

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço:	Rua Targino Soares	N°:	22
Complemento:		Condomínio:	-
Bairro:	Abolição	CEP:	59612-290
Cidade:	Mossoró	Construtora:	-
		UF:	RN

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.900.000,00	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:	6ºCRI 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:	230,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	415,00 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Alto	Estado de Conservação:	BOM
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, área gourmet, escritório e 04 dormitórios (03 sendo suites).

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).			

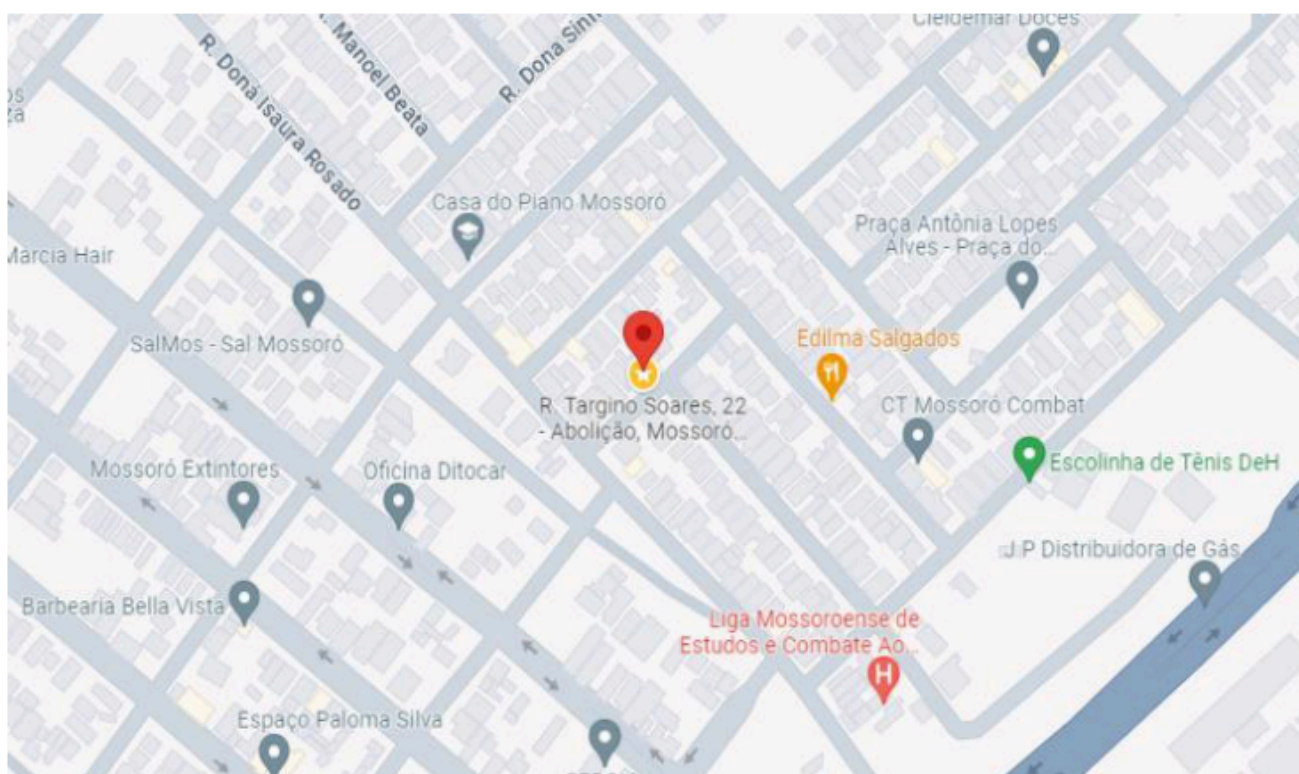
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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	Nicole - PDTEC
Data:	terça-feira, 12 de dezembro de 2023						

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

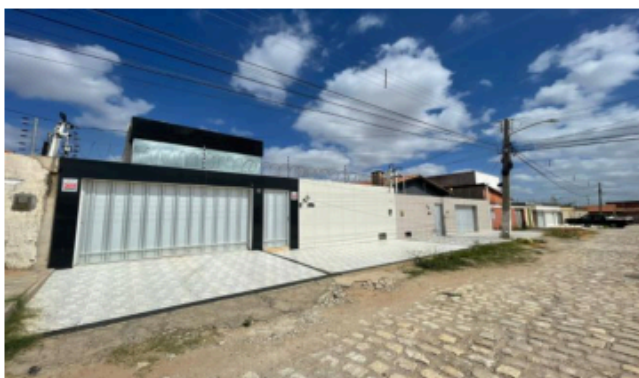


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

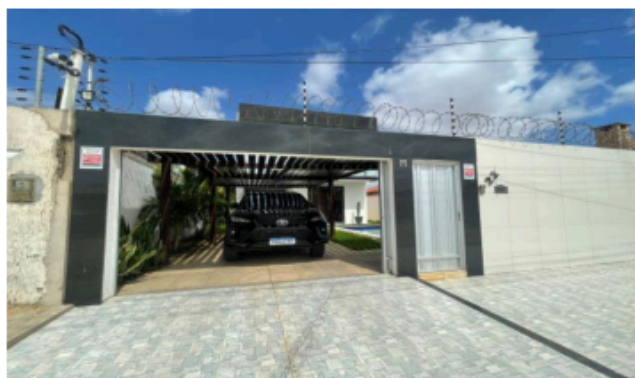
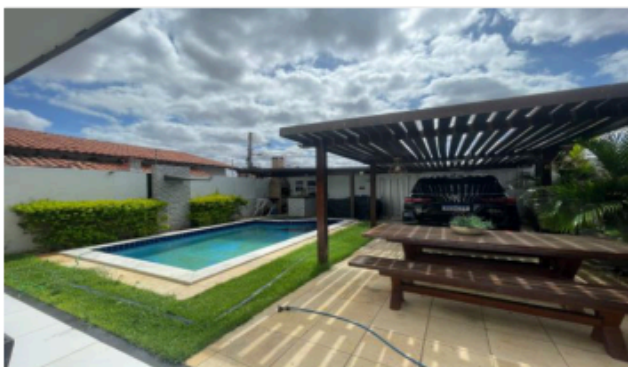


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

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



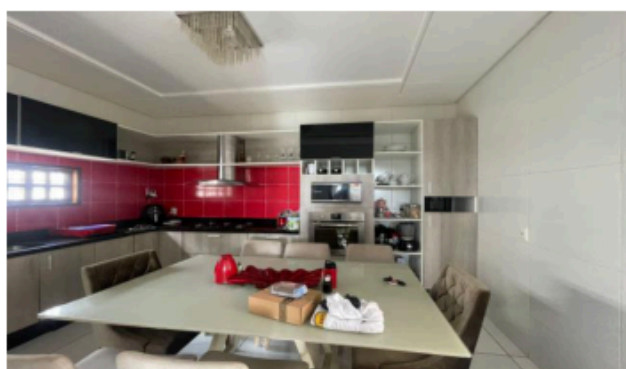
Descrição: GARAGEM/ ÁREA GOURMET



Descrição: GARAGEM/ ÁREA GOURMET



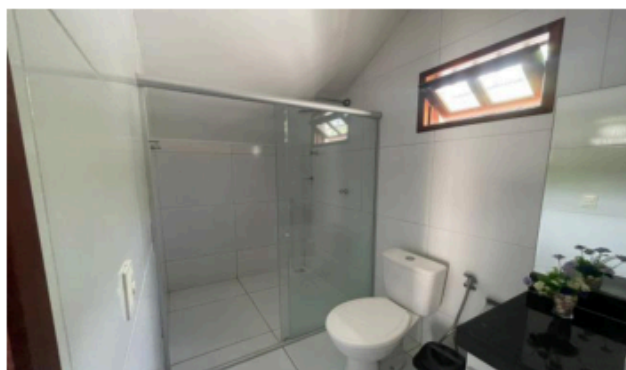
Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



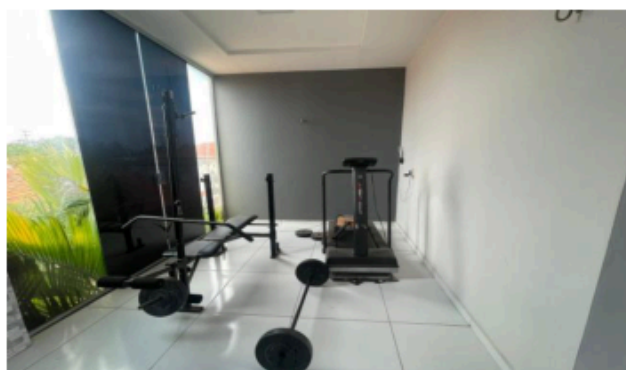
Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL

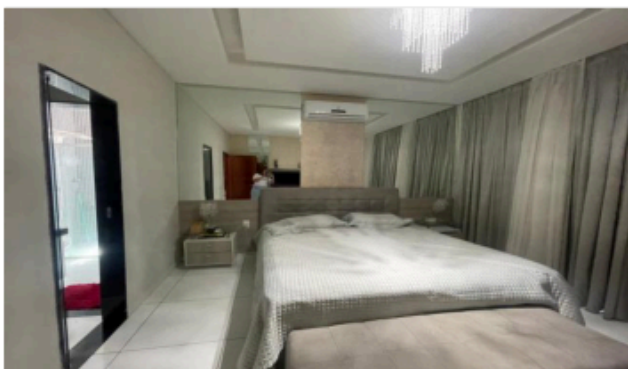


Descrição: DORMITÓRIO

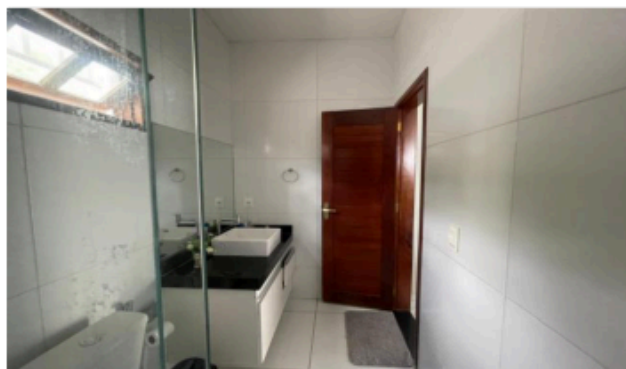


Descrição: ESCRITÓRIO

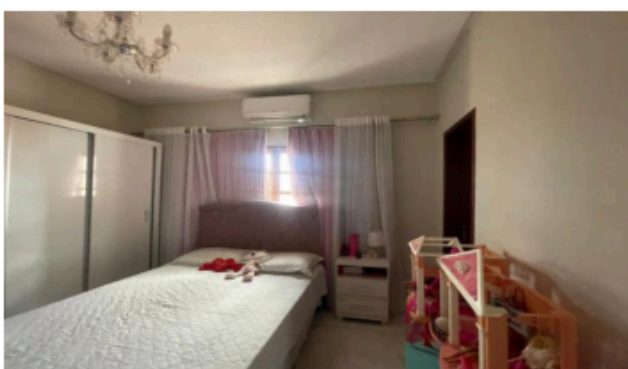
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



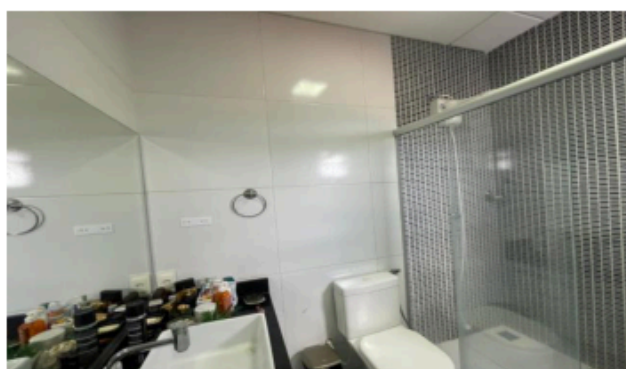
Descrição: SUÍTE



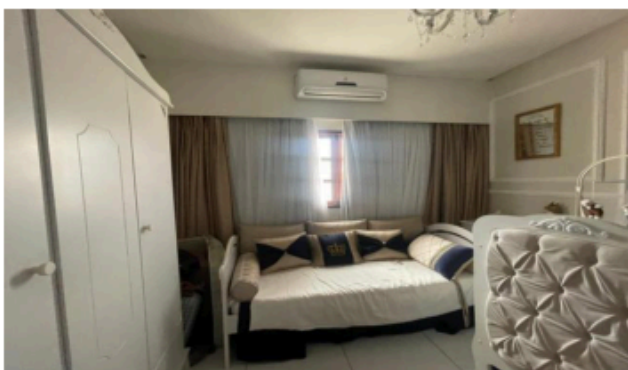
Descrição: BANHEIRO SUÍTE



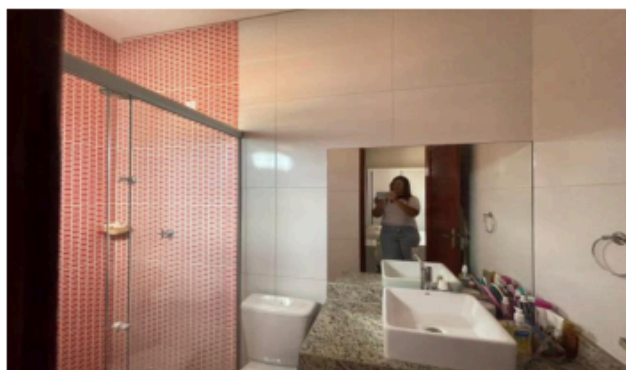
Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



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 Conde de Paraná		Corretor	(84) 98893-1140	560.000,00	1,00	15	70	1,00	20%	1,497	113,00	10,00	200,00	12/12/23
2	Rua Dona Izaura Rosado		Corretor	(84) 98899-3664	1.850.000,00	1,10	1	70	1,00	20%	1,903	310,00	15,00	430,00	12/12/23
3	Presidente Costa e Silva		Corretor	(84) 98869-2404	700.000,00	0,80	35	70	3,00	20%	1,070	219,00	13,00	490,00	12/12/23
4	Avenida Francisco Mota		Corretora	(84) 98746-7021	750.000,00	0,80	25	70	3,00	20%	1,251	200,00	12,00	360,00	12/12/23
5	Rua Luiz Fausto		Corretor	(84) 98899-3664	660.000,00	0,80	40	60	3,00	20%	0,844	200,00	13,00	680,00	12/12/23
6	Presidente Costa e Silva		Corretor	(84) 98893-1140	500.000,00	0,80	40	60	3,00	20%	0,844	240,00	12,00	360,00	12/12/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bela-vista-bairros-mossoro-com-garagem-113m2-venda-RS560000-id-2673920896/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-abolicao-bairros-mossoro-com-garagem-310m2-venda-RS1350000-id-2611086454/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-presidente-costa-e-silva-bairros-mossoro-com-garagem-219m2-venda-RS700000-id-2629756960/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-rincao-bairros-mossoro-com-garagem-200m2-venda-RS750000-id-2667626801/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santo-antonio-bairros-mossoro-680m2-venda-RS660000-id-2566157774/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-presidente-costa-e-silva-bairros-mossoro-com-garagem-240m2-venda-RS500000-id-2642347066/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1.950,19
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	
		Ac	415,00	Ac	0,00
Quadra	idade	1	idade		Coef. Profund.
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	Conserv.	1,00	Conserv.		Coef. Esquina
At	residual	25%	residual		topogr.
Prof. Equiv.	padrão	2,05	padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prot. 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	560.000,00	0,30	297.075,51	209.668,49	10,00	20,00	200,00	1.048,34	1,00	1,00	0,00	1.048,34	1,0000	1,0000	0,00	1.048,34	1,00000000	1,0000	0,00	1.048,34		
2	1.850.000,00	0,30	1.149.672,63	524.392,37	15,00	28,67	430,00	1.219,52	1,10	0,91	-116,87	1.108,65	1,0000	1,0000	0,00	1.219,52	1,06447177	0,9221	-94,39	1.124,53		
3	700.000,00	0,30	279.362,44	353.467,56	13,00	37,69	490,00	721,36	0,80	1,25	180,34	901,70	1,0000	1,0000	0,00	721,36	1,05387395	0,9489	-36,88	684,49		
4	750.000,00	0,30	341.549,10	337.125,90	12,00	30,00	360,00	936,46	0,80	1,25	234,12	1.170,58	1,0000	1,0000	0,00	936,46	1,03713729	0,9642	-33,53	902,93		
5	660.000,00	0,30	162.528,29	434.765,71	13,00	52,31	680,00	638,27	0,80	1,25	159,82	798,09	1,0000	1,0000	0,00	638,27	1,05387395	0,9489	-32,68	605,59		
6	500.000,00	0,30	195.033,95	257.416,05	12,00	30,00	360,00	715,04	0,80	1,25	178,76	893,81	1,0000	1,0000	0,00	715,04	1,03713729	0,9642	-25,60	689,44		
							Média	850,60		Média	937,53		Média	890,00		Média	842,72					
							L. Inf.	616,00		L. Inf.	690,92		L. Inf.	616,00		L. Inf.	589,90					
							L. Sup.	1.144,00		L. Sup.	1.283,14		L. Sup.	1.144,00		L. Sup.	1.095,54					
							Desvio	226,77		Desvio	143,90		Desvio	226,77		Desvio	214,29					
							CV	0,258		CV	0,146		CV	0,258		CV	0,254					
											SIM						SIM					SIM

Cp	Homogeneização da profundidade			Homogeneização do fator área			SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA								
	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	Ig	(Vu x FI)-Vu		Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3				
0,89442719	1,0724	75,88	1.124,22	200,00	0,97	-96,00	1.012,35	0,97	1.012,35	1.012,35	1.012,35	1.012,35				
1,00000000	0,9592	-49,80	1.169,72	430,00	1,08	99,21	1.318,73	0,91	1.112,67	1.112,67	1.112,67	1.112,67				
1,00000000	0,9592	-29,46	691,91	490,00	1,10	71,53	792,89	1,30	936,35	936,35	936,35	936,35				
1,00000000	0,9592	-38,24	898,22	360,00	1,06	53,94	950,40	1,27	1.190,98	1.190,98	1.190,98	1.190,98				
0,97046462	0,9884	-7,44	631,83	680,00	1,15	92,77	732,04	1,34	859,18	859,18	859,18	859,18				
1,00000000	0,9592	-29,20	685,85	360,00	1,06	41,19	756,23	1,27	909,39	909,39	909,39	909,39				
							Média	866,96		Média	933,77		1.003,52	1.003,52	1.003,52	1.003,52
							L. Inf.	606,87		L. Inf.	653,64		702,46	702,46	702,46	702,46
							L. Sup.	1.127,05		L. Sup.	1.213,90		1304,58	1304,58	1304,58	1304,58
							Desvio	235,61		Desvio	223,44					
							CV	0,272		CV	0,239					
								NÃO			SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	415,00		Área construída	0,00	
Vu construção	4.045,83		Vu construção	0,00	
Depreciação	99,42%		Depreciação	#0/#0/	
Vu depreciado	4.022,38		Vu depreciado	#0/#0/	
Valor total	1.669.266,88		Valor total	0,00	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	230,00		Valor Terreno	230.809,69	
Vu terreno	1.003,52		Valor Construção	1.669.268,88	
Valor total	230.909,69		Valor total	1.900.098,57	

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	1.960,19				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	1	70	1,00	20%	415,00	2,06	4.045,83	1.679.020,35	99,4%	1.669.288,88	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	15	70	1,0	20%	113,00	1,50	2.934,40	331.587,70	89,6%	297.075,51	
Comp 2	1	70	1,0	20%	310,00	1,90	3.730,24	1.156.374,89	99,4%	1.149.672,63	
Comp 3	35	70	3,0	20%	219,00	1,07	2.097,40	459.331,32	61,0%	279.962,44	
Comp 4	25	70	3,0	20%	200,00	1,25	2.452,20	490.439,54	69,6%	341.549,10	
Comp 5	40	60	3,0	20%	200,00	0,84	1.654,40	330.880,07	49,1%	162.528,29	
Comp 6	40	60	3,0	20%	240,00	0,84	1.654,40	397.056,09	49,1%	195.033,95	