LAUDO DE AVALIAÇAO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF:	[redacted]		
Endereço:	Rua Antonio Leite Guimarães			N°:	330
Complemento:	-	Condomínio:	-	CEP:	49030-070
Bairro:	Farolândia	Construtora:	-		
Cidade:	Aracaju			UF:	SE

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 375.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a valiado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	RI de Aracaju - SE

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	162,00 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	Não informado pelo consultor
Testada total do(s) terreno(s):	9,00 m	Coeficiente de Aproveitamento:	Não informado pelo consultor
Área total edificada:	138,00 m²	Área de construção não averbada:	0,00 m²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	Regular
Valor do IPTU Anual	Não informado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não informado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

O bem avaliando situa-se à Rua Antonio Leite Guimarães, 330 no bairro Farolândia, na cidade de Aracaju - SE.
CEP: 49030-070.
Cômodos da edificação: 2 Garagens, 1 Sala de estar, 1 Sala de jantar, 1 Cozinha, 1 Despensa, 1 Área de serviço, 1 Banheiro social, 2 Quartos, 1 Suíte, 1 Banheiro suíte
Localização: 10°58'16.8"S 37°04'20.9"W
Áreas da Matrícula 19.224 do RI de Aracaju - SE: Área terreno: 162,00m²; Área construída: "casa".
Área estimada no local: Área terreno: 162,00m²; Área construída: 138,00m².
- Vistoriador: Fabiano Santos Correia Silva - CREA/CAU: 2720739570.
- Acompanhante da vistoria: [redacted]
- Não foi encontrado placa identificando o logradouro.
Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP, quando cabíveis.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

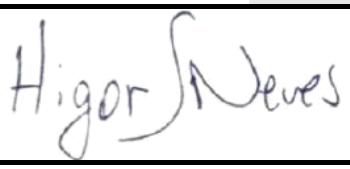
Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

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

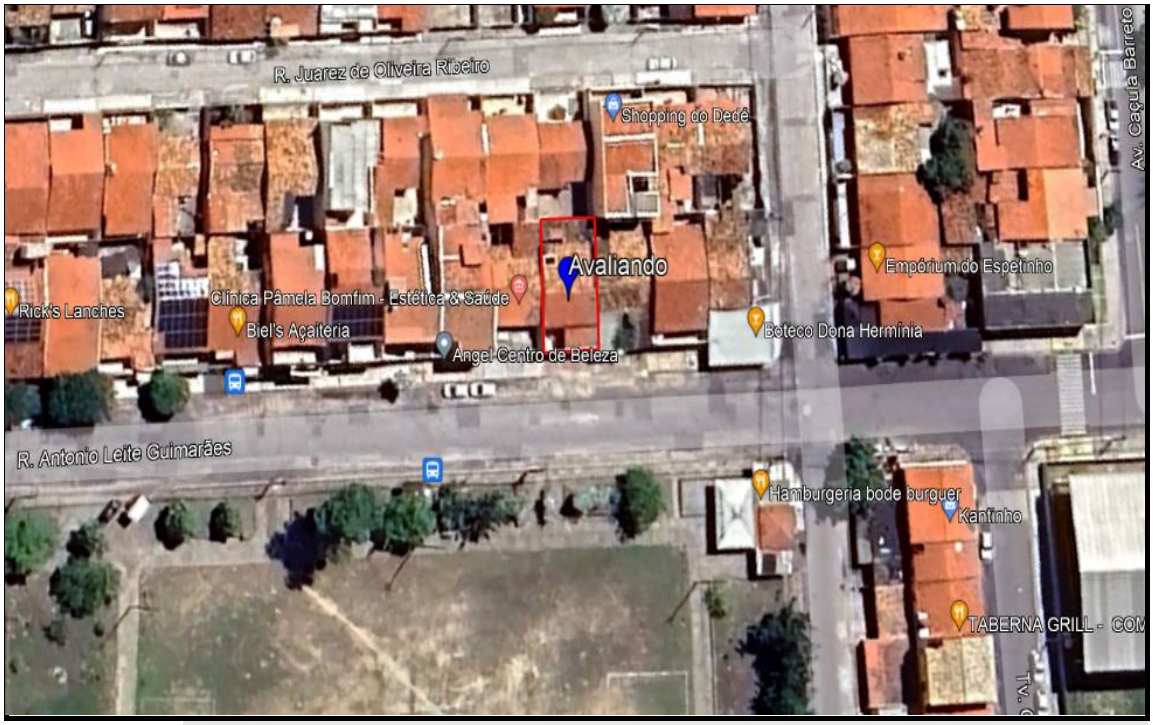
Metodologia:	Evolutivo	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Higor Dutra Schuengue Neves				
CREA:	5070799271				
Empresa:	Dexter Engenharia	Agencia Solicitante			
Data:	sexta-feira, 17 de maio de 2024				



V.7.4

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
19.224	32.02.044.0219.00.001	Casa com 1 quarto, 1 suíte, 1 banheiro social e 2 vag	R$375.000,00
Total			R$375.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: MEDIDOR DE ENERGIA



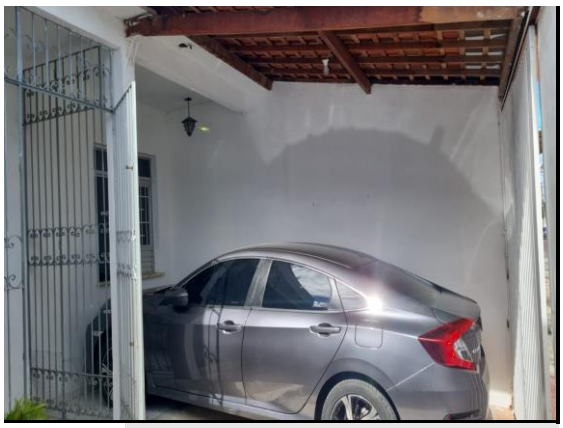
Descrição: HIDRÔMETRO



Descrição: GARAGEM 1



Descrição: RECUO FRONTAL



Descrição: GARAGEM 2



Descrição: VARANDA

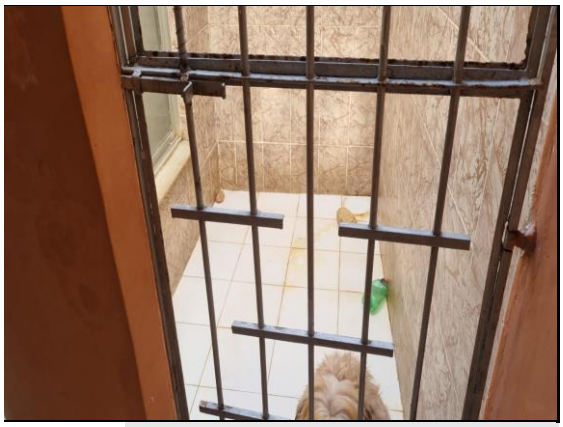


Descrição: SALA DE ESTAR

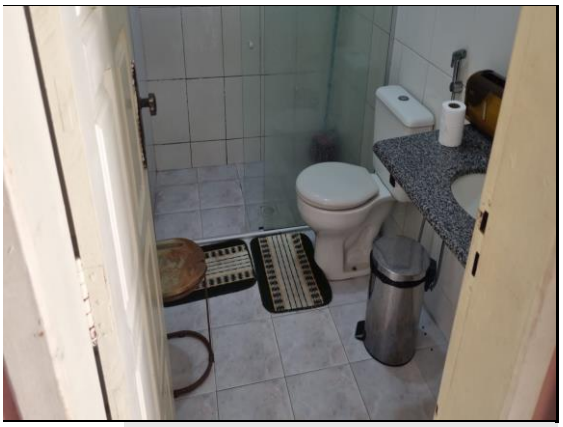


Descrição: SALA DE JANTAR

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: POÇO DE LUZ



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: QUARTO 1



Descrição: QUARTO 2



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: COZINHA



Descrição: DESPENSA

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: RECUO LATERAL



Descrição: VIZINHO À DIREITA



Descrição: VIZINHO À DIREITA - ID



Descrição: VIZINHO À ESQUERDA



Descrição: VIZINHO À ESQUERDA - ID

Descrição:

Descrição:

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

	Endereço	Valor (R$)	Link anúncio
1	Rua Albino Rufino de Santana, 76, Farolândia, Aracaju - SE	R$230.000,00	eal.com.br/imovel/lote-terreno-farolandia-bairros-aracaju-162m2-venda-RS2300
2	Travessa Vicente Rodrigues, S/N, Farolândia, Aracaju - SE	R$300.000,00	eal.com.br/imovel/lote-terreno-farolandia-bairros-aracaju-300m2-venda-RS3000
3	Rua Salvelina dos Santos, 172, Farolândia, Aracaju - SE	R$300.000,00	br/imovel/casa-2-quartos-farolandia-bairros-aracaju-com-garagem-162m2-venda
4	Rua Antônio Teixeira Gonçalves, 52, Farolândia, Aracaju - SE	R$340.000,00	al.com.br/imovel/casa-3-quartos-farolandia-bairros-aracaju-162m2-venda-RS340
5	Rua Valdomiro Ferreira Lima, 6, Farolândia, Aracaju - SE	R$350.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-farolandia-bairros-aracaju-c
6			

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	*Residencial - Casa*
Idade Aparente:	15 *anos*
Est. Conservação:	*Regular*
Vida Útil:	*70 anos*
Padrão do Imóvel	*Casa Econômico*
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	*1,098*
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	*R$ 1.687,860*
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	*138,00 m²*
Fator de Depreciação:	*0,88*
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	*1,000*
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	*1,000*
Percentual executado da obra:	*100%*

VALOR DA BENFEITORIA*: ***R$ 223.870,00***

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)*	**R$ 151.599,17**
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	**R$ 223.870,00**
VALOR DE MERCADO	**R$ 375.469,17**
VALOR DE AVALIAÇÃO	**R$ 375.000,00**
VALOR DE LIQUIDEZ	**R$ 262.096,86**

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Antonio Leite Guimarães, nº330, Farolândia, **, Aracaju /SE

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R$)	Terreno (R$)	R$/m² de A Terr.	R$/m² de AC
1	R$ 230.000,00	0,90	9,00	20,00	180,00	0,00	0	1	60	1,000000	R$ 1.687,86	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 207.000,00	1.150,00	
2	R$ 300.000,00	0,90	10,00	30,00	300,00	0,00	0	1	60	1,000000	R$ 1.687,86	0,00	1,00	R$ 0,00	R$ 270.000,00	900,00	
3	R$ 300.000,00	0,90	9,00	18,00	162,00	90,00	15	3	70	0,875200	R$ 1.687,86	0,96	1,00	R$ 127.946,20	R$ 142.053,80	876,88	1.421,62
4	R$ 340.000,00	0,90	9,00	18,00	162,00	98,00	10	3	70	0,917600	R$ 1.687,86	1,10	1,00	R$ 166.682,09	R$ 139.317,91	859,99	1.700,84
5	R$ 350.000,00	0,90	10,00	16,00	160,00	145,00	15	3	70	0,875200	R$ 1.687,86	0,83	1,00	R$ 177.045,38	R$ 137.954,62	862,22	1.221,00
6	R$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno	construção
		R$ 929,82	R$ 1.447,82
pré-saneamento	+30%	R$ 1.208,76	
	-30%	R$ 650,87	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R$/m²)		Variável Frente		Variável Profundididade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R$/m²)
			Fator Frente	Difer. (R$)	Fator Profund.	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Topograf.	Difer. (R$)	Fator Opcional1	Difer. (R$)	Fator Área	Difer. (R$)	
1	1.150,00		1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,800	-230,00	1,000	0,00	1,000	0,00	920,00
2	900,00		1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	900,00
3	876,88		1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	87,69	1,000	0,00	1,000	0,00	964,56
4	859,99		1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	86,00	1,000	0,00	1,000	0,00	945,99
5	862,22		1,00	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	86,22	1,000	0,00	1,000	0,00	948,44
6															
Coeficientes de variação =		13,348	13,348	ok	13,348	ok	13,348	ok	2,73595	ok	13,348	ok	13,348	ok	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		**R$ 935,80**

Para saneamento consideramos um intervalo
de 30% em torno da média :

R$650,87 < Média < R$1.208,76

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	162,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	9,00	fator frente	1,0000
fator área	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R$		935,80 / m²	

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / {[1 + (F.F -1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)]} x At

Valor de Mercado do Terreno = R$ 151.599,17

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Antonio Leite Guimarães, nº330, Farolândia, **, Aracaju /SE

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	**Frente**	**Profundidade**	**Localização**	**Topografia**	**Opcional1**	**Área**	**Total**
1	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	**0,80**
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**
3	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	**1,10**
4	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	**1,10**
5	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	**1,10**
6							

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X		

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:			**II**	

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

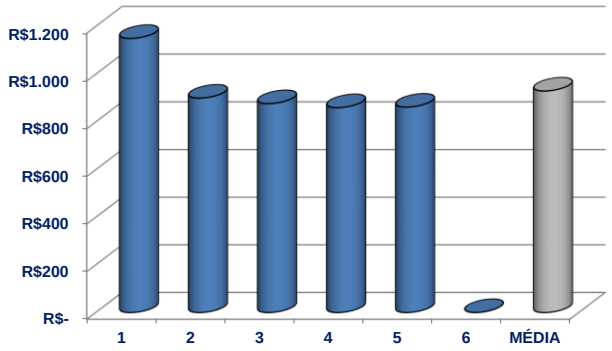
Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	918,24	-1,88%
Limite Superior:	953,35	1,88%
Amplitude do IC (80%)	3,75%	
Grau de Precisão:	**III**	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R$ 929,82	Média	R$ 935,80
Desvio Pad.	124,12	Desvio Pad.	25,60
Coef. Var.	13,35	Coef. Var.	2,74

Antes



Depois

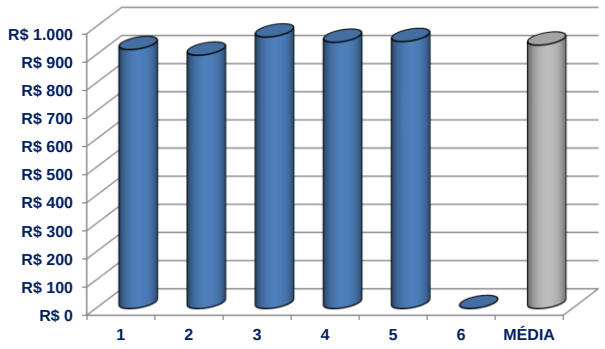
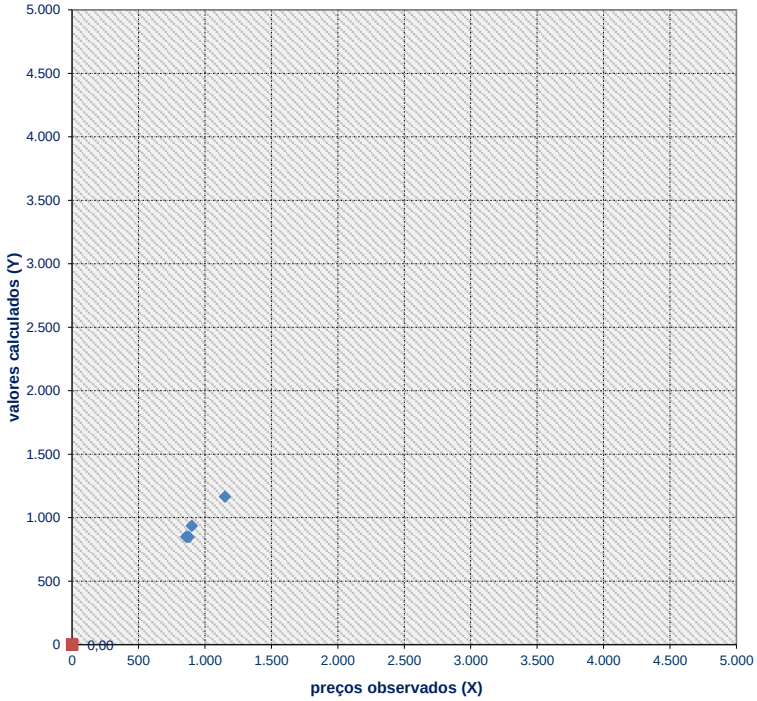


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	1.150,00	1.165,80
2	900,00	935,80
3	876,88	848,11
4	859,99	849,80
5	862,22	849,58
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
0,00	0,00



ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo :	**nº 01**		Data :	17/05/2024	Cidade:	Aracaju	
Endereço:	Rua Albino Rufino de Santana N° 76			**	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: Conexão Imobi (79) 99963-1667					Bairro:	Farolândia	
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	**	
Formato: Regular		Área de Terreno: 180 m²			Testada:	9 metros	
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0		
Custo Unitário: R$ 1687,86		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado							
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-farolandia-bairros-aracaju-162m2-venda-RS230000-id-2692443055/							
Preço:	**R$ 230.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:		Área terreno:	1.150,00
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 0,8		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.:	**920,00**



Elemento Comparativo :	**nº 02**		Data :	17/05/2024	Cidade:	Aracaju	
Endereço:	Travessa Vicente Rodrigues N° S/N			**	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: Valor Negócios Imobiliários (79) 99850-5222					Bairro:	Farolândia	
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	**	
Formato: Regular		Área de Terreno: 300 m²			Testada:	10 metros	
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0		
Custo Unitário: R$ 1687,86		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo	
Status Ofertado							
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-farolandia-bairros-aracaju-300m2-venda-RS300000-id-2699750573/							
Preço:	**R$ 300.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:		Área terreno:	900,00
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.:	**900,00**



Elemento Comparativo :	**nº 03**		Data :	17/05/2024	Cidade:	Aracaju	
Endereço:	Rua Salvelina dos Santos N° 172			**	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: IMOV HD IMOBILIÁRIA (79) 99936-5771					Bairro:	Farolândia	
Padrão construtivo:		Casa Econômico			Zona :	**	
Formato: Irregular		Área de Terreno: 162 m²			Testada:	9 metros	
Área equivalente: 90 m²		Coef.ajuste padrão:		0,96	Construção: 90		
Custo Unitário: R$ 1687,86		Idade aparente:		15 anos	Est.Cons:	Regular	
1 Dormit., 1 Suíte (s), 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado							
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-farolandia-bairros-aracaju-com-garagem-162m2-venda-RS300000-id-2711871024/							
Preço:	**R$ 300.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	1421,62	Área terreno:	876,88
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1,1		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.:	**964,56**



Elemento Comparativo :	**nº 04**		Data :	17/05/2024	Cidade:	Aracaju	
Endereço:	Rua Antônio Teixeira Gonçalves N° 52			**	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: ON IMOB NEGOCIOS IMOBILIARIOS (79) 99192-9068					Bairro:	Farolândia	
Padrão construtivo:		Casa Econômico			Zona :	**	
Formato: Regular		Área de Terreno: 162 m²			Testada:	9 metros	
Área equivalente: 98 m²		Coef.ajuste padrão:		1,10	Construção: 98		
Custo Unitário: R$ 1687,86		Idade aparente:		10 anos	Est.Cons:	Regular	
2 Dormit., 1 Suíte (s), 2 Banho, 3 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado							
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-farolandia-bairros-aracaju-162m2-venda-RS340000-id-2650509355/							
Preço:	**R$ 340.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	1700,84	Área terreno:	876,88
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1,1		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.:	**945,99**

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo :	**nº 05**	Data :	17/05/2024	Cidade:	Aracaju	
Endereço:	Rua Valdomiro Ferreira Lima N° 6		**	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: Alexandre Teixeira (79) 99971-9905				Bairro:	Farolândia	
Padrão construtivo:	Casa Econômico			Zona :	**	
Formato: Regular	Área de Terreno: 160 m²			Testada:	10 metros	
Área equivalente: 145 m²	Coef.ajuste padrão:		0,83	Construção: 145		
Custo Unitário: R$ 1687,86	Idade aparente:		15 anos	Est.Cons:	Regular	
2 Dormit., 1 Suíte (s), 2 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-farolandia-bairros-aracaju-com-garagem-160m2-venda-RS350000-id-2635517233/						
Preço:	**R$ 350.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.:	1221,00	Área terreno:	876,88
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1,1		Área: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.:	**948,44**

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.
Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 06 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possas ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.