

Nome: Condomínio: **Bosque dos Pássaros**
 Endereço: **Alameda dos Bosques** No. **880** Complemento: **Unidade nº 152 - Quadra "K"**
 Bairro: **Parque do Jiqui** Município: **Parnamirim** UF: **RN**

Tipo do Imóvel: Casa No. da Matrícula: **39.004** No. do Cart. **1º CRI** **Parnamirim/RN**
 Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Boa
 Padrão: Médio - Alto Padrão Construtivo: Médio - Alto Idade Aparente: **10**

Valor de Mercado: **R\$ 1.950.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e novecentos e cinquenta mil reais

Valor de venda forçada (0,65): **R\$ 1.268.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e duzentos e sessenta e oito mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? Se não, por quê ?

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? Se sim, por quê ?

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? Se sim, qual ?

Observações Complementares:



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877

Data: 14 de dezembro de 2023

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	429,72	m²
Testada:	15,00	m
Lat. Dir.:	-	m
Lat. Esq.:	-	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,000	m²
Construção (Não Averbado):	390,00	m²
Área Total:	390,00	m²

No. Vagas:	Cobertas	2
	Descobertas	2
No. Pav.:	2	
Aptos/andar:	-	
No.: Elev.:	-	
	Total Unid.:	-

Áreas Averbadas ?

Infra-estrutura da Edificação:

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input checked="" type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo | <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

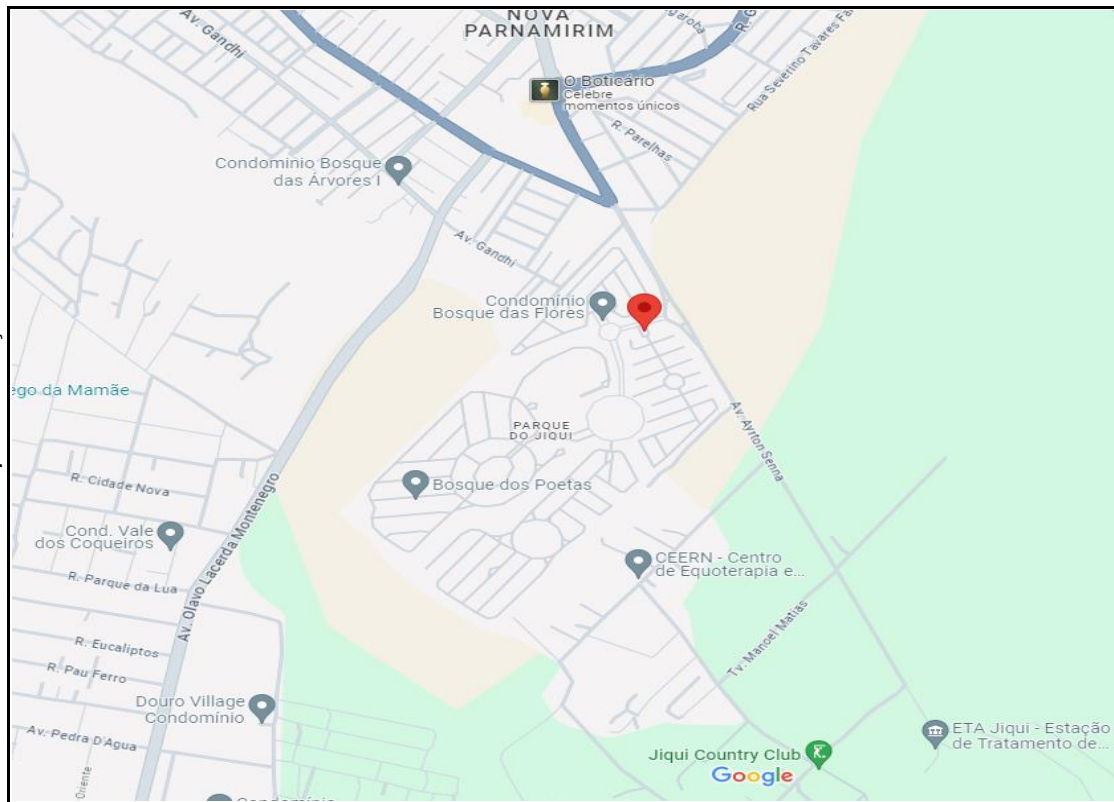
Descrição sucinta do imóvel:

Cozinha, sala, lavabo, área de serviço, banheiro de serviço, dormitório de serviço, despensa, espaço gourmet e 04 dormitórios (3 suítes).

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Condomínio Bosque dos Passaros, 880,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(84) 99931-3484		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	246,00	AT (m²)	296,18
						Valor (R\$):	1.090.000,00

2. Endereço:	Condomínio Bosque dos Passaros, 880,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(84) 99960-3840		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,746	AC(m²)	208,00	AT (m²)	167,00
						Valor (R\$):	1.100.000,00

3. Endereço:	Condomínio Bosque dos Passaros, 880,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(84) 99935-0446		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	280,00	AT (m²)	370,00
						Valor (R\$):	1.190.000,00

4. Endereço:	Condomínio Bosque dos Passaros, 880,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(84) 99185-4834		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,070	AC(m²)	450,00	AT (m²)	512,00
						Valor (R\$):	1.399.000,00

5. Endereço:	Condomínio Bosque das Palmeiras, S/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(84) 99992-5824		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	330,00
						Valor (R\$):	465.000,00

6. Endereço:	Condomínio Bosque dos Poetas, S/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(84) 99935-0446		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	446,00
						Valor (R\$):	560.000,00

Beneficioria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	10	70	2,5	20%	390	1,76	4235,311	1.651.771,16	87,5%	1.445.724,50
Comp 1	15	70	2,5	20%	246,00	1,25	3.008,73	740.147,59	84,0%	621.441,67
Comp 2	10	70	2,5	20%	208,00	1,75	4.199,23	873.440,83	87,5%	764.485,33
Comp 3	10	70	2,5	20%	280,00	1,25	3.008,73	842.444,42	87,5%	737.355,49
Comp 4	20	70	3	20%	450,00	1,07	2.573,41	1.158.036,39	73,5%	850.991,31
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.090.000,00	0,90	621.441,67	364.463,33	1.230,55	1,000	1,000	1,064	1,000	0,95	1.174,61
2	R\$ 1.100.000,00	0,90	764.485,33	230.464,67	1.380,03	1,000	1,000	1,064	1,283	0,89	1.226,25
3	R\$ 1.190.000,00	0,90	737.355,49	338.999,51	916,21	1,000	1,250	1,046	1,000	1,21	1.111,63
4	R\$ 1.399.000,00	0,90	850.991,31	414.404,19	809,38	1,000	1,429	1,014	1,000	1,47	1.192,50
5	R\$ 465.000,00	0,90	0,00	420.592,50	1.274,52	1,000	1,000	1,000	1,066	0,94	1.193,11
6	R\$ 560.000,00	0,90	0,00	506.520,00	1.135,70	1,000	1,000	1,029	1,000	1,01	1.146,30
						SIM	SIM	NÃO	NÃO	Média	1.174,07
						Saneamento				Mín.	880,55
										Máx.	1.467,58

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	429,72	Valor do m²:	1.174,07	Valor do Terreno:	R\$ 504.519,87
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	390,00	Valor do m²:	3.706,99	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 1.445.724,50
				Valor Total:	R\$ 1.950.244,37

Valor Final de Avaliação: R\$ 1.950.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

 Sim

 Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



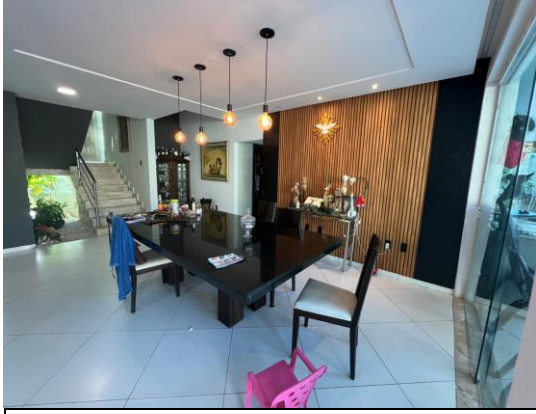
IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA



SALA



VISTA DO IMÓVEL



DESPENSA



LAVABO



SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO SUÍTE



SUÍTE



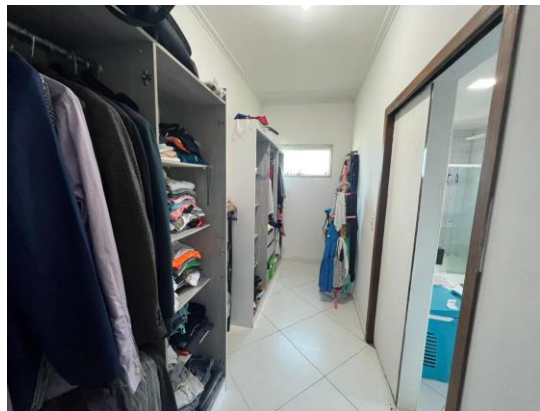
CLOSET



BANHEIRO SUÍTE



SUÍTE



CLOSET

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO SUÍTE



DORMITÓRIO



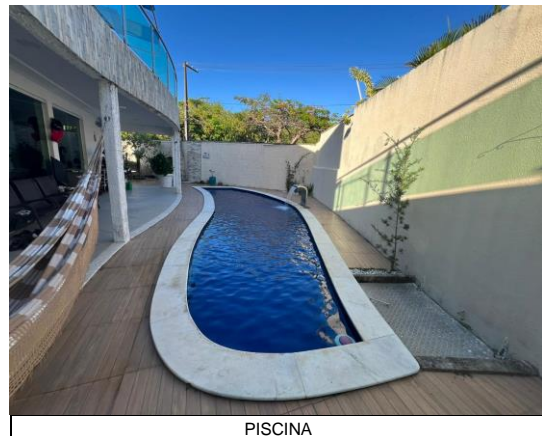
DORMITÓRIO DE SERVIÇO



BANHEIRO DE SERVIÇO



ESPAÇO GOURMET



PISCINA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VARANDA



VISTA DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Condomínio Bosque dos Passaros	880		Corretor	(84) 99931-3484	1.090.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	246,00	11,00	296,18	14/12/23
2	Condomínio Bosque dos Passaros	880		Corretor	(84) 99960-3840	1.100.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,746	208,00	11,00	167,00	14/12/23
3	Condomínio Bosque dos Passaros	880		Corretor	(84) 99972-8592	1.190.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,251	280,00	12,00	370,00	14/12/23
4	Condomínio Bosque dos Passaros	880		Corretor	(84) 99185-4834	1.399.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	450,00	14,00	512,00	14/12/23
5	Condomínio Bosque das Palmeiras	S/nº		Corretor	(84) 99992-5824	465.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	330,00	14/12/23
6	Condomínio Bosque dos Poetas	S/nº		Corretor	(84) 99935-0446	560.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	13,00	446,00	14/12/23

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-parque-do-ijiqui-bairros-parnamirim-com-garagem-246m2-venda-RS1090000-id-2648283163/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-parque-do-ijiqui-bairros-parnamirim-com-garagem-208m2-venda-RS1100000-id-2648693357/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-parque-do-ijiqui-bairros-parnamirim-com-garagem-280m2-venda-RS1190000-id-2611779505/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-parque-do-ijiqui-bairros-parnamirim-com-garagem-450m2-venda-RS1399000-id-2557211229/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-do-ijiqui-bairros-parnamirim-330m2-venda-RS465000-id-2581716956/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-do-ijiqui-bairros-parnamirim-446m2-venda-RS560000-id-2555728737/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2405,06
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	0,00	Ac	390,00	
Quadra	idade		idade	10	Coef. Profund.
índice fiscal	1,00	vida útil	vida útil	70	Coef. Área
Frente	15,00	Conserv.	Conserv.	2,50	Coef. Esquina
At	429,72	residual	residual	20%	topogr.
Prof. Equiv.	28,65	padrão	padrão	1,76	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	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	1.090.000,00	0,90	621.441,67	364.463,33	11,00	26,93	296,18	1.230,55	1,00	1,00	0,00	1.230,55	1,0000	1,0000	0,00	1.230,55	1,01924488	1,0640	78,75	1.309,30
2	1.100.000,00	0,90	764.485,33	230.464,67	11,00	15,18	167,00	1.380,03	1,00	1,00	0,00	1.380,03	1,0000	1,0000	0,00	1.380,03	1,01924488	1,0640	88,32	1.468,34
3	1.190.000,00	0,90	737.355,49	338.999,51	12,00	30,83	370,00	916,21	1,00	1,00	0,00	916,21	0,8000	1,2500	229,05	1.145,27	1,03713729	1,0456	41,82	958,03
4	1.399.000,00	0,90	850.991,31	414.404,19	14,00	36,57	512,00	809,38	1,00	1,00	0,00	809,38	0,7000	1,4286	346,88	1.156,26	1,06961038	1,0139	11,25	820,63
5	465.000,00	0,90	0,00	420.592,50	15,00	22,00	330,00	1.274,52	1,00	1,00	0,00	1.274,52	1,0000	1,0000	0,00	1.274,52	1,08447177	1,0000	0,00	1.274,52
6	560.000,00	0,90	0,00	506.520,00	13,00	34,31	446,00	1.135,70	1,00	1,00	0,00	1.135,70	1,0000	1,0000	0,00	1.135,70	1,05387395	1,0290	32,97	1.168,67
									Média	1.124,40			Média	1.220,39			Média	1.166,58		
									L. Inf.	787,08			L. Inf.	854,27			L. Inf.	816,61		
									L. Sup.	1.461,72			L. Sup.	1.586,50			L. Sup.	1.516,56		
									Desvio	219,93			Desvio	95,34			Desvio	239,27		
									CV	0,196			CV	0,078			CV	0,205		
									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	1.230,55	296,18	0,95	-55,93	1.174,61	0,95	1.174,61	1.174,61	1.174,61					
0,77927705	1,2832	390,88	1.770,91	167,00	0,89	-153,78	1.226,25	0,89	1.226,25	1.226,25	1.226,25					
1,00000000	1,0000	0,00	916,21	370,00	0,96	-33,64	882,57	1,21	1.111,63	1.111,63	1.111,63					
1,00000000	1,0000	0,00	809,38	512,00	1,04	36,24	845,62	1,47	1.192,50	1.192,50	1.192,50					
0,93808315	1,0660	84,12	1.358,65	330,00	0,94	-81,41	1.193,11	0,94	1.193,11	1.193,11	1.193,11					
1,00000000	1,0000	0,00	1.135,70	446,00	1,01	10,61	1.146,30	1,01	1.146,30	1.146,30	1.146,30					
									Média	1.203,57			Média	1.078,08		
									L. Inf.	842,50			L. Inf.	754,65		
									L. Sup.	1.564,64			L. Sup.	1.401,50		
									Desvio	343,28			Desvio	168,18		
									CV	0,285			CV	0,156		
									NÃO				SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	0,00		Área construída	390,00	
Vu construção	0,00		Vu construção	4.235,31	
Depreciação	#DIV/0!		Depreciação	87,53%	
Vu depreciado	#DIV/0!		Vu depreciado	3.706,99	
Valor total	0,00		Valor total	1.445.724,50	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	429,72		Valor Terreno	504.519,87	
Vu terreno	1.174,07		Valor Construção	1.445.724,50	
Valor total	504.519,87		Valor total	1.950.244,37	

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	2.405,06			
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 Averb.	10	70	2,50	20%	390,00	1,76	4.235,31	1.651.771,16	87,5%	1.445.724,50
Comp 1	15	70	2,5	20%	246,00	1,25	3.008,73	740.147,59	84,0%	621.441,67
Comp 2	10	70	2,5	20%	208,00	1,75	4.199,23	873.440,83	87,5%	764.485,33
Comp 3	10	70	2,5	20%	280,00	1,25	3.008,73	842.444,42	87,5%	737.355,49
Comp 4	20	70	3,0	20%	450,00	1,07	2.573,41	1.158.036,39	73,5%	850.991,31
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00