

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:		CNPJ/CPF:			
Endereço:	Rua do Ferreiro			N°:	7989
Complemento:	Lote nº 12 - Quadra nº 01	Condomínio:	-	CEP:	59068-030
Bairro:	Pitimbu	Construtora:	-		
Cidade:	Natal			UF:	RN

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 626.000,00	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:	3º CRI de Natal/RN

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	360,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	220,00 m	Área de construção não averbada:	148,13
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, escritório, área de serviço, cozinha, banheiro social, área gourmet e 04 suítes.

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).			

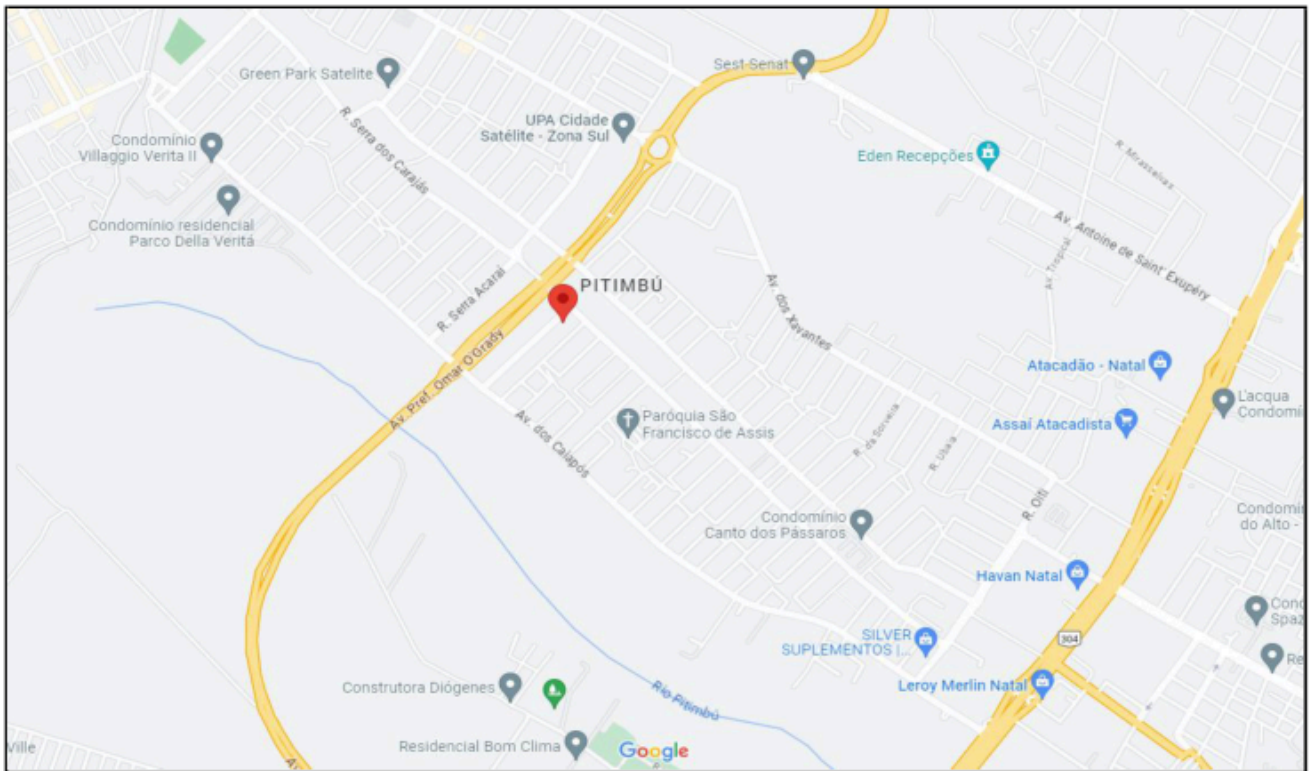
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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	Fabiana Rocha - Natal/RN		
Data:	terça-feira, 7 de novembro de 2023				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO

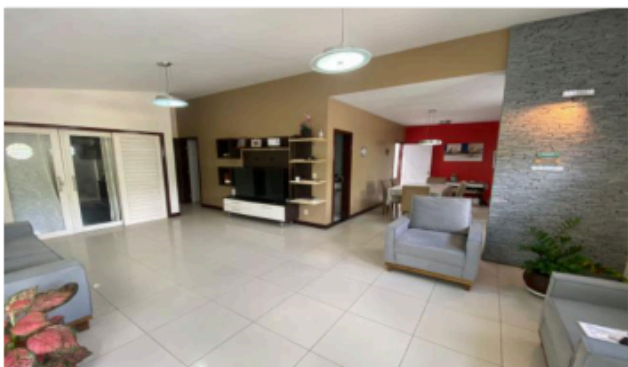


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

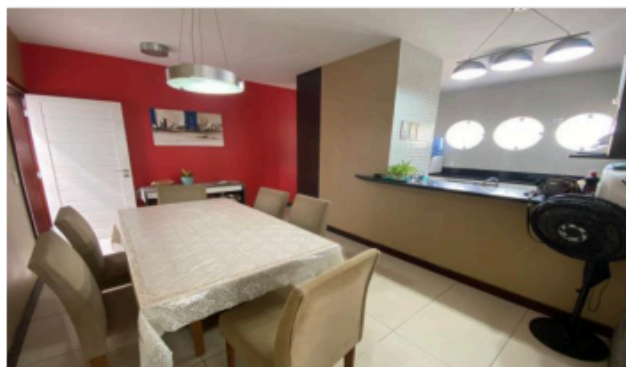


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

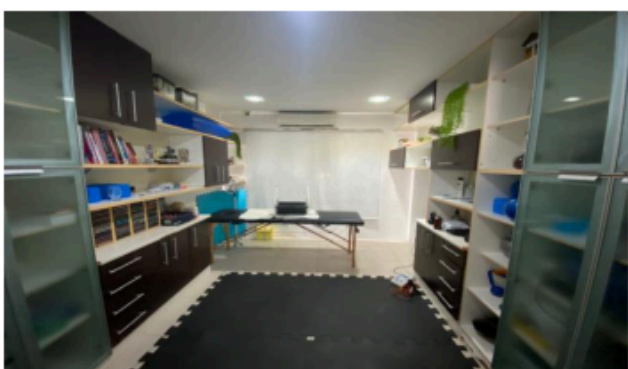
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



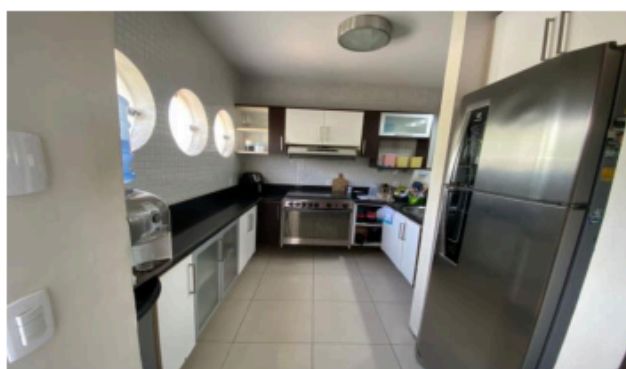
Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



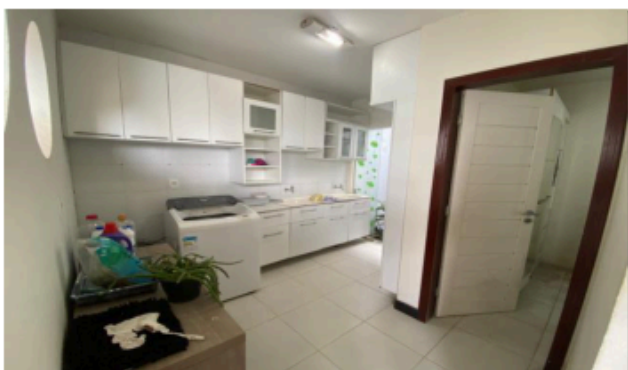
Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



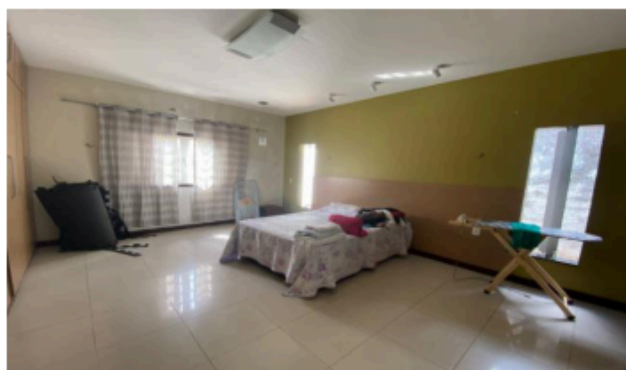
Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



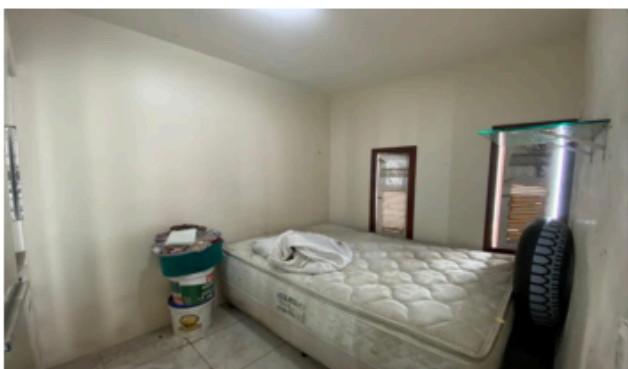
Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO

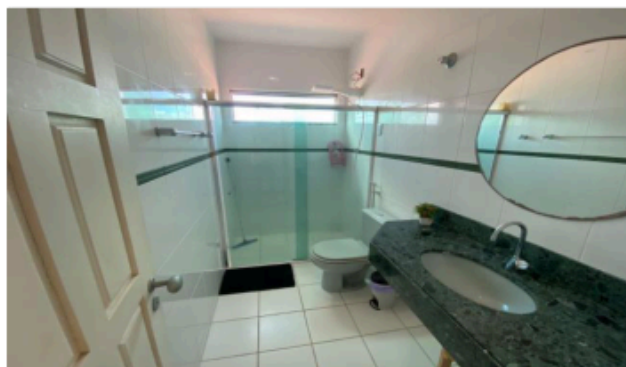


Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO

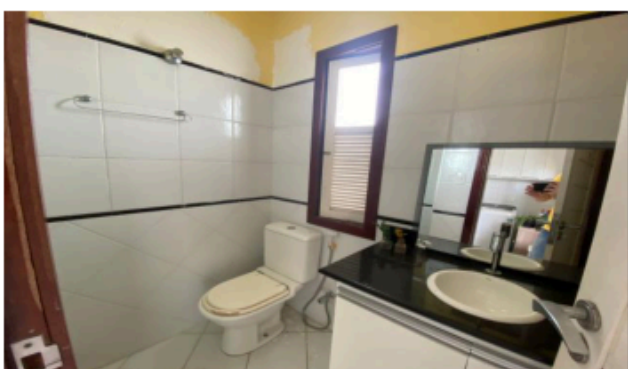
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



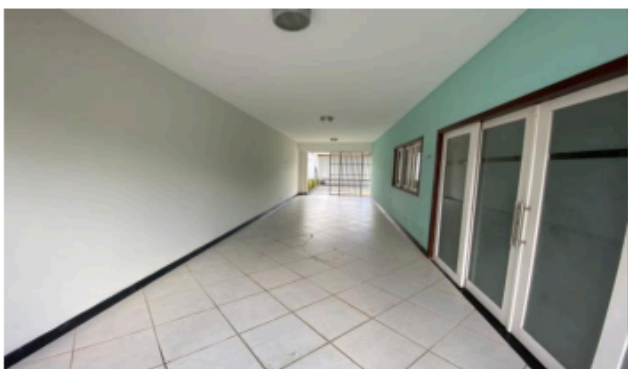
Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO



Descrição: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM ESTUDO

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	Rua do Ferreiro	7993		Corretor	(84) 98184-1111	280.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,810	150,00	12,00	360,00	07/11/23
2	Rua Rianópolis	S/nº		Abreu Imóveis	(84) 3203-3000	300.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	150,00	10,00	250,00	07/11/23
3	Rua Rianópolis	S/nº		Abreu Imóveis	(84) 3203-3000	350.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,135	160,00	12,00	244,00	07/11/23
4	Rua Serra do Caturité	S/nº		KL	(84) 99138-2913	320.000,00	1,00	30	60	3,50	20%	0,734	250,00	10,00	350,00	07/11/23
5	Rua Nova Aurora	S/nº		Júlio M. O. Neto	(84) 99464-1289	320.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,734	200,00	12,00	300,00	07/11/23
6	Rua Serra Acaraí	8008		André Bernardo	(84) 98148-3080	290.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,734	180,00	10,00	250,00	07/11/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pitimbu-bairros-natal-com-garagem-150m2-venda-RS280000-id-264572080/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pitimbu-bairros-natal-com-garagem-250m2-venda-RS300000-id-2545846434/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pitimbu-bairros-natal-com-garagem-244m2-venda-RS350000-id-2545845512/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pitimbu-bairros-natal-com-garagem-250m2-venda-RS320000-id-2628331942/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pitimbu-bairros-natal-com-garagem-200m2-venda-RS320000-id-2570004780/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pitimbu-bairros-natal-com-garagem-180m2-venda-RS290000-id-2622582592/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RIN	1.951,54
Fr	10,00	f	0,20
Pes	25,00	p	0,50
Pes	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente	1.03713729
	Ac	71,87	Ac	148,13		
Quadra	Idade	15	Idade	15	Coef. Profund.	1.00000000
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equív.	padrão	1,37	padrão	1,37		

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				
									ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	CI	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	280.000,00	0,90	158.015,74	95.954,26	12,00	30,00	360,00	266,62	1,00	1,00	0,00	266,62	1,0000	1,0000	0,00	266,62	1.03713729	1,0000	0,00	266,62	
2	300.000,00	0,90	198.704,11	71.295,89	10,00	25,00	250,00	285,18	1,00	1,00	0,00	285,18	1,0000	1,0000	0,00	285,18	1.00000000	1,0371	10,59	295,77	
3	350.000,00	0,90	248.073,68	66.926,32	12,00	20,33	244,00	274,29	1,00	1,00	0,00	274,29	1,0000	1,0000	0,00	274,29	1.03713729	1,0000	0,00	274,29	
4	320.000,00	0,90	192.209,34	95.790,66	10,00	35,00	350,00	273,69	1,00	1,00	0,00	273,69	1,0000	1,0000	0,00	273,69	1.00000000	1,0371	10,16	283,85	
5	320.000,00	0,90	190.575,20	97.424,80	12,00	25,00	300,00	324,75	1,00	1,00	0,00	324,75	1,0000	1,0000	0,00	324,75	1.03713729	1,0000	0,00	324,75	
6	290.000,00	0,90	171.517,69	99.482,32	10,00	25,00	250,00	357,93	1,00	1,00	0,00	357,93	1,0000	1,0000	0,00	357,93	1.00000000	1,0371	13,29	371,22	
								Média	297,66					Média	297,66					Média	302,75
								L. Inf.	207,95					L. Inf.	207,95					L. Inf.	211,93
								L. Sup.	386,20					L. Sup.	386,20					L. Sup.	393,58
								Desvio	36,34					Desvio	36,34					Desvio	39,23
								CV	0,122					CV	0,122					CV	0,130

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	266,62	360,00	1,00	0,00	266,62	1,00	266,62	266,62	266,62	266,62
1.00000000	1.0000	0,00	285,18	250,00	0,96	-12,71	272,48	0,96	272,48	272,48	272,48	272,48
0,90184995	1,1088	29,86	304,14	244,00	0,95	-13,02	281,27	1,06	291,12	291,12	291,12	291,12
1.00000000	1.0000	0,00	273,69	350,00	0,99	-1,92	271,77	0,99	271,77	271,77	271,77	271,77
1.00000000	1.0000	0,00	324,75	300,00	0,96	-14,47	310,28	0,96	310,28	310,28	310,28	310,28
1.00000000	1.0000	0,00	357,93	250,00	0,96	-15,95	341,98	0,96	341,98	341,98	341,98	341,98
				Média	302,05			Média	287,40	292,38	292,38	292,38
				L. Inf.	211,44			L. Inf.	201,18	204,66	204,66	204,66
				L. Sup.	392,67			L. Sup.	373,62	380,09	380,09	380,09
				Desvio	34,60			Desvio	31,89			
				CV	0,115			CV	0,111			

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	71,87		Área construída	148,13	
Vu construção	2.695,16		Vu construção	2.695,16	
Depreciação	87,84%		Depreciação	87,84%	
Vu depreciado	2.367,37		Vu depreciado	2.367,37	
Valor total	170.143,29		Valor total	350.679,17	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	360,00		Valor Terreno	105.255,01	
Vu terreno	292,38		Valor Construção	520.822,37	
Valor total	105.255,01		Valor total	626.000,00	

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	1.961,54				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	15	70	2,00	20%	71,87	1,37	2.695,16	193.700,86	87,8%	170.143,20	
Não Averbado	15	70	2,00	20%	148,13	1,37	2.695,16	399.233,45	87,8%	350.679,17	
Comp 1	30	70	3,0	20%	150,00	0,81	1.588,85	238.327,11	65,5%	156.015,74	
Comp 2	20	70	3,0	20%	150,00	0,92	1.802,66	270.398,29	73,5%	198.704,11	
Comp 3	25	70	3,0	20%	160,00	1,14	2.226,35	356.215,66	69,6%	248.073,68	
Comp 4	30	60	3,5	20%	250,00	0,73	1.439,77	359.942,59	53,4%	192.209,34	
Comp 5	25	60	3,0	20%	200,00	0,73	1.439,77	287.954,07	66,2%	190.575,20	
Comp 6	25	60	3,0	20%	180,00	0,73	1.439,77	259.158,66	66,2%	171.517,68	