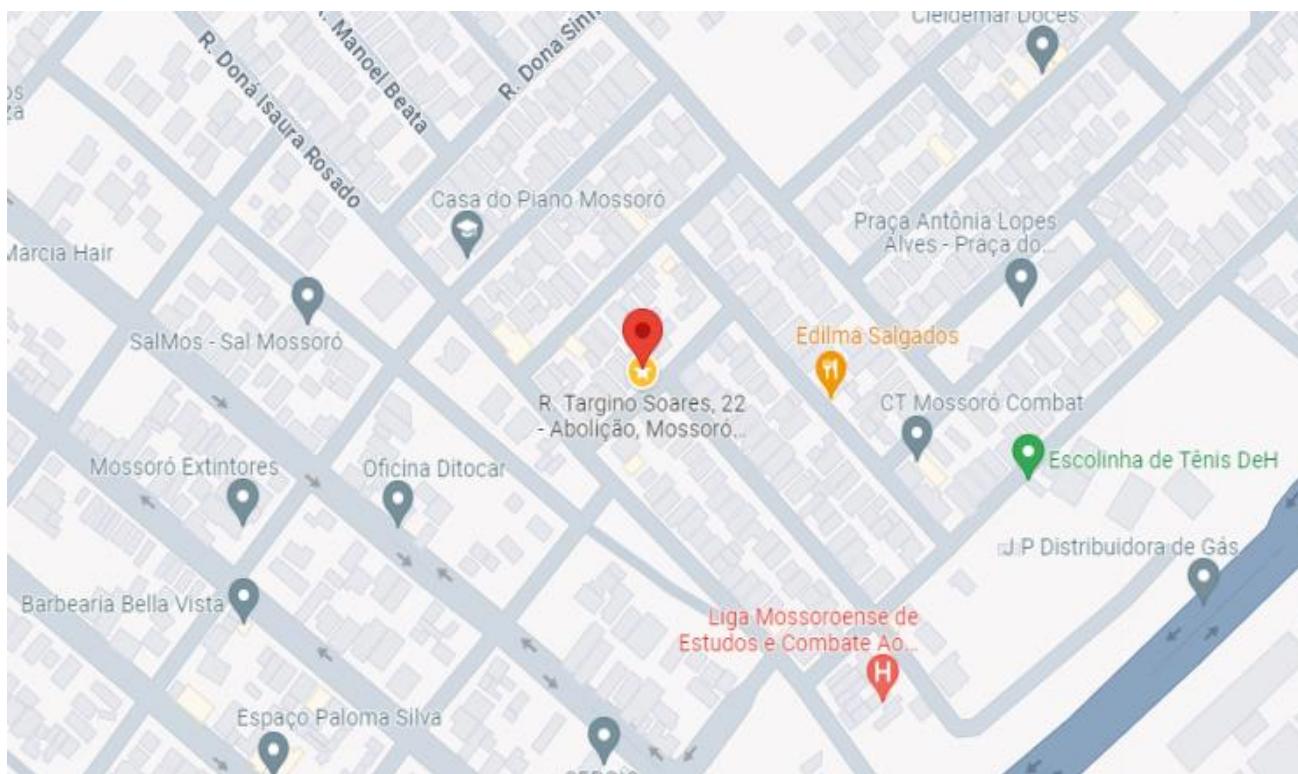
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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	Nicole - PDTEC
Data:	terça-feira, 12 de dezembro de 2023						

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

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



Descrição: GARAGEM/ ÁREA GOURMET



Descrição: GARAGEM/ ÁREA GOURMET



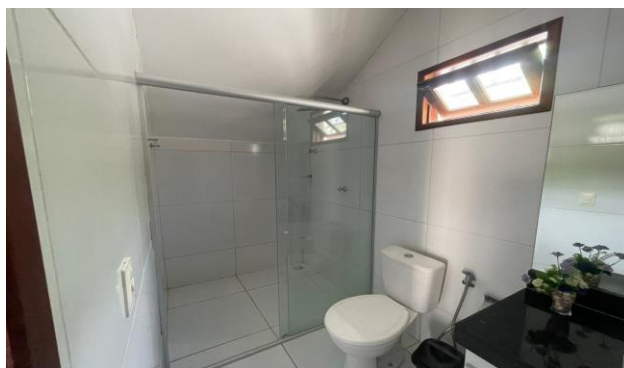
Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



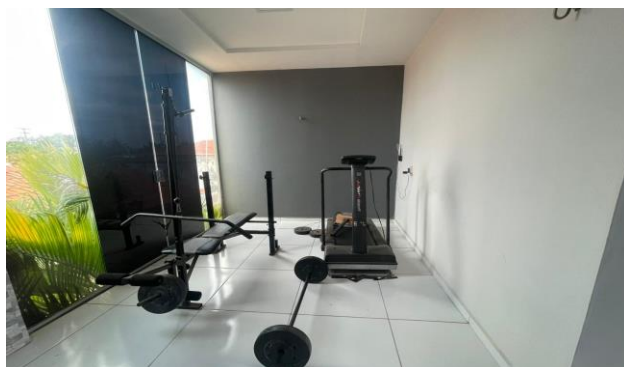
Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL

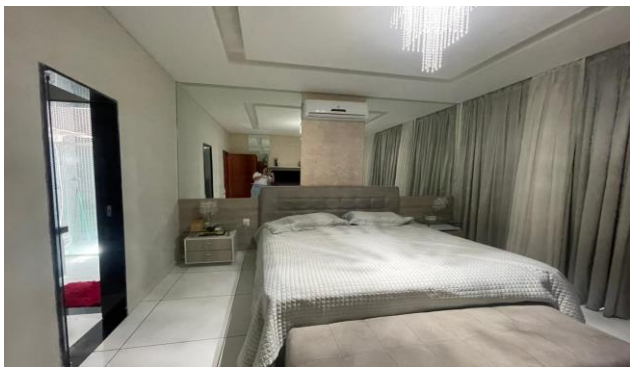


Descrição: DORMITÓRIO

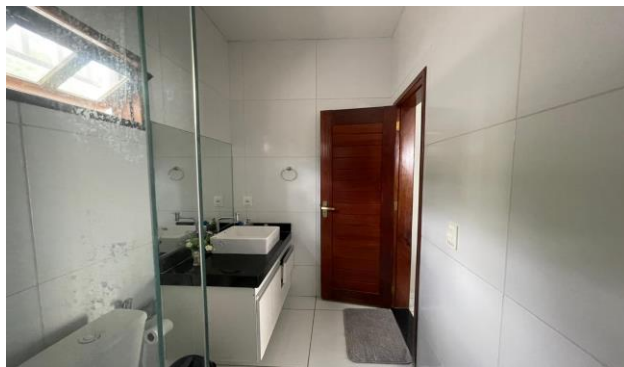


Descrição: ESCRITÓRIO

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



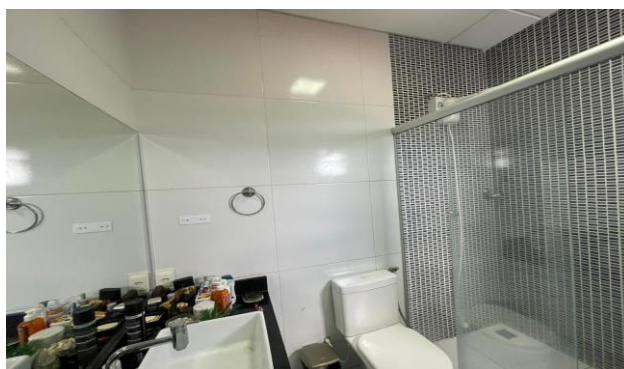
Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



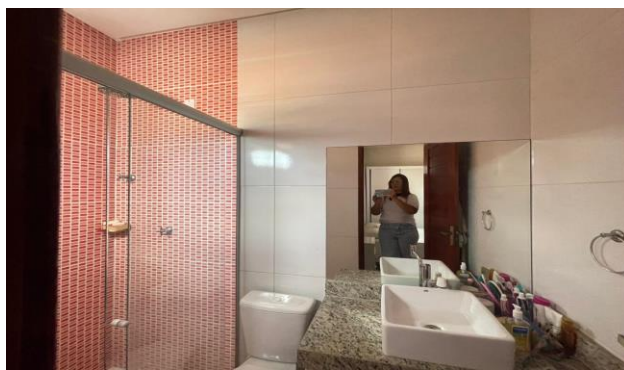
Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

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 Conde de Paraná		Corretor	(84) 98893-1140	560.000,00	1,00	15	70	1,00	20%	1,497	113,00	10,00	200,00	12/12/23
2	Rua Dona Izaura Rosado		Corretor	(84) 98899-3664	1.850.000,00	1,10	1	70	1,00	20%	1,903	310,00	15,00	430,00	12/12/23
3	Presidente Costa e Silva		Corretor	(84) 98869-2404	700.000,00	0,80	35	70	3,00	20%	1,070	219,00	13,00	490,00	12/12/23
4	Avenida Francisco Mota		Corretora	(84) 98746-7021	750.000,00	0,80	25	70	3,00	20%	1,251	200,00	12,00	360,00	12/12/23
5	Rua Luiz Fausto		Corretor	(84) 98899-3664	660.000,00	0,80	40	60	3,00	20%	0,844	200,00	13,00	680,00	12/12/23
6	Presidente Costa e Silva		Corretor	(84) 98893-1140	500.000,00	0,80	40	60	3,00	20%	0,844	240,00	12,00	360,00	12/12/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bela-vista-bairros-mossoro-com-garagem-113m2-venda-RS560000-id-2673920896/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-abolicao-bairros-mossoro-com-garagem-310m2-venda-RS1350000-id-2611086454/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-presidente-costa-e-silva-bairros-mossoro-com-garagem-219m2-venda-RS700000-id-2629756960/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-rincao-bairros-mossoro-com-garagem-200m2-venda-RS750000-id-2667626801/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santo-antonio-bairros-mossoro-680m2-venda-RS660000-id-2566157774/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-presidente-costa-e-silva-bairros-mossoro-com-garagem-240m2-venda-RS500000-id-2642347066/

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	1.960,19				
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%	415,00	2,06	4.045,83	1.679.020,35	99,4%	1.669.288,88	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	15	70	1,0	20%	113,00	1,50	2.934,40	331.587,70	89,6%	297.075,51	
Comp 2	1	70	1,0	20%	310,00	1,90	3.730,24	1.156.374,89	99,4%	1.149.672,63	
Comp 3	35	70	3,0	20%	219,00	1,07	2.097,40	459.331,32	61,0%	279.962,44	
Comp 4	25	70	3,0	20%	200,00	1,25	2.452,20	490.439,54	69,6%	341.549,10	
Comp 5	40	60	3,0	20%	200,00	0,84	1.654,40	330.880,07	49,1%	162.528,29	
Comp 6	40	60	3,0	20%	240,00	0,84	1.654,40	397.056,09	49,1%	195.033,95	