LAUDO DE AVALIAÇAO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]		CNPJ/CPF:	[redacted]	
Endereço:	Rua Mario Alves Pereira			N°:	430
Complemento:			Condomínio:	-	CEP: 97850-000
Bairro:	Centro		Construtora:	-	
Cidade:	Bossoroca			UF:	RS

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 400.000,00	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 Bossoroca/ RS

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	544,50 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	16,50 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	200,00 m	Área de construção não averbada:	152,00
Padrão de acabamento	Normal	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 e 04 dormitórios.

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:

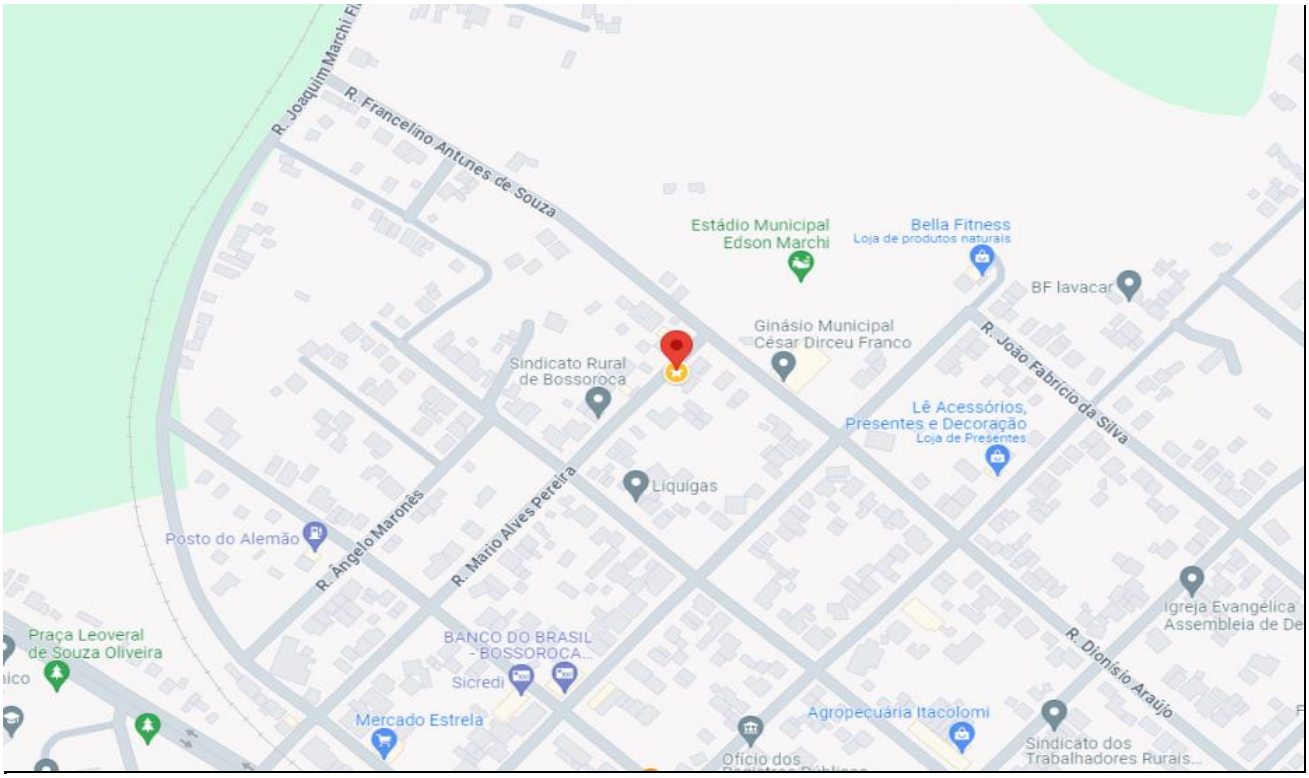
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM		Precisão:	II	Fundamentação: II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	segunda-feira, 4 de dezembro de 2023				

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
1.747		CASA ISOLADA	R$399.580,69
Total			R$400.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

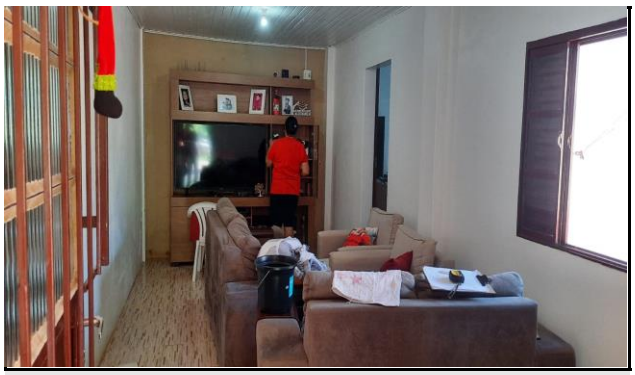


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



Descrição: ENTRADA DO IMÓVEL



Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO

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



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: QUINTAL



Descrição: QUINTAL



Descrição: QUINTAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Centro	S/nº	Corretor	(55) 99659-0199	320.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	0,900	120,00	12,00	360,00	04/12/23
2	Centro	S/nº	Corretor	(55) 99659-0199	280.000,00	1,00	15	60	3,00	20%	0,734	145,36	13,00	411,36	04/12/23
3	Centro	S/nº	Corretor	(55) 3512-1944	100.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,60	420,00	04/12/23
4	Centro	S/nº	Corretor	(55) 3512-1944	450.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	1,210	146,00	12,00	384,00	04/12/23
5	Centro	S/nº	Corretor	(55) 3512-1944	590.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	1,135	216,00	12,00	360,00	04/12/23
6	Centro	S/nº	Corretor	(55) 3513 0303	420.000,00	1,00	5	70	2,50	20%	1,312	115,00	10,00	216,00	04/12/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.cordialimoveis.com/imovel/2961899/casa-venda-santa-rosa-rs-centro
2	https://www.cordialimoveis.com/imovel/2592277/casa-venda-santa-rosa-rs-centro
3	https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-santa-rosa/1169
4	https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-casa-alvenaria-centro-santa-rosa/1097
5	https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-casa-alvenaria-centro-santa-rosa/930
6	https://www.imobiliariasantarosars.com.br/imovel/798/casa-centro-COD0798

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	3	R8N	2.418,97
Fr	15,00	f	0,15
Pmi	30,00	p	0,50
Pma	60,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	48,00	Ac	152,00	Coef. Frente	1,01439921
Quadra		idade	35	idade	35	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	16,50	Conserv.	3,50	Conserv.	3,50	Coef. Esquina	1
At	544,50	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	33,00	padrão	1,20	padrão	1,20		

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	INDICE 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	320.000,00	0,90	216.870,06	70.009,94	12,00	30,00	360,00	194,47	1,00	1,00	0,00	194,47	1,0000	1,0000	0,00	194,47	0,96708244	1,0489	9,52	203,99
2	280.000,00	0,90	194.296,73	56.723,27	13,00	31,64	411,36	137,89	1,00	1,00	0,00	137,89	1,0000	1,0000	0,00	137,89	0,97876361	1,0364	5,02	142,91
3	100.000,00	0,90	0,00	89.650,00	11,60	36,21	420,00	213,45	1,00	1,00	0,00	213,45	1,0000	1,0000	0,00	213,45	0,96217708	1,0543	11,59	225,04
4	450.000,00	0,90	342.600,77	60.824,23	12,00	32,00	384,00	158,40	1,00	1,00	0,00	158,40	1,0000	1,0000	0,00	158,40	0,96708244	1,0489	7,75	166,15
5	590.000,00	0,90	475.444,38	53.490,62	12,00	30,00	360,00	148,59	1,00	1,00	0,00	148,59	1,0000	1,0000	0,00	148,59	0,96708244	1,0489	7,27	155,85
6	420.000,00	0,90	331.084,25	45.445,75	10,00	21,60	216,00	210,40	1,00	1,00	0,00	210,40	1,0000	1,0000	0,00	210,40	0,94099282	1,0780	16,41	226,81
							Média	177,20			Média	177,20			Média	177,20			Média	186,79
							L. Inf.	124,04			L. Inf.	124,04			L. Inf.	124,04			L. Inf.	130,75
							L. Sup.	230,36			L. Sup.	230,36			L. Sup.	230,36			L. Sup.	242,83
							Desvio	32,96			Desvio	32,96			Desvio	32,96			Desvio	36,52
							CV	0,186			CV	0,186			CV	0,186			CV	0,196
											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	194,47	360,00	0,95	-9,80	184,67	0,95	184,67	184,67	184,67	184,67
1,00000000	1,0000	0,00	137,89	411,36	0,93	-9,34	128,56	0,93	128,56	128,56	128,56	128,56
1,00000000	1,0000	0,00	213,45	420,00	0,94	-13,41	200,04	0,94	200,04	200,04	200,04	200,04
1,00000000	1,0000	0,00	158,40	384,00	0,92	-13,24	145,15	0,92	145,15	145,15	145,15	145,15
1,00000000	1,0000	0,00	148,59	360,00	0,95	-7,49	141,10	0,95	141,10	141,10	141,10	141,10
0,84852814	1,1785	37,56	247,96	216,00	0,89	-22,96	187,43	0,89	187,43	187,43	187,43	187,43
		Média	183,46			Média	164,49		164,49	164,49	164,49	164,49
		L. Inf.	128,42			L. Inf.	115,14		115,14	115,14	115,14	115,14
		L. Sup.	238,50			L. Sup.	213,84		213,84	213,84	213,84	213,84
		Desvio	42,66			Desvio	29,70					
		CV	0,233			CV	0,181					
			NÃO				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	48,00
Vu construção	2.902,76
Depreciação	53,40%
Vu depreciado	1.550,08
Valor total	**74.403,65**

Não Averbado	
Área construída	152,00
Vu construção	2.902,76
Depreciação	53,40%
Vu depreciado	1.550,08
Valor total	**235.611,55**

Terreno	
Área de terreno	544,50
Vu terreno	164,49
Valor total	**89.565,50**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	89.565,50
Valor Construção	310.015,20
Valor total	**399.580,69**

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 reparacões 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	2.418,97

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**35**	**70**	**3,50**	**20%**	**48,00**	**1,20**	**2.902,76**	**139.332,67**	**53,4%**	**74.403,65**
Não Averbado	**35**	**70**	**3,50**	**20%**	**152,00**	**1,20**	**2.902,76**	**441.220,13**	**53,4%**	**235.611,55**
Comp 1	5	70	3,0	20%	120,00	0,90	2.177,07	261.248,76	83,0%	**216.870,06**
Comp 2	15	60	3,0	20%	145,36	0,73	1.775,52	258.090,17	75,3%	**194.296,73**
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 4	10	70	3,0	20%	146,00	1,21	2.926,95	427.335,24	80,2%	**342.600,77**
Comp 5	10	70	3,0	20%	216,00	1,14	2.745,53	593.034,69	80,2%	**475.444,38**
Comp 6	5	70	2,5	20%	115,00	1,31	3.173,69	364.974,19	90,7%	**331.084,25**