



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço:	Rua Antonio de Castro e Silva	Nº:	263
Complemento:	Lote 05, Qd 3	Condomínio:	-
Bairro:	Marginal do Cassununga	Construtora:	-
Cidade:	Tesouro	UF:	MT
CEP:	78775-000		

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 425.000,00	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 Guiratinga/ MT

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	420,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	14,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	191,55 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).

Vale ressaltar que não encontramos amostras o suficiente em município para comparação. Pelo exposto, utilizamos amostras de município vizinho.

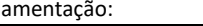
DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

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

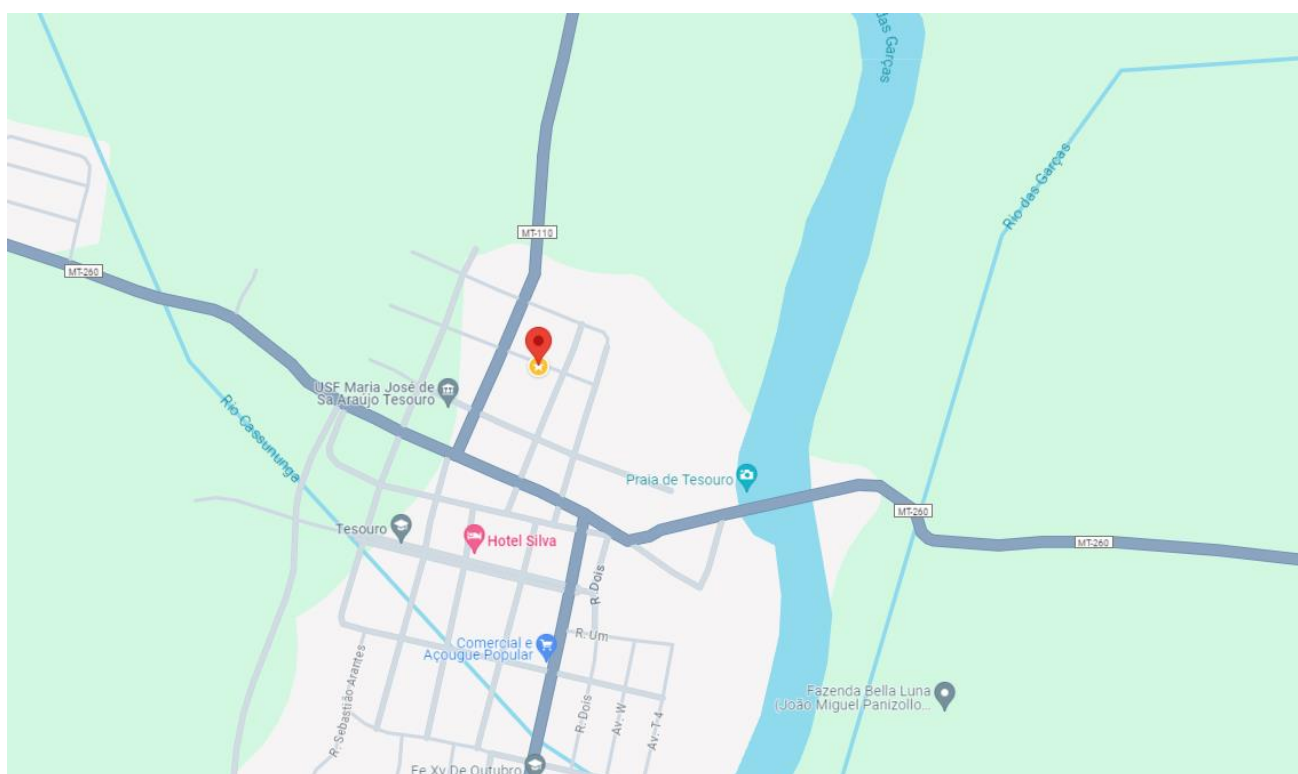
Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? Hidrantes? Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Jade Giffoni - São Paulo - SP		
Data:	sexta-feira, 26 de janeiro de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
11.914		CASA ISOLADA	R\$425.065,53
Total			R\$425.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

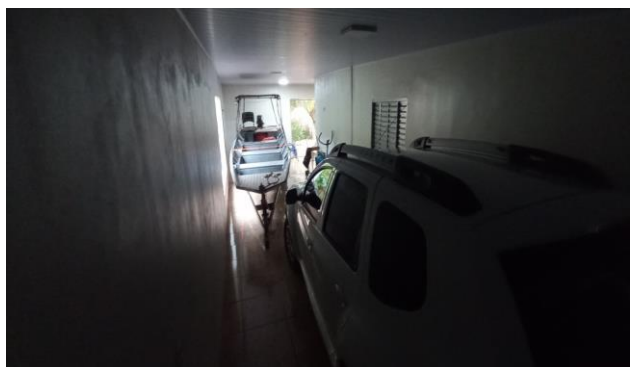


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

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



Descrição: GARAGEM



Descrição: SALA



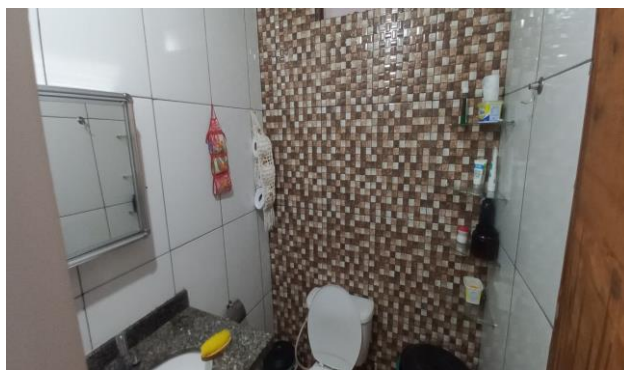
Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



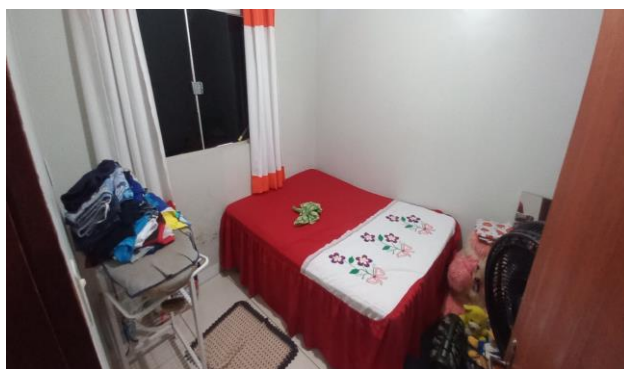
Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DESPENSA



Descrição: DORMITÓRIO

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



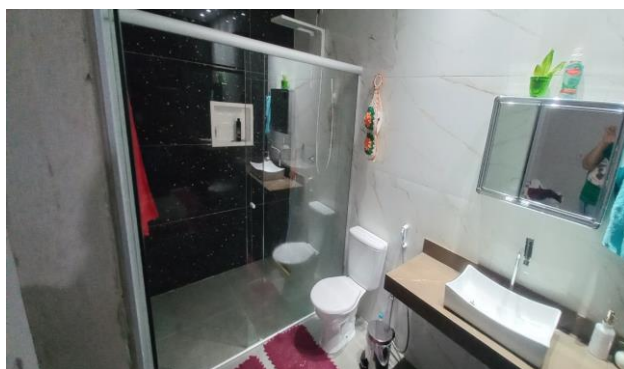
Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



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	Bairro Poncho Verde		Kadu Imóveis	(66) 99901-8138	430.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	1,135	120,00	10,00	250,00	26/01/24
2	Bairro São Cristovão		Daiane Imóveis	(66) 34972-105	340.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	1,135	80,00	12,00	300,00	26/01/24
3	Bairro São Cristovão		Imperial Imóveis	(66) 99661-8008	400.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	0,919	150,00	12,00	200,00	26/01/24
4	Bairro Poncho Verde		Kadu Imóveis	(66) 99901-8138	450.000,00	1,00	10	60	3,50	20%	0,616	276,00	12,00	360,00	26/01/24
5	Bairro Poncho Verde		Kadu Imóveis	(66) 99901-8138	350.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	1,135	100,00	12,00	250,00	26/01/24
6	Bairro Poncho Verde		Kadu Imóveis	(66) 99901-8138	335.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	1,251	94,00	10,00	174,00	26/01/24

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-poncho-verde-bairros-primavera-do-leste-com-garagem-120m2-venda-RS430000-id-2652498741/
2	https://www.daianenegociosimobiliarios.com.br/imovel/2775996/casa-venda-primavera-do-leste-mt-sao-cristovao
3	https://www.imperialmoveisbrasil.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-1-suite-1-vaga-sao-cristovao-primavera-do-leste-mt/85
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-poncho-verde-primavera-do-leste-mt-276m2-id-2546234588/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-poncho-verde-primavera-do-leste-mt-100m2-id-2539573399/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-primavera-do-leste-mt-170m2-id-2635208662/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.747,29
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
		Averbado		Não Averbado	
Sector		Ac	191,55	Ac	0,00
Quadra		idade	25	idade	25
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70
Frente	14,00	Conserv.	3,50	Conserv.	3,50
At	420,00	residual	20%	residual	20%
Prof. Equiv.	30,00	padrão	1,01	padrão	1,01

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.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	430.000,00	0,90	310.618,25	74.231,75	10,00	25,00	250,00	296,93	1,00	1,00	0,00	296,93	1,0000	1,0000	0,00	296,93	1,00000000	1,0696	20,67	317,60
2	340.000,00	0,90	207.078,84	97.221,16	12,00	25,00	300,00	324,07	1,00	1,00	0,00	324,07	1,0000	1,0000	0,00	324,07	1,03713729	1,0313	10,15	334,22
3	400.000,00	0,90	314.381,25	43.618,75	12,00	16,67	200,00	218,09	1,00	1,00	0,00	218,09	1,0000	1,0000	0,00	218,09	1,03713729	1,0313	6,83	224,92
4	450.000,00	0,90	318.758,37	83.991,63	12,00	30,00	360,00	233,31	1,00	1,00	0,00	233,31	1,0000	1,0000	0,00	233,31	1,03713729	1,0313	7,31	240,62
5	350.000,00	0,90	258.848,55	54.401,45	12,00	20,83	250,00	217,61	1,00	1,00	0,00	217,61	1,0000	1,0000	0,00	217,61	1,03713729	1,0313	6,81	224,42
6	335.000,00	0,90	268.185,34	31.639,66	10,00	17,40	174,00	181,84	1,00	1,00	0,00	181,84	1,0000	1,0000	0,00	181,84	1,00000000	1,0696	12,66	194,49
									Média	245,31			Média	245,31					Média	256,04
									L. Inf.	171,72			L. Inf.	171,72					L. Inf.	179,23
									L. Sup.	318,90			L. Sup.	318,90					L. Sup.	332,86
									Desvio	53,94			Desvio	53,94					Desvio	56,38
									CV	0,220			CV	0,220					CV	0,220
									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	296,93	250,00	0,94	-18,64	278,28	1,00	296,93	296,93	296,93	296,93
1,00000000	1,0000	0,00	324,07	300,00	0,92	-26,15	297,93	0,92	297,93	297,93	297,93	297,93
0,81649658	1,2247	49,02	267,11	200,00	0,91	-19,32	198,78	1,14	247,79	247,79	247,79	247,79
1,00000000	1,0000	0,00	233,31	360,00	0,96	-8,82	224,49	0,96	224,49	224,49	224,49	224,49
0,91287093	1,0954	20,77	238,38	250,00	0,94	-13,66	203,94	1,03	224,71	224,71	224,71	224,71
0,83426614	1,1987	36,12	217,96	174,00	0,90	-18,97	162,87	1,09	198,99	198,99	198,99	198,99
				Média	262,96				248,47	248,47	248,47	248,47
				L. Inf.	184,07				173,93	173,93	173,93	173,93
				L. Sup.	341,85				323,02	323,02	323,02	323,02
				Desvio	41,02							
				CV	0,156							
				SIM				NÃO				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	191,55	Área construída	0,00
Vu construção	2.767,89	Vu construção	2.767,89
Depreciação	60,49%	Depreciação	60,49%
Vu depreciado	1.674,27	Vu depreciado	1.674,27
Valor total	320.706,66	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	420,00	Valor Terreno	104.358,87
Vu terreno	248,47	Valor Construção	320.706,66
Valor total	104.358,87	Valor total	425.065,53

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	2.747,29			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	3,50	20%	191,55	1,01	2.767,89	530.190,22	60,5%	320.706,66
Não Averbado	25	70	3,50	20%	0,00	1,01	2.767,89	0,00	60,5%	0,00
Comp 1	5	70	3,0	20%	120,00	1,14	3.118,17	374.180,90	83,0%	310.618,25
Comp 2	5	70	3,0	20%	80,00	1,14	3.118,17	249.453,93	83,0%	207.078,84
Comp 3	5	70	3,0	20%	150,00	0,92	2.524,76	378.713,93	83,0%	314.381,25
Comp 4	10	60	3,5	20%	276,00	0,62	1.692,33	467.083,26	68,2%	318.758,37
Comp 5	5	70	3,0	20%	100,00	1,14	3.118,17	311.817,42	83,0%	258.848,55
Comp 6	5	70	3,0	20%	94,00	1,25	3.436,86	323.064,82	83,0%	268.185,34