

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

| | | | |
|--------------|------------------------|----------------|----------------|
| Solicitante: | | CNPJ/CPF: | |
| Endereço: | Avenida Jardim América | | N°: 200 |
| Complemento: | | Condomínio: - | CEP: 59632-220 |
| Bairro: | Alto do Sumaré | Construtora: - | |
| Cidade: | Mossoró | UF: RN | |

| | | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| VALOR AVALIADO: | Atesta a garantia? | Uso do Imóvel | Possui Habitabilidade? |
| R\$ 420.000,00 | 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 Mossoró/ RN |

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

| | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Área total do(s) terrenos: | 250,00 m ² | Zoneamento da área: | - |
| Testada total do(s) terreno(s): | 10,00 m | Coefficiente de Aproveitamento | - |
| Área total edificada: | 104,75 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, cozinha, área de serviço, banheiro social e 03 dormitórios (01 sendo 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). | | | |

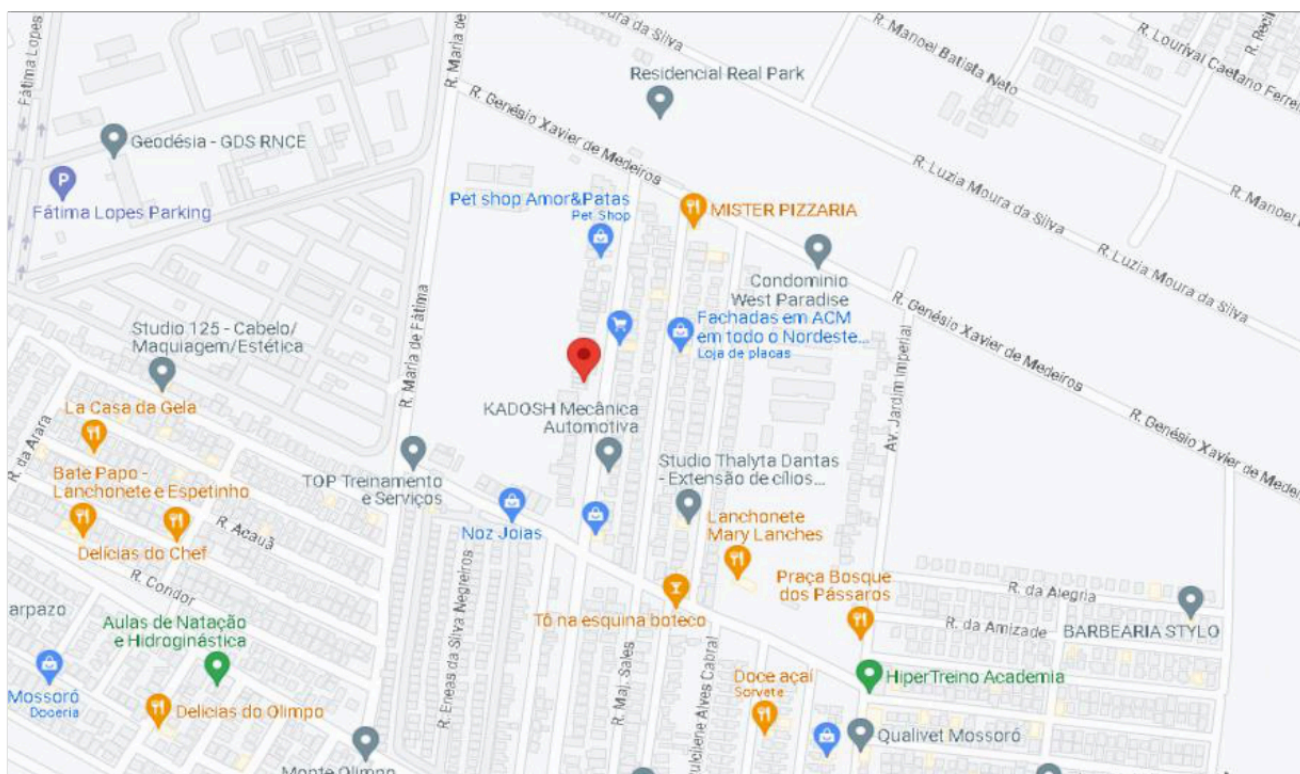
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

| | | | |
|--|-------------|------------|-------------|
| 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 | Carolina - PDTEC | | |
| Data: | segunda-feira, 11 de setembro de 2023 | | | | |

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

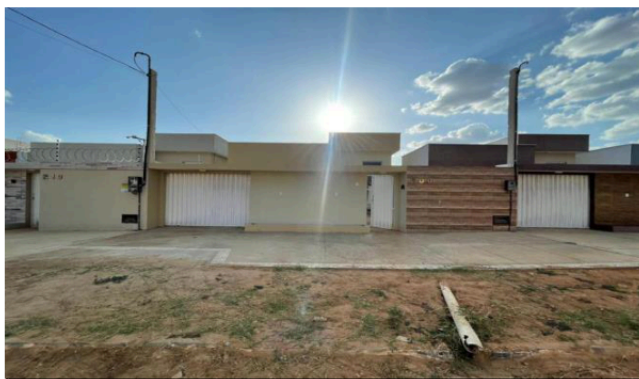


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

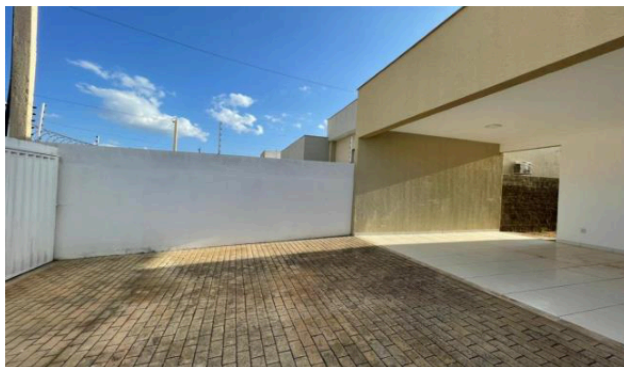


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

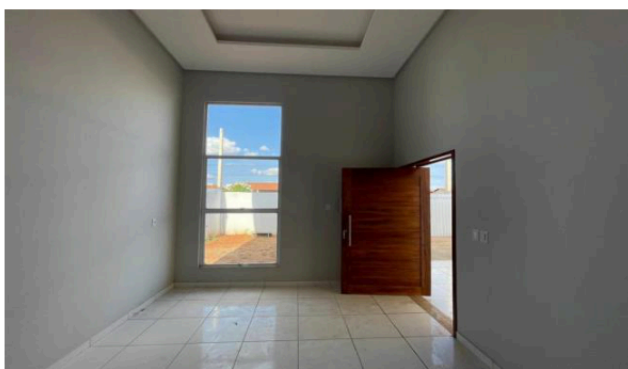
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: ENTRADA DO IMÓVEL/ GARAGEM



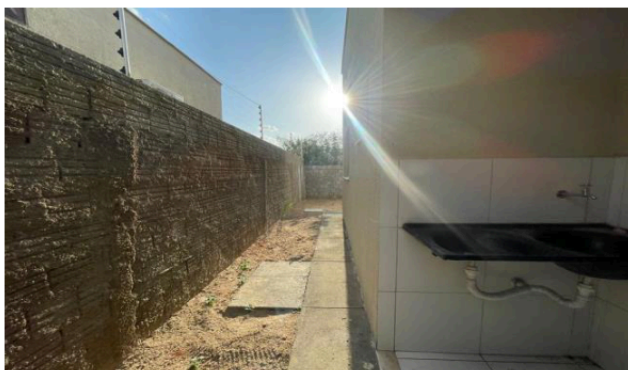
Descrição: ENTRADA DO IMÓVEL/ GARAGEM



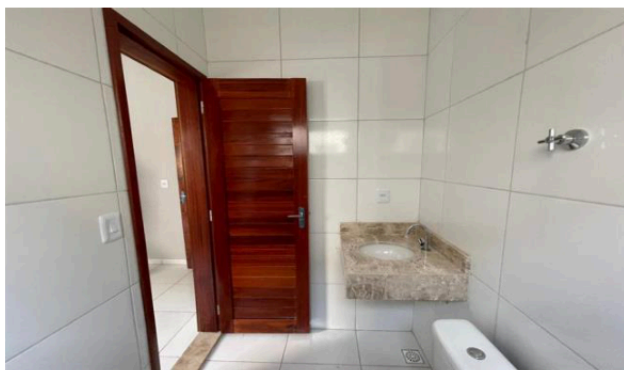
Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



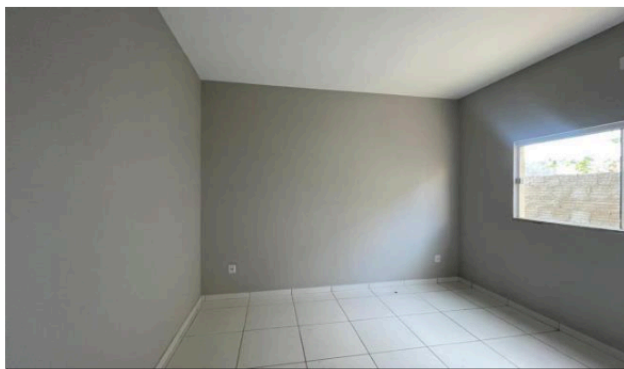
Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL

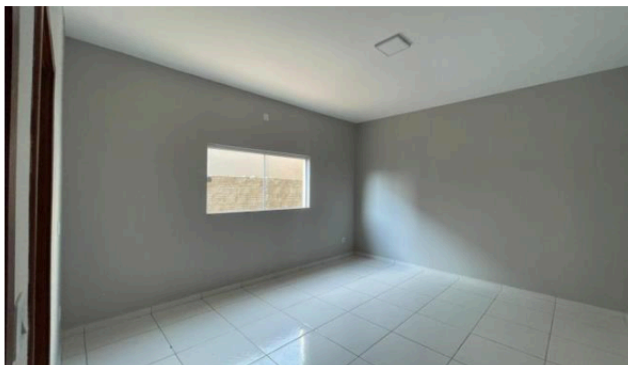


Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO

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



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

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 | Rua Otaviano Fernandes da Costa | | Corretor | (84) 99229-4215 | 300.000,00 | 1,00 | 10 | 70 | 3,00 | 20% | 1,070 | 120,00 | 10,00 | 250,00 | 11/09/23 |
| 2 | Rua José Erasmo de Moura | | Corretor | (84) 99229-4215 | 300.000,00 | 1,00 | 10 | 70 | 3,00 | 20% | 1,070 | 120,00 | 10,00 | 250,00 | 11/09/23 |
| 3 | Rua Manoel Balbino da Costa | | Corretor | (84) 99229-4215 | 400.000,00 | 1,00 | 10 | 70 | 3,00 | 20% | 1,070 | 150,00 | 10,00 | 250,00 | 11/09/23 |
| 4 | Rua Valdomiro Pereira Nunes | | Corretor | (84) 99229-4215 | 532.000,00 | 1,00 | 10 | 70 | 2,50 | 20% | 1,497 | 143,00 | 12,00 | 280,00 | 11/09/23 |
| 5 | Rua Conde de Tocantins | | Corretor | (84) 99229-4215 | 496.530,00 | 1,00 | 10 | 70 | 3,00 | 20% | 1,221 | 186,00 | 10,00 | 250,00 | 11/09/23 |
| 6 | Rua Charcenai Fernandes | | Corretor | (84) 99229-4215 | 430.000,00 | 1,00 | 10 | 70 | 2,50 | 20% | 1,347 | 120,00 | 12,00 | 280,00 | 11/09/23 |

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

| | |
|---|---|
| 1 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-alto-do-sumare-bairros-mossoro-120m2-venda-RS300000-id-2646331353/ |
| 2 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-alto-do-sumare-bairros-mossoro-120m2-venda-RS300000-id-2646876060/ |
| 3 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-alto-do-sumare-bairros-mossoro-com-garagem-150m2-venda-RS400000-id-2648338274/ |
| 4 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bela-vista-bairros-mossoro-com-garagem-143m2-venda-RS532000-id-2653750070/ |
| 5 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bela-vista-bairros-mossoro-com-garagem-186m2-venda-RS496530-id-2653750456/ |
| 6 | https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nova-betania-bairros-mossoro-com-garagem-120m2-venda-RS430000-id-2647910473/ |

| PARÂMETROS GERAIS | | | |
|-------------------|-------|-----|----------|
| ZONA | 2 | R8N | 1.947,33 |
| 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 | 1,00000000 |
| | Ac | 104,75 | Ac | 0,00 | | |
| Quadra | idade | 0 | idade | | Coef. Profund. | 1,00000000 |
| índice fiscal | vida útil | 70 | vida útil | | Coef. Área | 1,000 |
| Frente | Conserv. | 1,50 | Conserv. | | Coef. Esquina | 1 |
| At | residual | 20% | residual | | topogr. | 1,00 |
| Prof. Equiv. | padrão | 1,62 | padrão | | | |

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. | Amostra | FI | (Vu x FI)-Vu | Vu Homog. | Cf | Fator Frente | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | |
| 1 | 300.000,00 | 0,90 | 200.458,37 | 69.541,63 | 10,00 | 25,00 | 250,00 | 278,17 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 278,17 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 278,17 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 278,17 | |
| 2 | 300.000,00 | 0,90 | 200.458,37 | 69.541,63 | 10,00 | 25,00 | 250,00 | 278,17 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 278,17 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 278,17 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 278,17 | |
| 3 | 400.000,00 | 0,90 | 250.572,97 | 109.427,03 | 10,00 | 25,00 | 250,00 | 437,71 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 437,71 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 437,71 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 437,71 | |
| 4 | 532.000,00 | 0,90 | 364.865,71 | 113.934,29 | 12,00 | 23,33 | 280,00 | 406,91 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 406,91 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 406,91 | 1,03713729 | 0,9642 | -14,57 | 392,34 | |
| 5 | 496.530,00 | 0,90 | 354.558,41 | 92.318,59 | 10,00 | 25,00 | 250,00 | 369,27 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 369,27 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 369,27 | 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 369,27 | |
| 6 | 430.000,00 | 0,90 | 275.501,56 | 111.498,44 | 12,00 | 23,33 | 280,00 | 398,21 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 398,21 | 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 398,21 | 1,03713729 | 0,9642 | -14,26 | 383,95 | |
| | | | | | | | Média | 361,41 | | | | Média | 361,41 | | | Média | 361,41 | | | Média | 356,60 |
| | | | | | | | L. Inf. | 252,98 | | | | L. Inf. | 252,98 | | | L. Inf. | 252,98 | | | L. Inf. | 249,62 |
| | | | | | | | L. Sup. | 469,83 | | | | L. Sup. | 469,83 | | | L. Sup. | 469,83 | | | L. Sup. | 463,58 |
| | | | | | | | Desvio | 68,07 | | | | Desvio | 68,07 | | | Desvio | 68,07 | | | Desvio | 64,91 |
| | | | | | | | CV | 0,188 | | | | CV | 0,188 | | | CV | 0,188 | | | CV | 0,182 |

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 | 278,17 | 250,00 | 1,00 | 0,00 | 278,17 | 1,00 | 278,17 | 278,17 | 278,17 | |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 278,17 | 250,00 | 1,00 | 0,00 | 278,17 | 1,00 | 278,17 | 278,17 | 278,17 | |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 437,71 | 250,00 | 1,00 | 0,00 | 437,71 | 1,00 | 437,71 | 437,71 | 437,71 | |
| 0,96609178 | 1,0351 | 14,28 | 421,19 | 280,00 | 1,03 | 11,69 | 418,60 | 0,99 | 404,03 | 404,03 | 404,03 | |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 369,27 | 250,00 | 1,00 | 0,00 | 369,27 | 1,00 | 369,27 | 369,27 | 369,27 | |
| 0,96609178 | 1,0351 | 13,98 | 412,19 | 280,00 | 1,03 | 11,44 | 409,65 | 0,99 | 395,39 | 395,39 | 395,39 | |
| | | | Média | 366,12 | | | Média | 365,26 | 360,46 | 360,46 | 360,46 | |
| | | | L. Inf. | 256,28 | | | L. Inf. | 255,68 | 252,32 | 252,32 | 252,32 | |
| | | | L. Sup. | 475,95 | | | L. Sup. | 474,84 | 468,59 | 468,59 | 468,59 | |
| | | | Desvio | 71,78 | | | Desvio | 71,07 | | | | |
| | | | CV | 0,196 | | | CV | 0,195 | | | | |

NÃO

NÃO

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL | | | |
|---------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Averbado | | Não Averbado | |
| Área construída | 104,75 | Área construída | 0,00 |
| Vu construção | 3.154,67 | Vu construção | 0,00 |
| Depreciação | 99,97% | Depreciação | #DIV/0! |
| Vu depreciado | 3.153,67 | Vu depreciado | #DIV/0! |
| Valor total | 330.367,57 | Valor total | 0,00 |
| Terreno | | VALOR TOTAL DO IMÓVEL | |
| Área de terreno | 250,00 | Valor Terreno | 90.114,17 |
| Vu terreno | 360,46 | Valor Construção | 330.367,57 |
| Valor total | 90.114,17 | Valor total | 420.481,74 |

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 | 1.947,33 | | | | |
| Benfeitoria | Idade (anos) | Vida(anos) | Conserv. | Residual | Quant.(m2) | coef | Unitário (R\$) | Valor Novo (R\$) | Depreciação | Valor Depreciado (R\$) | |
| Averbado | 0 | 70 | 1,50 | 20% | 104,75 | 1,62 | 3.154,67 | 330.452,16 | 100,0% | 330.367,57 | |
| Não Averbado | 0 | 0 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | #DIV/0! | 0,00 | |
| Comp 1 | 10 | 70 | 3,0 | 20% | 120,00 | 1,07 | 2.083,64 | 250.037,17 | 80,2% | 200.458,37 | |
| Comp 2 | 10 | 70 | 3,0 | 20% | 120,00 | 1,07 | 2.083,64 | 250.037,17 | 80,2% | 200.458,37 | |
| Comp 3 | 10 | 70 | 3,0 | 20% | 150,00 | 1,07 | 2.083,64 | 312.546,47 | 80,2% | 250.572,97 | |
| Comp 4 | 10 | 70 | 2,5 | 20% | 143,00 | 1,50 | 2.915,15 | 416.866,88 | 87,5% | 364.865,71 | |
| Comp 5 | 10 | 70 | 3,0 | 20% | 186,00 | 1,22 | 2.377,69 | 442.250,33 | 80,2% | 354.558,41 | |
| Comp 6 | 10 | 70 | 2,5 | 20% | 120,00 | 1,35 | 2.623,05 | 314.766,42 | 87,5% | 275.501,56 | |