

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço:	Rua Angelin	N°:	100
Complemento:	Lote nº 31 - Quadra "L"	Condomínio:	-
Bairro:	Cambotã	CEP:	45810-000
Cidade:	Porto Seguro	Construtora:	-
		UF:	BA

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 500.000,00	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:	1º CRI de Porto Seguro/BA

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	128,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	8,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	245,00 m	Área de construção não averbada:	16,98
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, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 4 dormitórios (1 suíte).

Recomendamos que seja entregue a planta quadra, para confirmarmos com exatidão a localização do imóvel em estudo.

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).			

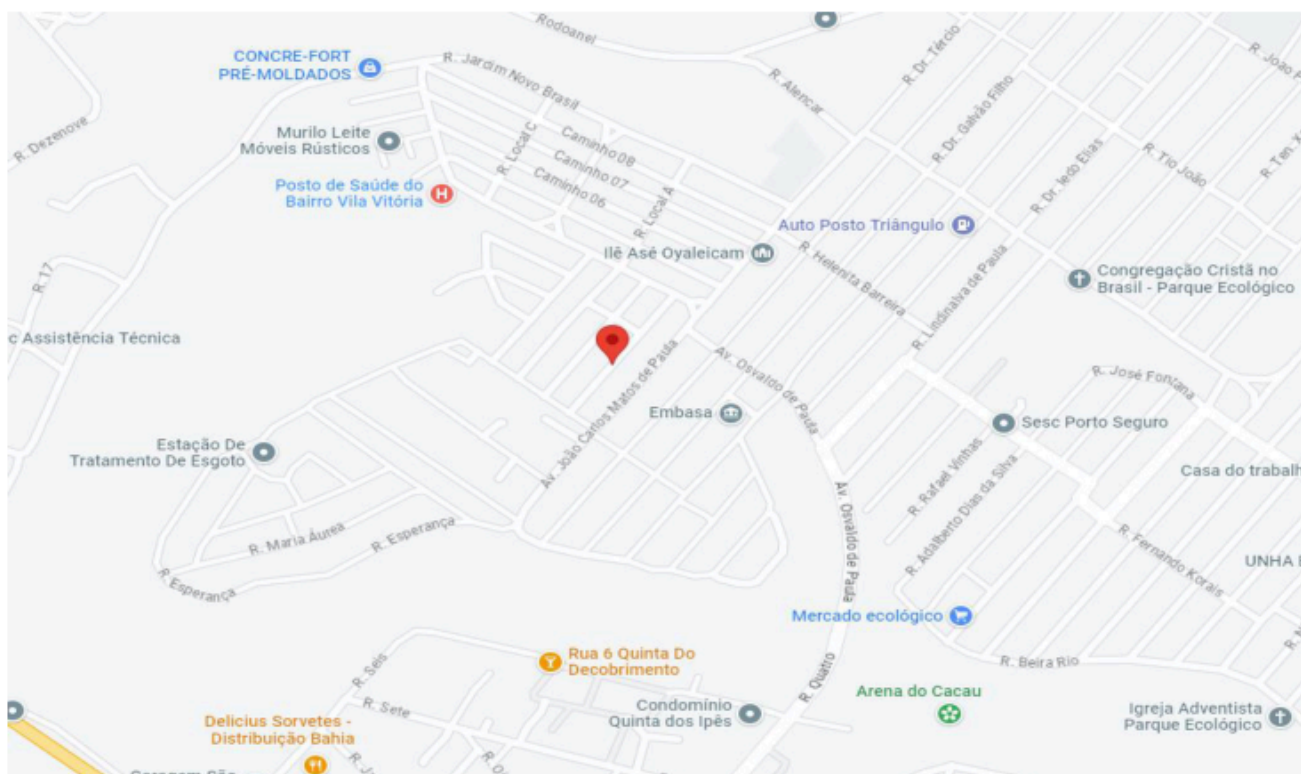
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

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	Luiza Giannattasio Ferraz - São Paulo/SP
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



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

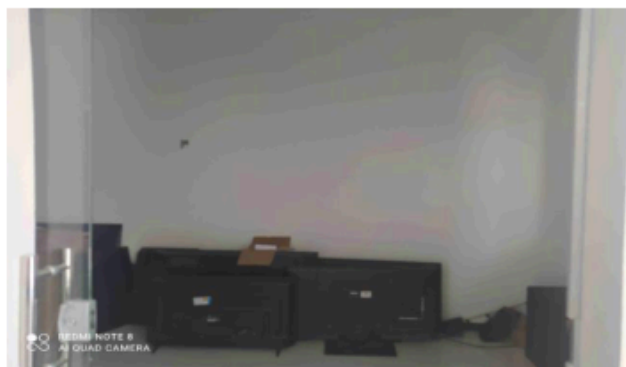


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

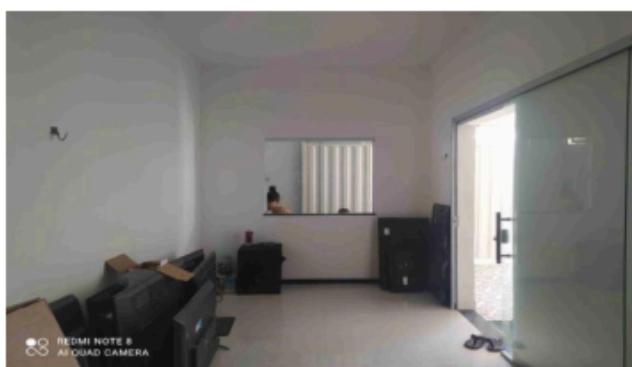
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



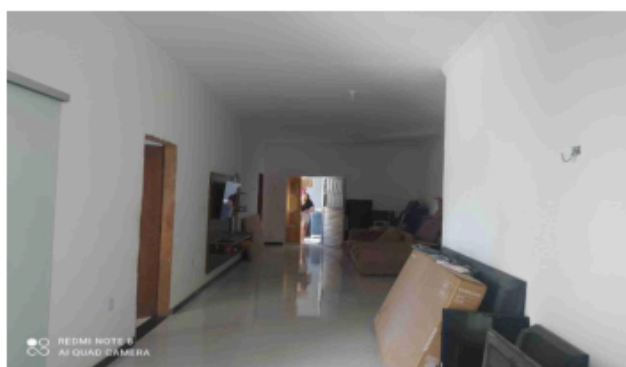
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



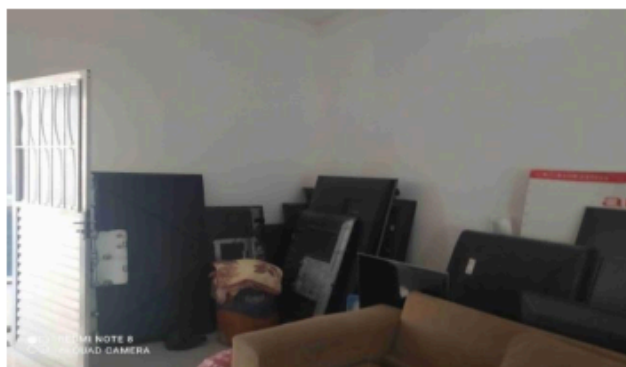
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



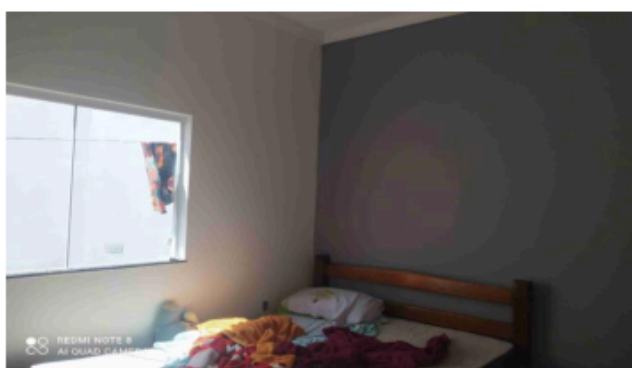
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

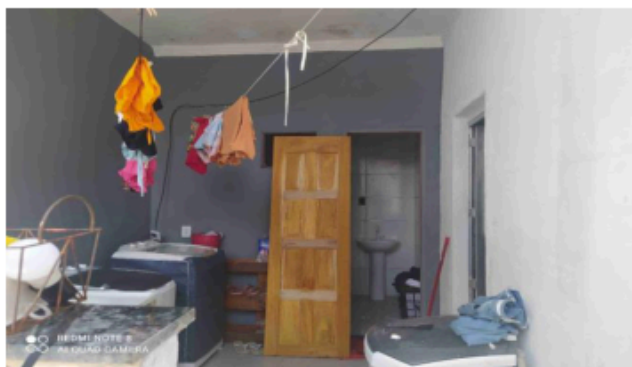


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

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



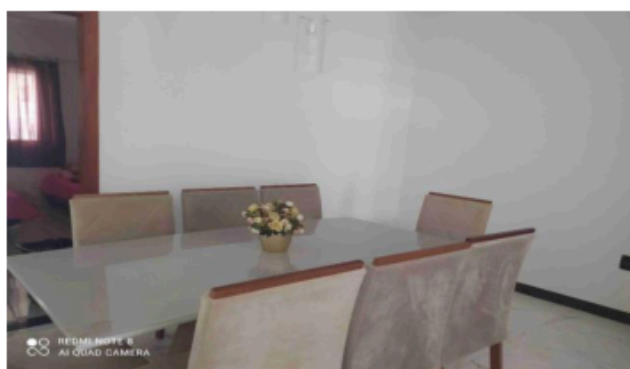
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



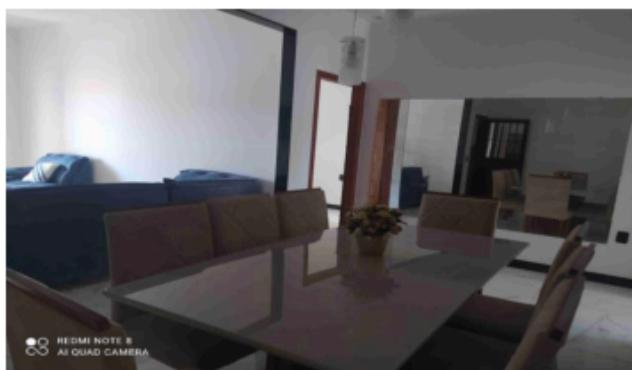
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



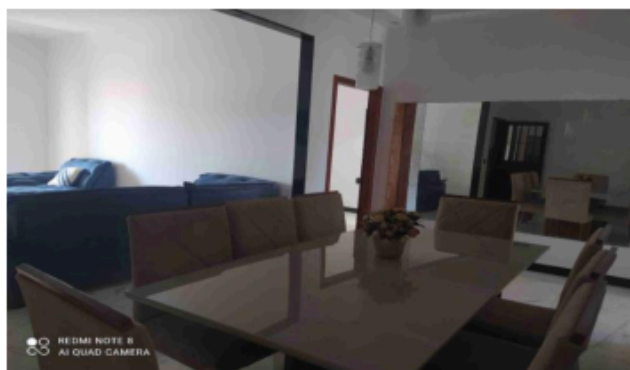
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

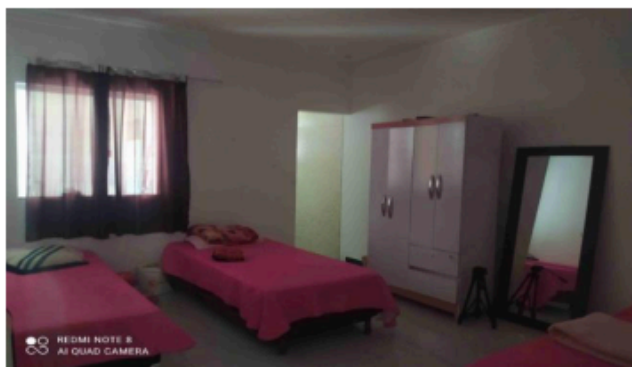


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

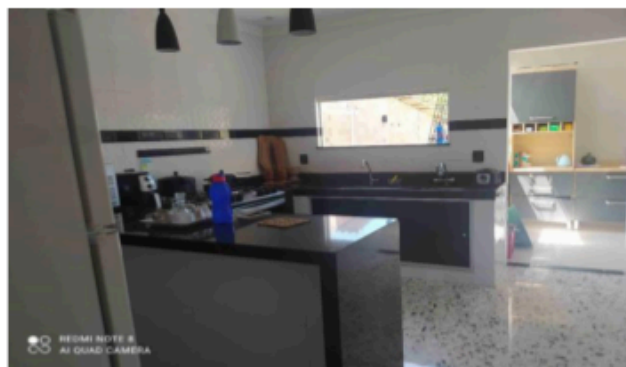


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

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



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



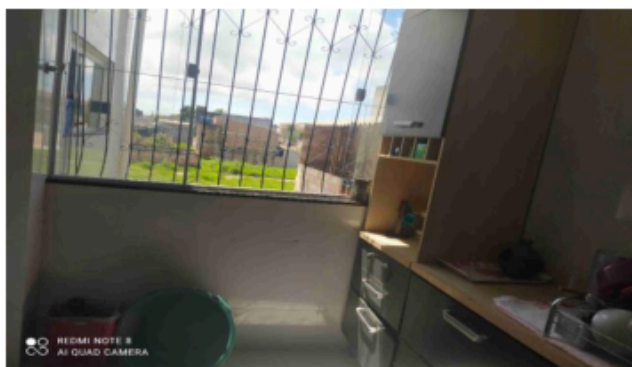
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



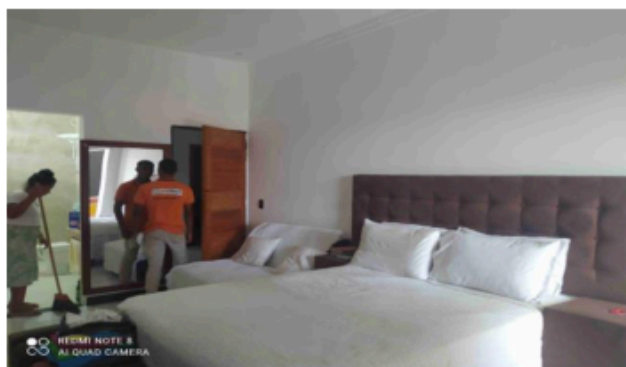
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



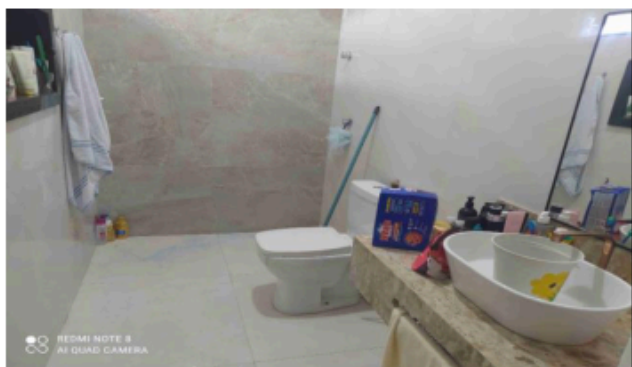
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



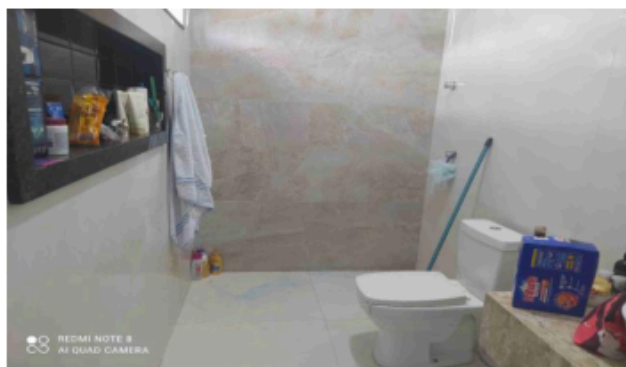
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Parque Ecológico	Cazais Imob.	(73) 99949-0808	330.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	0,780	185,00	8,00	200,00	11/09/23
2	Parque Ecológico	OTTO BROKERS	(73) 99837-4442	110.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	200,00	11/09/23
3	Parque Ecológico	Cazais Imob.	(73) 99949-0808	250.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,251	80,00	5,00	115,00	11/09/23
4	Parque Ecológico	Cazais Imob.	(73) 99949-0808	200.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	80,00	5,00	150,00	11/09/23
5	Parque Ecológico	Cazais Imob.	(73) 99949-0808	261.900,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,251	100,00	5,00	180,00	11/09/23
6	Bairro Cambolo	IBS Imóveis Bahia Sul	(73) 3231-6362	85.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	5,00	133,00	11/09/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.cazaisimobiliaria.com.br/7-casa-em-porto-seguro-bairro-parque-ecologico.html
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-ba-porto-seguro-parque-ecologico-200m2-RS110000/id-11207794/
3	https://www.cazaisimobiliaria.com.br/259-casa-em-porto-seguro-bairro-parque-ecologico.html
4	https://www.cazaisimobiliaria.com.br/239-casa-em-porto-seguro-bairro-parque-ecologico.html
5	https://www.cazaisimobiliaria.com.br/202-casa-em-porto-seguro-bairro-parque-ecologico.html
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-quinta-do-descobrimento-porto-seguro-2957570870.html

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	1	RIN	1,885,71
Fr	5,00	f	0,00
Pes	15,00	p	0,00
Pes	30,00	ca	0,20

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Setor	Averbado			Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	228,02	Ac	16,98	1,00000000	
Quadra	Idade	10	Idade	10	Coef. Profund.	1,00000000
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	0,935
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equív.	padrão	1,08	padrão	1,08		

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	330.000,00	0,90	209.844,78	89.640,22	8,00	25,00	200,00	443,20	1,00	1,00	0,00	443,20	1,0000	1,0000	0,00	443,20	1,00000000	1,0000	0,00	443,20					
2	110.000,00	0,90	0,00	99.495,00	10,00	20,00	200,00	497,48	1,00	1,00	0,00	497,48	1,0000	1,0000	0,00	497,48	1,00000000	1,0000	0,00	497,48					
3	250.000,00	0,90	166.033,46	60.091,54	5,00	23,00	115,00	522,54	1,00	1,00	0,00	522,54	1,0000	1,0000	0,00	522,54	1,00000000	1,0000	0,00	522,54					
4	200.000,00	0,90	102.040,76	78.859,24	5,00	30,00	150,00	525,73	1,00	1,00	0,00	525,73	1,0000	1,0000	0,00	525,73	1,00000000	1,0000	0,00	525,73					
5	261.900,00	0,90	181.923,64	54.984,91	5,00	36,00	180,00	305,36	1,00	1,00	0,00	305,36	1,0000	1,0000	0,00	305,36	1,00000000	1,0000	0,00	305,36					
6	85.000,00	0,90	0,00	76.882,50	5,00	26,60	133,00	578,06	1,00	1,00	0,00	578,06	1,0000	1,0000	0,00	578,06	1,00000000	1,0000	0,00	578,06					
								Média	476,73					Média	476,73					Média	476,73				
								L. Inf.	335,11					L. Inf.	335,11					L. Inf.	335,11				
								L. Sup.	622,35					L. Sup.	622,35					L. Sup.	622,35				
								Desvio	95,57					Desvio	95,57					Desvio	95,57				
								CV	0,200					CV	0,200					CV	0,200				

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	443,20	200,00	1,06	25,43	468,63	468,63	468,63	468,63	468,63								
1,00000000	1,0000	0,00	497,48	200,00	1,06	28,54	526,02	526,02	526,02	526,02	526,02								
1,00000000	1,0000	0,00	522,54	115,00	0,97	-13,80	508,73	508,73	508,73	508,73	508,73								
1,00000000	1,0000	0,00	525,73	150,00	1,04	21,26	546,99	546,99	546,99	546,99	546,99								
0,83333333	1,2000	61,07	366,43	180,00	1,04	13,29	379,73	379,73	379,73	379,73	379,73								
1,00000000	1,0000	0,00	578,06	133,00	1,01	5,56	583,63	583,63	583,63	583,63	583,63								
								Média	488,91					Média	482,11				
								L. Inf.	342,23					L. Inf.	344,48				
								L. Sup.	635,58					L. Sup.	638,74				
								Desvio	74,29					Desvio	93,22				
								CV	0,152					CV	0,189				

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	228,02		Área construída	16,98	
Vu construção	2.032,25		Vu construção	2.032,25	
Depreciação	87,53%		Depreciação	87,53%	
Vu depreciado	1.778,74		Vu depreciado	1.778,74	
Valor total	405.988,99		Valor total	39.293,66	

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	128,00	Valor Terreno	64.292,74
Vu terreno	502,29	Valor Construção	435.792,05
Valor total	64.292,74	Valor total	500.084,79

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	1.888,71				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	10	70	2,50	20%	228,02	1,08	2.032,25	463.394,09	87,5%	405.588,99	
Não Averbado	10	70	2,50	20%	16,98	1,08	2.032,25	34.507,64	87,5%	30.203,06	
Comp 1	15	70	3,0	20%	185,00	0,78	1.473,19	272.540,85	77,0%	209.844,78	
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 3	15	70	2,0	20%	80,00	1,25	2.362,78	189.022,10	87,8%	166.033,46	
Comp 4	20	70	3,0	20%	80,00	0,92	1.735,72	138.857,96	73,5%	102.040,76	
Comp 5	15	70	3,0	20%	100,00	1,25	2.362,78	236.277,62	77,0%	181.923,64	
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	