LAUDO DE AVALIAÇAO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]		CNPJ/CPF:	[redacted]	
Endereço:	Rua Artista Plástica Liz Medeiros			N°:	56
Complemento:	Lote 56 - Quadra A26		Condomínio:	-	CEP: 64057-443
Bairro:	Vale Quem Tem		Construtora:	-	
Cidade:	Teresina			UF:	PI

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 325.000,00	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:	2º CRI de Teresina/PI

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	160,00 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	8,00 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	140,00 m	Área de construção não averbada:	140,00
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, cozinha, área de serviço, 2 banheiro social e 3 dormitórios.

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

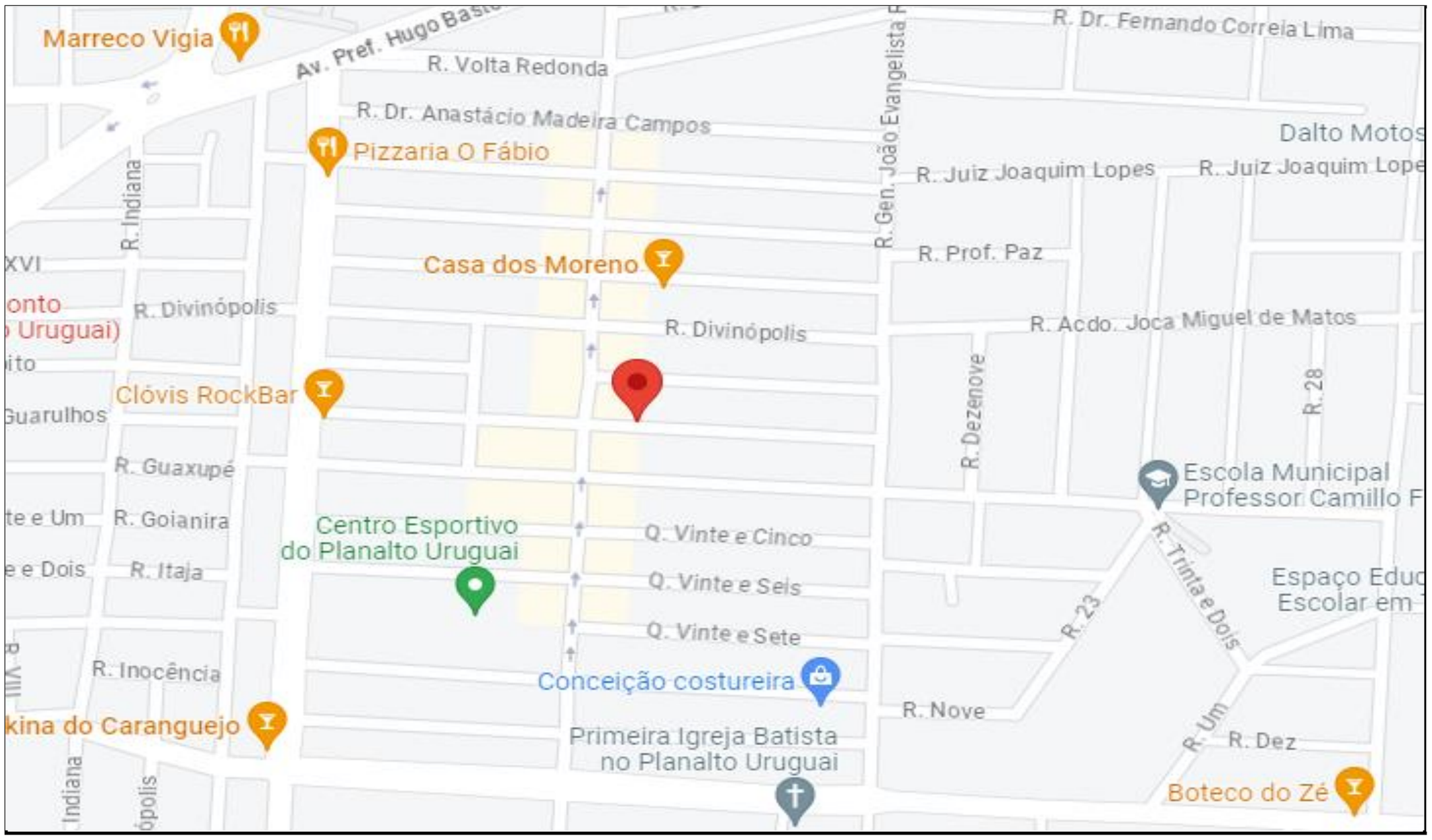
Atividade comercial exercida no local:					
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	quarta-feira, 14 de junho de 2023				

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
32.069		CASA ISOLADA	R$325.253,31
Total			R$325.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

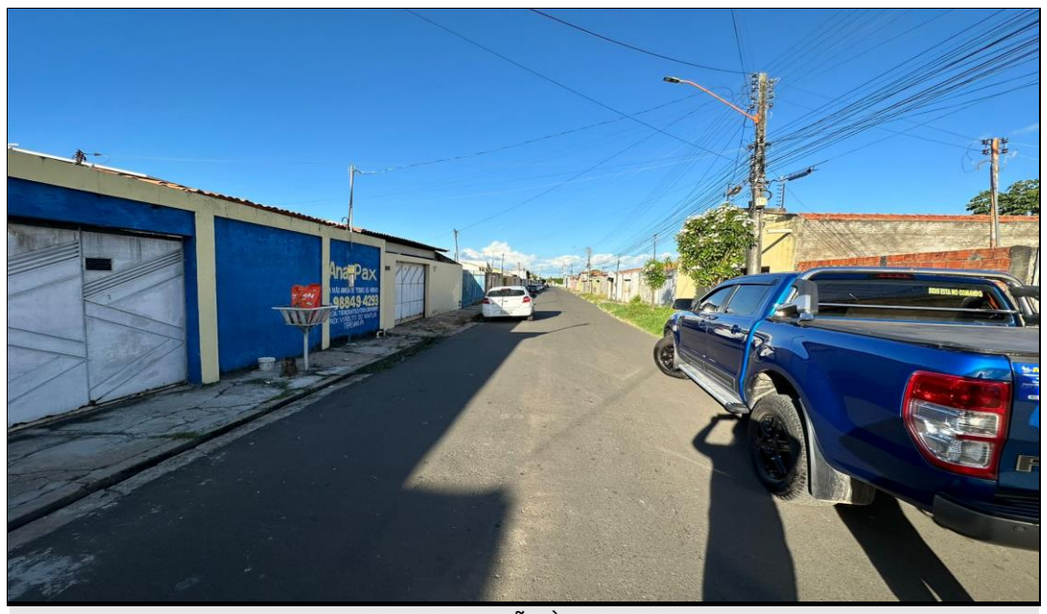


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

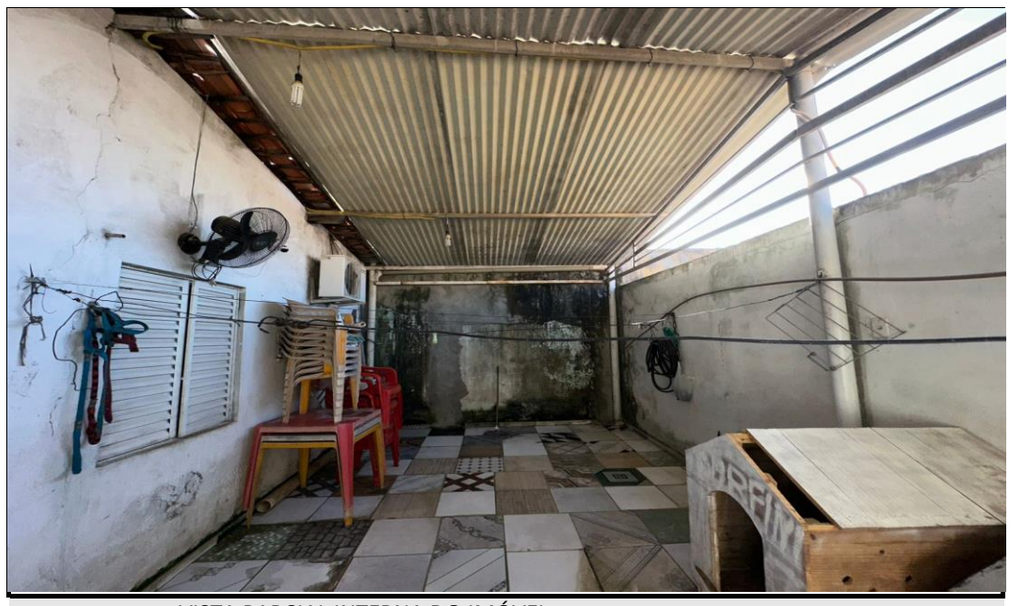
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



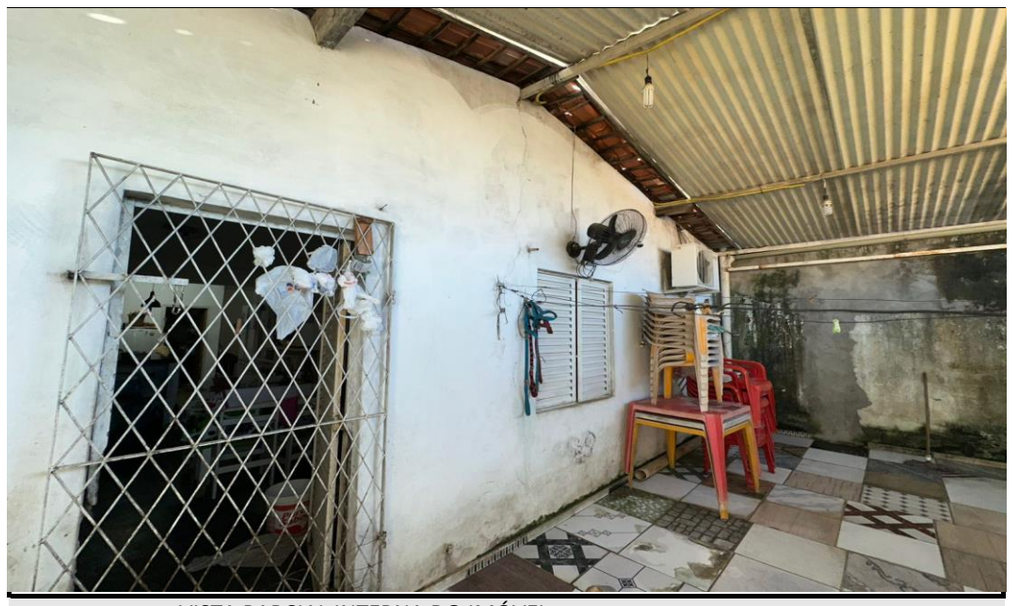
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



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.



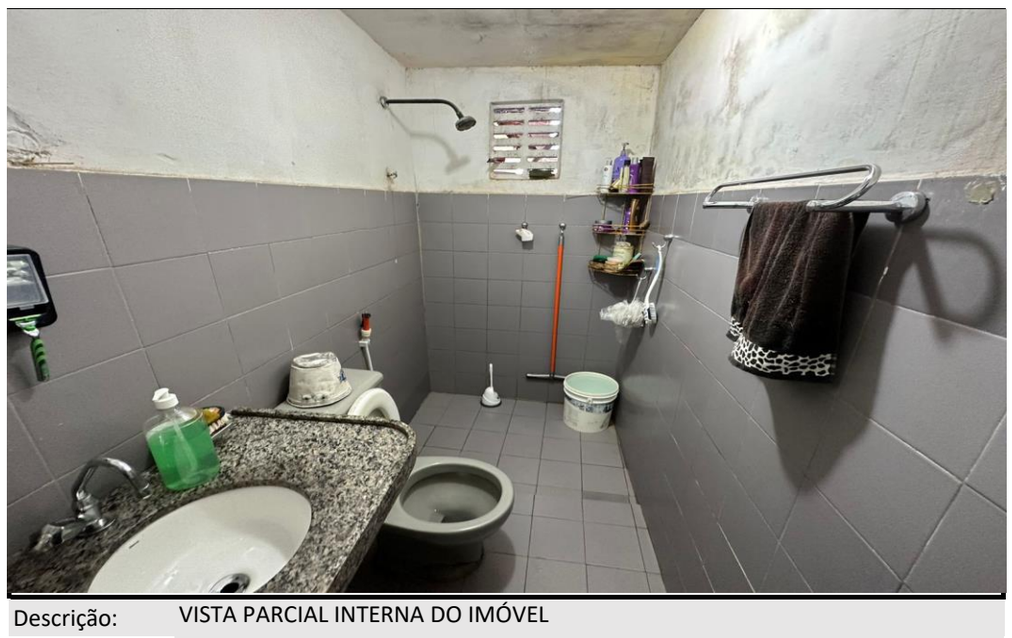
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



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

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Quadra A4	Dantas Negócios Imobiliários	(86) 99824-4146	190.000,00	1,00	20	60	3,00	20%	0,720	95,00	8,00	160,00	14/06/23
2	Bairro Vale Quem Tem	Felippe Porto	(86) 3233-1001	160.000,00	1,00	30	60	3,50	20%	0,616	110,00	8,00	164,00	14/06/23
3	Quadra A21	Lucas Castelo Branco de Deus	(86) 98804-8406	165.000,00	1,00	25	60	3,50	20%	0,616	108,00	8,00	160,00	14/06/23
4	Quadra A1	Garcia & Albuquerque Soluções Imobiliárias	(86) 9426-7168	290.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	91,00	8,00	160,00	14/06/23
5	Conjunto Primavera Leste	Garcia & Albuquerque Soluções Imobiliárias	(86) 9426-7168	290.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	0,810	150,00	8,00	160,00	14/06/23
6	Bairro Vale Quem Tem	Leonardo Gome	(11) 94903-6851	200.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,810	85,00	8,00	160,00	14/06/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vale-quem-tem-bairros-teresina-com-garagem-95m2-venda-RS190000-id-2538334181/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vale-quem-tem-bairros-teresina-com-garagem-164m2-venda-RS160000-id-2611623494/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vale-quem-tem-bairros-teresina-com-garagem-108m2-venda-RS165000-id-2583205568/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vale-quem-tem-bairros-teresina-com-garagem-92m2-venda-RS290000-id-2631505881/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vale-quem-tem-bairros-teresina-com-garagem-150m2-venda-RS280000-id-2631256487/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vale-quem-tem-bairros-teresina-com-garagem-85m2-venda-RS200000-id-2625510143/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	1	R8N	2.058,79
Fr	5,00	f	0,00
Pmi	15,00	p	0,00
Pma	30,00	ca	0,20

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	0,00	Ac	140,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade		idade	20	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70	Coef. Área	0,952
Frente	8,00	Conserv.		Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	160,00	residual		residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	20,00	padrão		padrão	1,20		

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	190.000,00	0,90	99.926,75	71.073,25	8,00	20,00	160,00	444,21	1,00	1,00	0,00	444,21	1,0000	1,0000	0,00	444,21	1,00000000	1,0000	0,00	444,21
2	160.000,00	0,90	74.494,93	69.505,07	8,00	20,50	164,00	423,81	1,00	1,00	0,00	423,81	1,0000	1,0000	0,00	423,81	1,00000000	1,0000	0,00	423,81
3	165.000,00	0,90	78.985,93	69.514,07	8,00	20,00	160,00	434,46	1,00	1,00	0,00	434,46	1,0000	1,0000	0,00	434,46	1,00000000	1,0000	0,00	434,46
4	290.000,00	0,90	187.553,34	73.446,66	8,00	20,00	160,00	459,04	1,00	1,00	0,00	459,04	1,0000	1,0000	0,00	459,04	1,00000000	1,0000	0,00	459,04
5	290.000,00	0,90	192.599,38	68.400,62	8,00	20,00	160,00	427,50	1,00	1,00	0,00	427,50	1,0000	1,0000	0,00	427,50	1,00000000	1,0000	0,00	427,50
6	200.000,00	0,90	104.164,30	75.835,70	8,00	20,00	160,00	473,97	1,00	1,00	0,00	473,97	1,0000	1,0000	0,00	473,97	1,00000000	1,0000	0,00	473,97
							Média	443,83			Média	443,83			Média	443,83			Média	443,83
							L. Inf.	310,68			L. Inf.	310,68			L. Inf.	310,68			L. Inf.	310,68
							L. Sup.	576,98			L. Sup.	576,98			L. Sup.	576,98			L. Sup.	576,98
							Desvio	19,47			Desvio	19,47			Desvio	19,47			Desvio	19,47
							CV	0,044			CV	0,044			CV	0,044			CV	0,044
												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	444,21	160,00	1,00	0,00	444,21	1,00	444,21	444,21	444,21	444,21
1,00000000	1,0000	0,00	423,81	164,00	1,01	2,62	426,44	1,01	426,44	426,44	426,44	426,44
1,00000000	1,0000	0,00	434,46	160,00	1,00	0,00	434,46	1,00	434,46	434,46	434,46	434,46
1,00000000	1,0000	0,00	459,04	160,00	1,00	0,00	459,04	1,00	459,04	459,04	459,04	459,04
1,00000000	1,0000	0,00	427,50	160,00	1,00	0,00	427,50	1,00	427,50	427,50	427,50	427,50
1,00000000	1,0000	0,00	473,97	160,00	1,00	0,00	473,97	1,00	473,97	473,97	473,97	473,97
		Média	443,83			Média	444,27		444,27	444,27	444,27	444,27
		L. Inf.	310,68			L. Inf.	310,99		310,99	310,99	310,99	310,99
		L. Sup.	576,98			L. Sup.	577,55		577,55	577,55	577,55	577,55
		Desvio	19,47			Desvio	18,95					
		CV	0,044			CV	0,043					
			SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	140,00
Vu construção	0,00	Vu construção	2.470,55
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	73,49%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	1.815,50
Valor total	**0,00**	Valor total	**254.169,98**
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	160,00	Valor Terreno	71.083,34
Vu terreno	444,27	Valor Construção	254.169,98
Valor total	**71.083,34**	Valor total	**325.253,31**

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 reparacões 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	2.058,79

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Não Averbado	**20**	**70**	**3,00**	**20%**	**140,00**	**1,20**	**2.470,55**	**345.876,72**	**73,5%**	**254.169,98**
Comp 1	20	60	3,0	20%	95,00	0,72	1.482,33	140.821,24	71,0%	**99.926,75**
Comp 2	30	60	3,5	20%	110,00	0,62	1.268,21	139.503,61	53,4%	**74.494,93**
Comp 3	25	60	3,5	20%	108,00	0,62	1.268,21	136.967,18	57,7%	**78.985,93**
Comp 4	20	70	2,5	20%	91,00	1,25	2.575,55	234.374,71	80,0%	**187.553,34**
Comp 5	15	70	3,0	20%	150,00	0,81	1.667,62	250.142,99	77,0%	**192.599,38**
Comp 6	20	70	3,0	20%	85,00	0,81	1.667,62	141.747,69	73,5%	**104.164,30**