

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	ADAUTO HENRIQUE SILVA LIMA	CNPJ/CPF: 058.359.524-30		
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).			

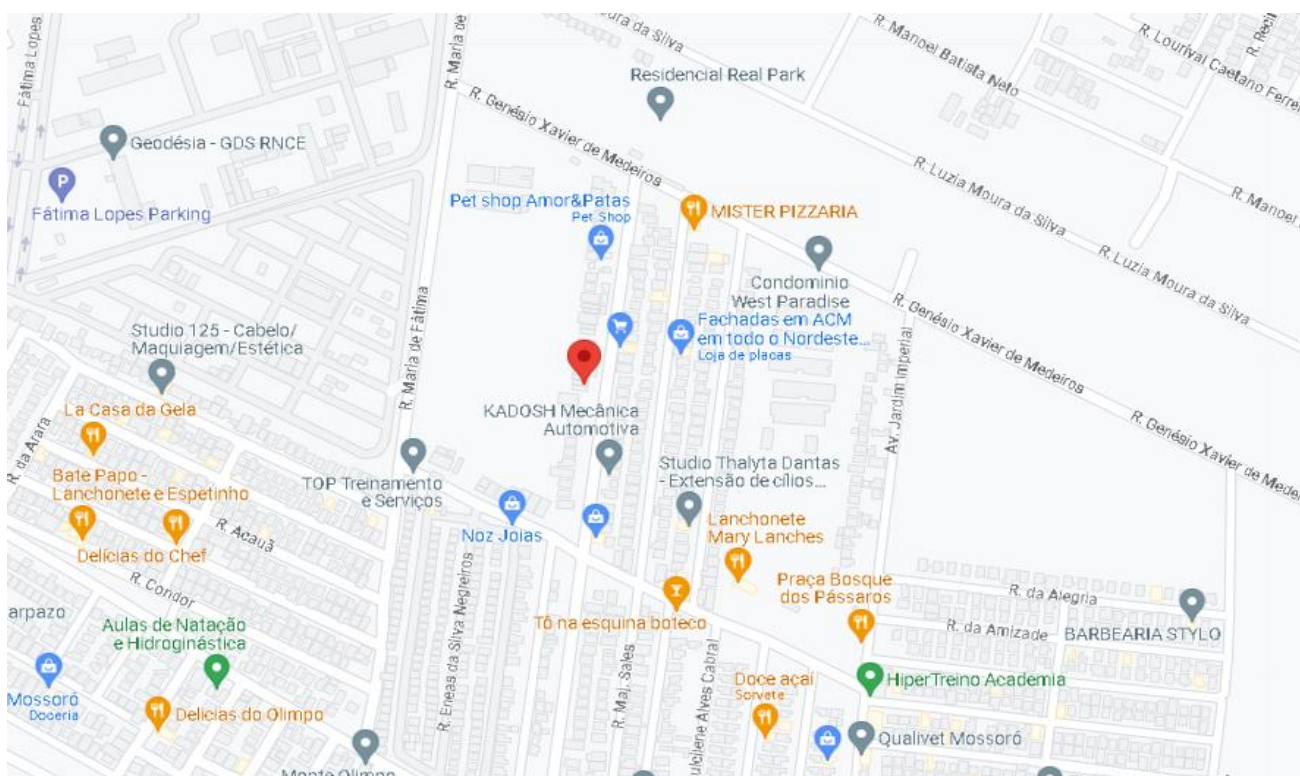
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? <input type="checkbox"/> Hidrantes? <input type="checkbox"/> Sprinklers? <input type="checkbox"/>

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

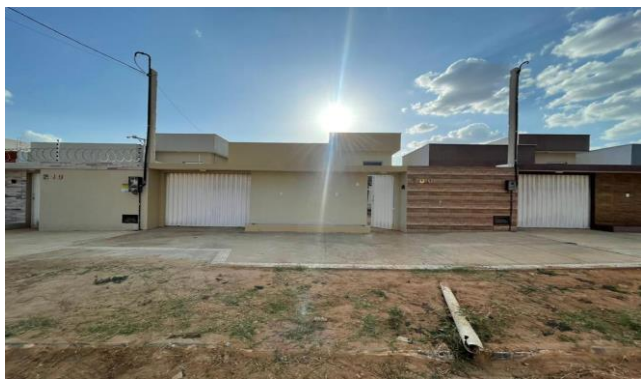


FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



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	
		Ac	104,75	Ac	0,00
Quadra	idade	0	idade		Coef. Profund.
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	Conserv.	1,50	Conserv.		Coef. Esquina
At	residual	20%	residual		topogr.
Prof. Equiv.	25,00	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.	Topo Amostra	Ft	(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				365,26		360,46	360,46	360,46	
			L. Inf.				255,68		252,32	252,32	252,32	
			L. Sup.				474,84		468,59	468,59	468,59	
			Desvio				71,07					
			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	