

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:				Nº:	430
Endereço:	Rua Mario Alves Pereira			CEP:	97850-000
Complemento:		Condomínio:	-		
Bairro:	Centro	Construtora:	-		
Cidade:	Bossoroca			UF:	RS

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 400.000,00	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:	1ºCRI de Bossoroca/ RS

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	544,50 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	16,50 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	200,00 m	Área de construção não averbada:	152,00
Padrão de acabamento	Normal	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 e 04 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

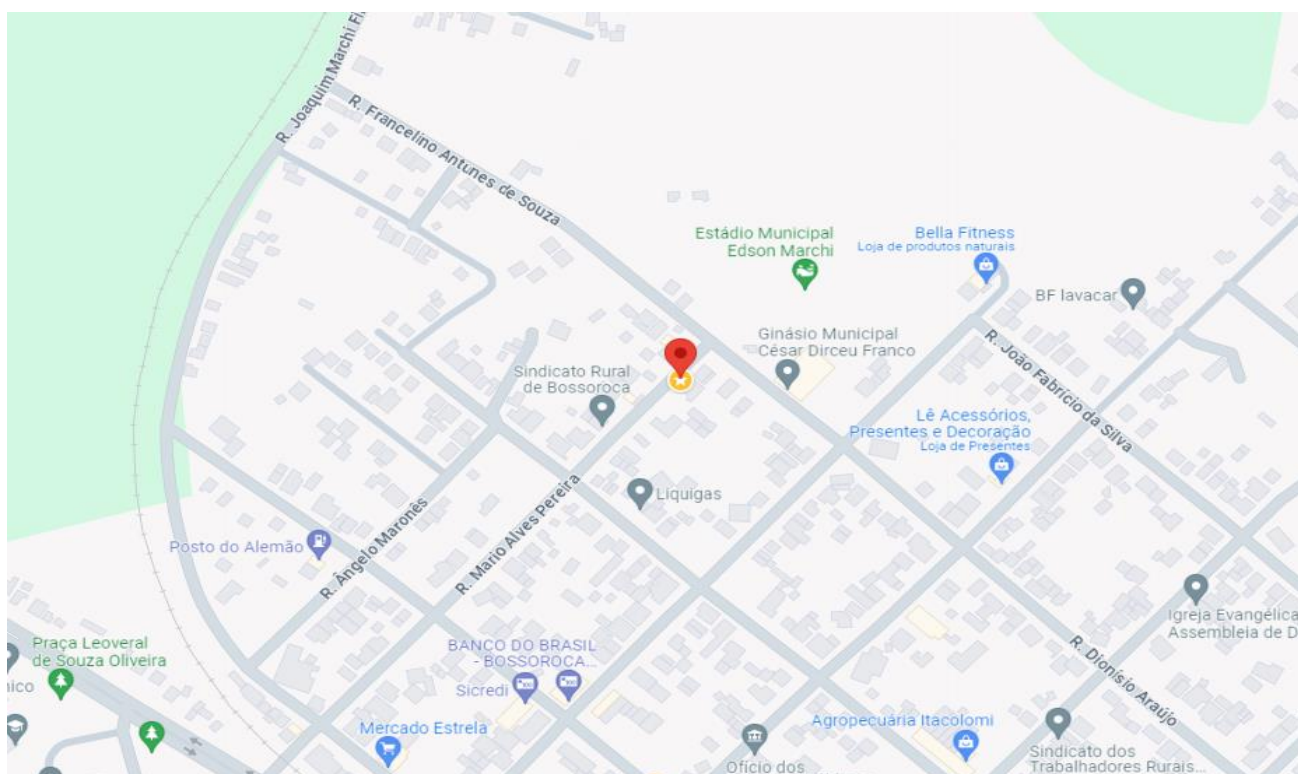
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Nicole Verras - PDTEC		
Data:	segunda-feira, 4 de dezembro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
1.747		CASA ISOLADA	R\$399.580,69
Total			R\$400.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

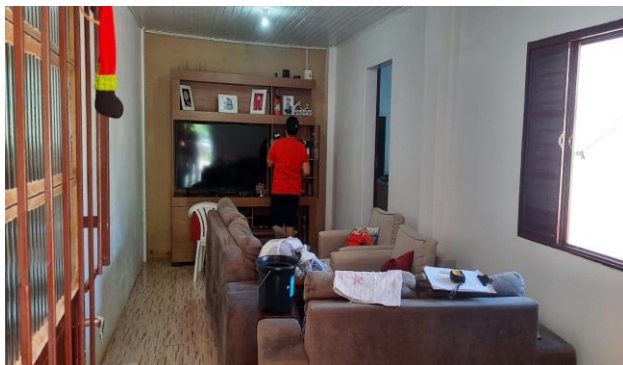


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



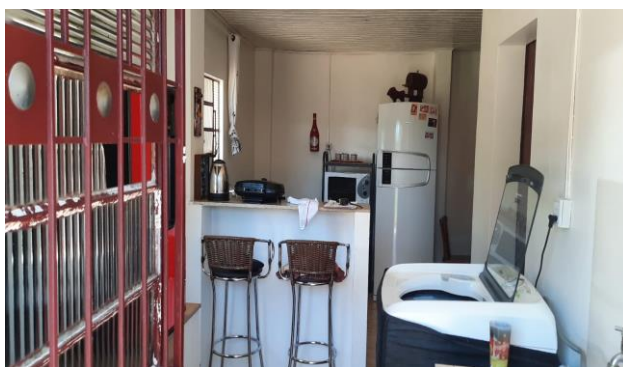
Descrição: ENTRADA DO IMÓVEL



Descrição: SALA



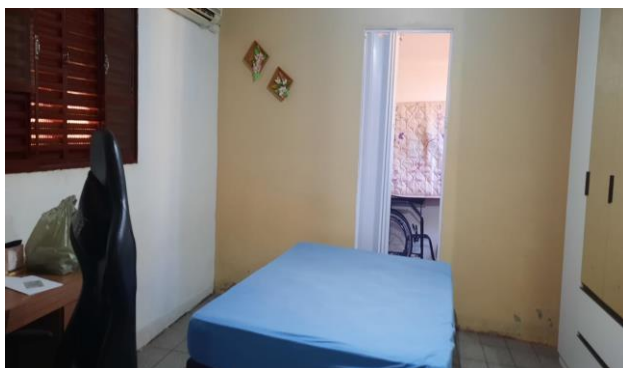
Descrição: COZINHA



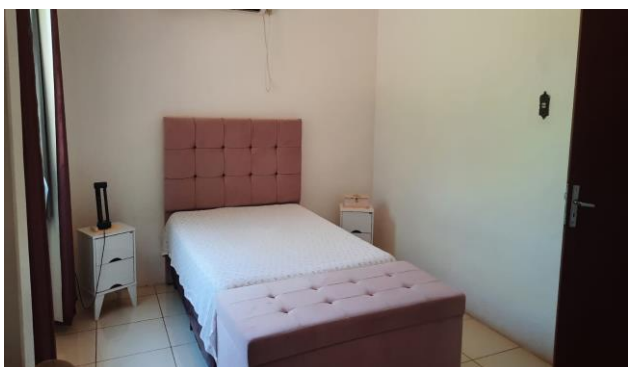
Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



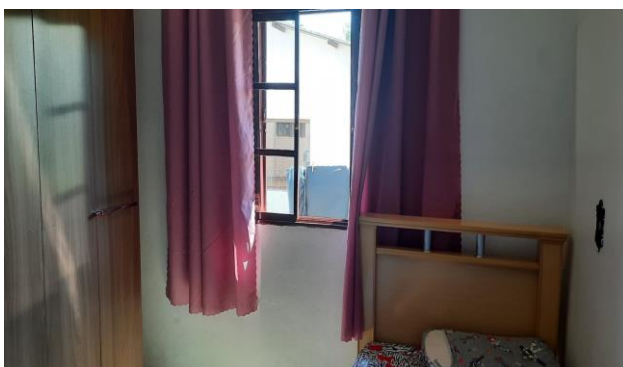
Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO

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



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: QUINTAL



Descrição: QUINTAL



Descrição: QUINTAL

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	Centro	S/nº	Corretor	(55) 99659-0199	320.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	0,900	120,00	12,00	360,00	04/12/23
2	Centro	S/nº	Corretor	(55) 99659-0199	280.000,00	1,00	15	60	3,00	20%	0,734	145,36	13,00	411,36	04/12/23
3	Centro	S/nº	Corretor	(55) 3512-1944	100.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,60	420,00	04/12/23
4	Centro	S/nº	Corretor	(55) 3512-1944	450.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	1,210	146,00	12,00	384,00	04/12/23
5	Centro	S/nº	Corretor	(55) 3512-1944	590.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	1,135	216,00	12,00	360,00	04/12/23
6	Centro	S/nº	Corretor	(55) 3513 0303	420.000,00	1,00	5	70	2,50	20%	1,312	115,00	10,00	216,00	04/12/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.cordialmoveis.com/imovel/2961899/casa-venda-santa-rosa-rs-centro
2	https://www.cordialmoveis.com/imovel/2592277/casa-venda-santa-rosa-rs-centro
3	https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-santa-rosa/1169
4	https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-casa-alvenaria-centro-santa-rosa/1097
5	https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-casa-alvenaria-centro-santa-rosa/930
6	https://www.imobiliariasantarosars.com.br/imovel/798/casa-centro-COD0798

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	3	R8N	2.418,97
Fr	15,00	f	0,15
Pmi	30,00	p	0,50
Pma	60,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
		Averbado		Não Averbado	
Sector		Ac	48,00	Ac	152,00
Quadra		idade	35	idade	35
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70
Frente	16,50	Conserv.	3,50	Conserv.	3,50
At	544,50	residual	20%	residual	20%
Prof. Equiv.	33,00	padrão	1,20	padrão	1,20
				Coef. Frente	1,01439921
				Coef. Profund.	1,00000000
				Coef. Área	1,000
				Coef. Esquina	1
				topogr.	1,00

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	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	320.000,00	0,90	216.870,06	70.009,94	12,00	30,00	360,00	194,47	1,00	1,00	0,00	194,47	1,0000	1,0000	0,00	194,47	0,96708244	1,0489	9,52	203,99
2	280.000,00	0,90	194.296,73	56.723,27	13,00	31,64	411,36	137,89	1,00	1,00	0,00	137,89	1,0000	1,0000	0,00	137,89	0,97876361	1,0364	5,02	142,91
3	100.000,00	0,90	89.650,00	89.650,00	11,60	36,21	420,00	213,45	1,00	1,00	0,00	213,45	1,0000	1,0000	0,00	213,45	0,96217708	1,0543	11,59	225,04
4	450.000,00	0,90	342.600,77	60.824,23	12,00	32,00	384,00	158,40	1,00	1,00	0,00	158,40	1,0000	1,0000	0,00	158,40	0,96708244	1,0489	7,75	166,15
5	590.000,00	0,90	475.444,38	53.490,62	12,00	30,00	360,00	148,59	1,00	1,00	0,00	148,59	1,0000	1,0000	0,00	148,59	0,96708244	1,0489	7,27	155,85
6	420.000,00	0,90	331.084,25	45.445,75	10,00	21,60	216,00	210,40	1,00	1,00	0,00	210,40	1,0000	1,0000	0,00	210,40	0,94099282	1,0780	16,41	226,81
									Média	177,20			Média	177,20					Média	186,79
									L. Inf.	124,04			L. Inf.	124,04					L. Inf.	130,75
									L. Sup.	230,36			L. Sup.	230,36					L. Sup.	242,83
									Desvio	32,96			Desvio	32,96					Desvio	36,52
									CV	0,186			CV	0,186					CV	0,196
									SIM				SIM				NÃO			

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	194,47	360,00	0,95	-9,80	184,67	0,95	184,67	184,67	184,67	184,67
1,00000000	1,0000	0,00	137,89	411,36	0,93	-9,34	128,56	0,93	128,56	128,56	128,56	128,56
1,00000000	1,0000	0,00	213,45	420,00	0,94	-13,41	200,04	0,94	200,04	200,04	200,04	200,04
1,00000000	1,0000	0,00	158,40	384,00	0,92	-13,24	145,15	0,92	145,15	145,15	145,15	145,15
1,00000000	1,0000	0,00	148,59	360,00	0,95	-7,49	141,10	0,95	141,10	141,10	141,10	141,10
0,84852814	1,1785	37,56	247,96	216,00	0,89	-22,96	187,43	0,89	187,43	187,43	187,43	187,43
				Média	183,46				164,49	164,49	164,49	164,49
				L. Inf.	128,42				115,14	115,14	115,14	115,14
				L. Sup.	238,50				213,84	213,84	213,84	213,84
				Desvio	42,66				213,84	213,84	213,84	213,84
				CV	0,233							
				NÃO				SIM				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	48,00	Área construída	152,00
Vu construção	2.902,76	Vu construção	2.902,76
Depreciação	53,40%	Depreciação	53,40%
Vu depreciado	1.550,08	Vu depreciado	1.550,08
Valor total	74.403,65	Valor total	235.611,55
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	544,50	Valor Terreno	89.565,50
Vu terreno	164,49	Valor Construção	310.015,20
Valor total	89.565,50	Valor total	399.580,69

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	2.418,97			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	35	70	3,50	20%	48,00	1,20	2.902,76	139.332,67	53,4%	74.403,65
Não Averbado	35	70	3,50	20%	152,00	1,20	2.902,76	441.220,13	53,4%	235.611,55
Comp 1	5	70	3,0	20%	120,00	0,90	2.177,07	261.248,76	83,0%	216.870,06
Comp 2	15	60	3,0	20%	145,36	0,73	1.775,52	258.090,17	75,3%	194.296,73
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	10	70	3,0	20%	146,00	1,21	2.926,95	427.335,24	80,2%	342.600,77
Comp 5	10	70	3,0	20%	216,00	1,14	2.745,53	593.034,69	80,2%	475.444,38
Comp 6	5	70	2,5	20%	115,00	1,31	3.173,69	364.974,19	90,7%	331.084,25