

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Taynara de Matos da Silva	CNPJ/CPF:	024.873.552-71		
Endereço:	Rua Zita Lacerda Nery	N°:	205		
Complemento:		Condomínio:	-	CEP:	58055-195
Bairro:	Mangabeira	Construtora:	-		
Cidade:	João Pessoa	UF:	PB		

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 270.000,00	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:	1º CRI de João Pessoa/PB

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	201,25 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	8,75 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	127,50 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 de estar, salad e ajtnar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 3 dormitórios (1 suíte).

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).			

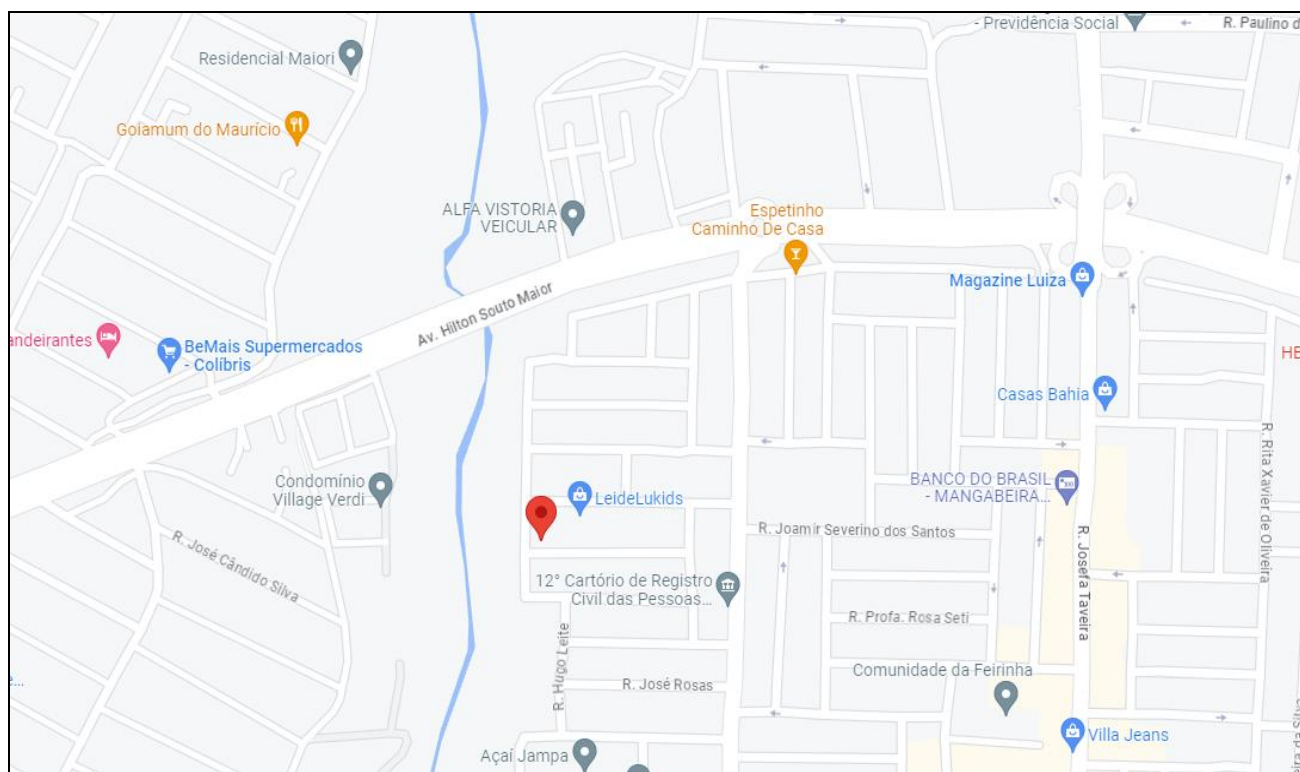
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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	Daniely Souza - Belo Horizonte/MG
Data:	sexta-feira, 27 de outubro 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.



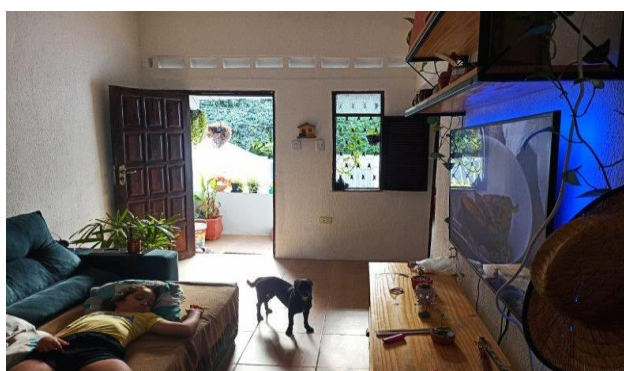
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



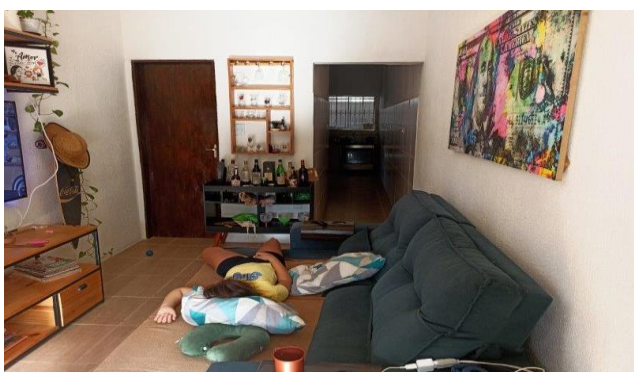
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



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

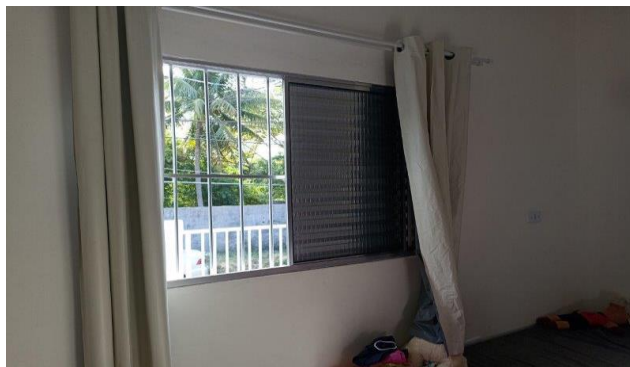


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

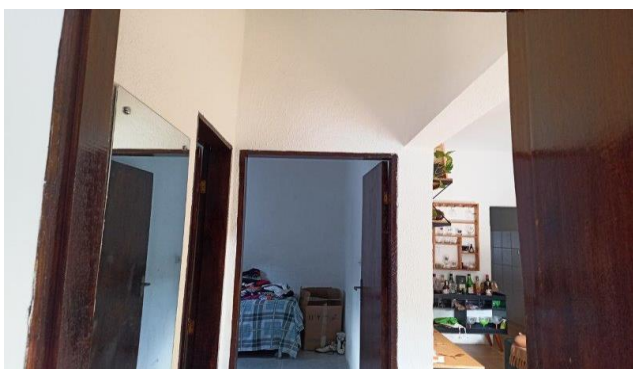
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



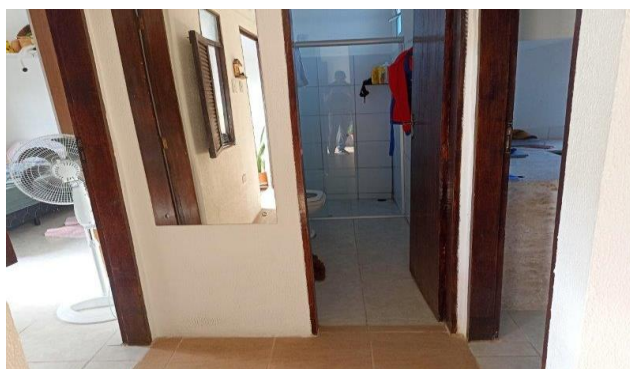
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



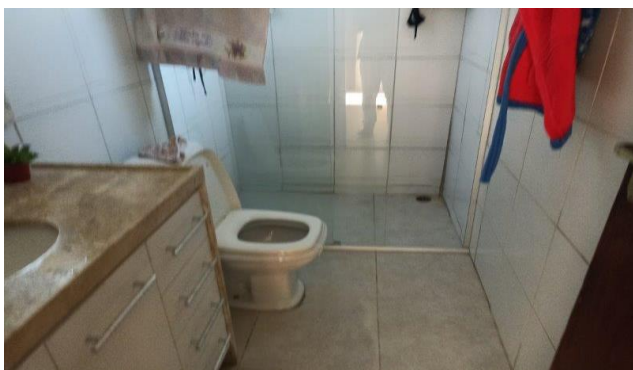
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



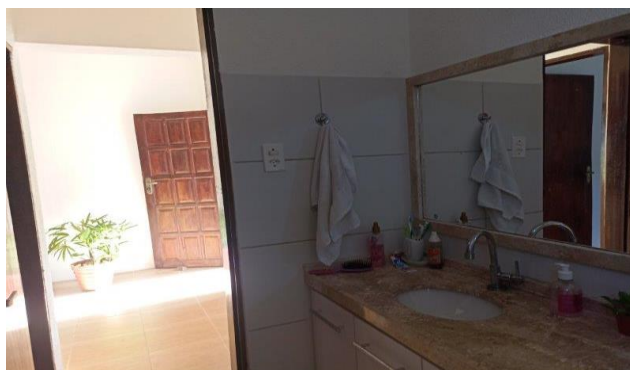
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



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

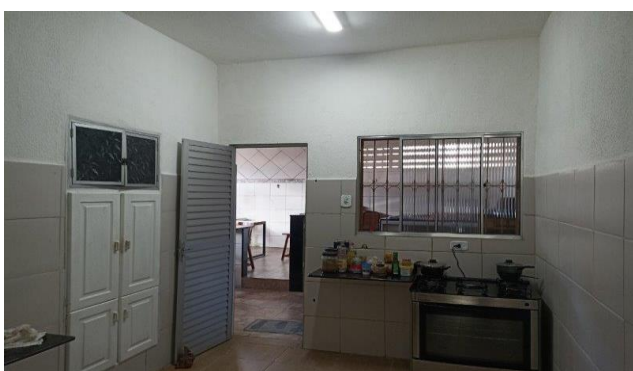
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



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



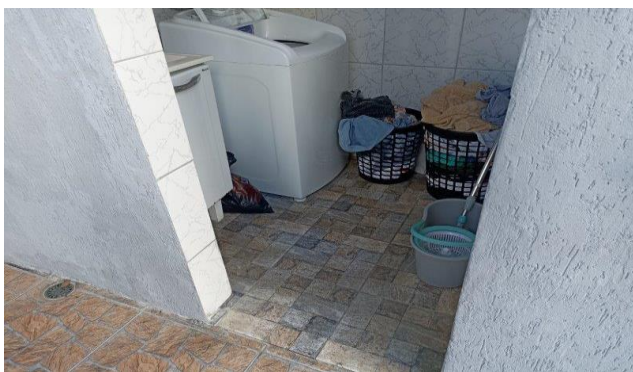
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua José João de Deus Madruga	Flavio Costa	(83) 98893-4656	300.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,251	142,00	10,00	200,00	27/10/23
2	Rua Professor Arnaldo de Barros Moreira	Usuario Newcore	(11) 4580-4274	248.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,251	100,00	10,00	200,00	27/10/23
3	Rua Capitão Ananias Ferreira da Nóbrega	Valdir Landgraf Corretor de Imóveis	(83) 99983-1987	250.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	130,00	10,00	200,00	27/10/23
4	Rua João da Matta Cavalcante de Albuquerque	Zona Sul Imobiliária Bancários	(83) 3235-6600	290.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	180,00	10,00	200,00	27/10/23
5	Rua João Batista Coelho Madruga	Zona Sul Imóveis	(83) 98700-2020	320.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,251	160,00	10,00	200,00	27/10/23
6	Bairro Mangabeira	Janailson Guimarães	(83) 99934-1280	263.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	141,00	10,00	200,00	27/10/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-jardim-mangabeira-joao-pessoa-pb-200m2-id-2650462565/?_ab=exp-aa-test%3AB%2Cnew
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-mangabeira-joao-pessoa-pb-100m2-id-2657501667/
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-andar-inteiro-mangabeira-joao-pessoa-pb-130m2-id-2574336736/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-mangabeira-joao-pessoa-pb-180m2-id-2648782146/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-area-de-servico-mangabeira-joao-pessoa-pb-160m2-id-2647264875/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-mangabeira-joao-pessoa-pb-141m2-id-2636062157/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	1	R8N	1.551,46
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	
Sector		Ac	127,50	Ac	0,00
Quadra		idade	20	idade	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	
Frete	8,75	Conserv.	2,50	Conserv.	
At	201,25	residual	20%	residual	
Prof. Equiv.	23,00	padrão	1,22	padrão	
				Coef. Frente	1,00000000
				Coef. Profund.	1,00000000
				Coef. Área	0,909
				Coef. Esquina	1
				topogr.	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frete	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	202.529,90	67.470,10	10,00	20,00	200,00	337,35	1,00	1,00	0,00	337,35	1,0000	1,0000	0,00	337,35	1,00000000	1,0000	0,00	337,35	
2	248.000,00	0,90	142.626,69	80.573,31	10,00	20,00	200,00	402,87	1,00	1,00	0,00	402,87	1,0000	1,0000	0,00	402,87	1,00000000	1,0000	0,00	402,87	
3	250.000,00	0,90	136.207,92	88.792,08	10,00	20,00	200,00	443,96	1,00	1,00	0,00	443,96	1,0000	1,0000	0,00	443,96	1,00000000	1,0000	0,00	443,96	
4	290.000,00	0,90	188.595,58	72.404,42	10,00	20,00	200,00	362,02	1,00	1,00	0,00	362,02	1,0000	1,0000	0,00	362,02	1,00000000	1,0000	0,00	362,02	
5	320.000,00	0,90	228.202,71	59.797,29	10,00	20,00	200,00	298,99	1,00	1,00	0,00	298,99	1,0000	1,0000	0,00	298,99	1,00000000	1,0000	0,00	298,99	
6	263.000,00	0,90	147.733,21	88.966,79	10,00	20,00	200,00	444,83	1,00	1,00	0,00	444,83	1,0000	1,0000	0,00	444,83	1,00000000	1,0000	0,00	444,83	
							Média	381,67				Média	381,67			Média	381,67			Média	381,67
							L. Inf.	267,17				L. Inf.	267,17			L. Inf.	267,17			L. Inf.	267,17
							L. Sup.	496,17				L. Sup.	496,17			L. Sup.	496,17			L. Sup.	496,17
							Desvio	59,17				Desvio	59,17			Desvio	59,17			Desvio	59,17
							CV	0,155				CV	0,155			CV	0,155			CV	0,155

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	337,35	200,00	1,00	-0,53	336,83	1,00	336,83	336,83	336,83	336,83
1,00000000	1,0000	0,00	402,87	200,00	1,00	-0,63	402,24	1,00	402,24	402,24	402,24	402,24
1,00000000	1,0000	0,00	443,96	200,00	1,00	-0,69	443,27	1,00	443,27	443,27	443,27	443,27
1,00000000	1,0000	0,00	362,02	200,00	1,00	-0,56	361,46	1,00	361,46	361,46	361,46	361,46
1,00000000	1,0000	0,00	298,99	200,00	1,00	-0,47	298,52	1,00	298,52	298,52	298,52	298,52
1,00000000	1,0000	0,00	444,83	200,00	1,00	-0,69	444,14	1,00	444,14	444,14	444,14	444,14
			Média	381,67			Média	381,08	381,08	381,08	381,08	381,08
			L. Inf.	267,17			L. Inf.	266,75	266,75	266,75	266,75	266,75
			L. Sup.	496,17			L. Sup.	495,40	495,40	495,40	495,40	495,40
			Desvio	59,17			Desvio	59,08	59,08	59,08	59,08	59,08
			CV	0,155			CV	0,155	0,155	0,155	0,155	0,155

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	127,50	Área construída	0,00
Vu construção	1.892,78	Vu construção	0,00
Depreciação	80,02%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.514,66	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	193.118,84	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	201,25	Valor Terreno	76.691,53
Vu terreno	381,08	Valor Construção	193.118,84
Valor total	76.691,53	Valor total	269.810,38

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	1.551,46				
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%	127,50	1,22	1.892,78	241.329,60	80,0%	193.118,84	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	20	70	3,0	20%	142,00	1,25	1.940,88	275.604,46	73,5%	202.529,90	
Comp 2	20	70	3,0	20%	100,00	1,25	1.940,88	194.087,65	73,5%	142.626,69	
Comp 3	20	70	3,0	20%	130,00	0,92	1.425,79	185.352,93	73,5%	136.207,92	
Comp 4	20	70	3,0	20%	180,00	0,92	1.425,79	256.642,51	73,5%	188.595,58	
Comp 5	20	70	3,0	20%	160,00	1,25	1.940,88	310.540,23	73,5%	228.202,71	
Comp 6	20	70	3,0	20%	141,00	0,92	1.425,79	201.036,64	73,5%	147.733,21	