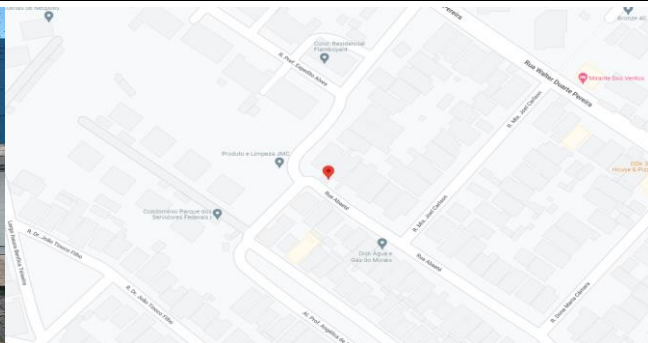


Código de Identificação: 5XM7A8W

Logradouro: Rua Abaeté
Bairro: Capim Macio
Município: Natal

nº: 1557
CEP: 59082-480

Coord. Geog.: 5°51'56.0"S 35°12'04.5"W
Complemento: Lote nº 22; Quadra "E"
Condomínio: -
UF: RN

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial	Uso: Residencial	Idade Aparente: 25
Padrão construtivo: Casa padrão médio	Estado de conservação: Regular	
Nº de matrícula: 821	Nº do Cartório: 7º CRI De Natal/RN	

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	132,00	248,86	280,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	360,00
IPTU	360,00
In Loco	360,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 575.000,00
 quinhentos e setenta e cinco mil reais
 R\$ 2.310,54

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona área construída de 132,00m² e o IPTU informa área de 248,86m², porém, em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída de aproximadamente 280,00 m², sendo assim temos 31,14 m² de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas.

Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar somente a área construída averbada.

Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 620.000,00 (Seiscentos e vinte mil reais).

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre xx e xx anos, de médio padrão construtivo.

Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 15/08/2022

Realização da vistoria: 11/08/2022

Responsável técnico

Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)	
Observações (caso necessário).	

Diagnóstico ambiental	
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Garagem	Massas	Laje	1
Sala de Estar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Área de Lazer	Massas	Telhado	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Banheiro Social	Azulejos	Laje	1
Suíte	Massas	Laje	1
Closet	Massas	Laje	1
Depósito	Massas	Laje	1
Lavabo	Azulejos	Laje	1
Banheiro Suíte	Azulejos	Laje	1

Quadro de Elementos Comparativos							
N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M ²)	ÁREA TERRENO (M ²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	669.000,00	3,0	1,22	20	200,00	450,00	3.345,00
2	650.000,00	3,0	1,07	20	252,00	450,00	2.579,37
3	659.000,00	3,0	1,07	30	256,00	450,00	2.574,22
4	350.000,00	0,0	0,00	0	0,00	450,00	
5	500.000,00	0,0	0,00	0	0,00	600,00	

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	João Florêncio de Que	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-capim-macio-bairros-natal-com-garagem-256m2-1
2	arel Francisco Menezes	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-capim-macio-bairros-natal-com-garagem-252m2-1
3	João Florêncio de Que	275	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-capim-macio-bairros-natal-com-garagem-256m2-1
4	Rua João Vidal	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-capim-macio-bairros-natal-450m2-venda-1
5	Missionário Gunnar Vin	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capim-macio-bairros-natal-600m2-venda-RS500000-1

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



FACHADA DO AVALIANDO



MEDIDOR DE ENERGIA



HIDRÔMETRO



QUINTAL



PISCINA



ÁREA DE LAZER



ÁREA DE LAZER

Fotos do Imóvel



QUINTAL



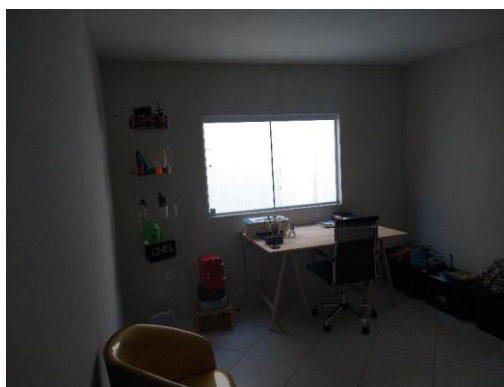
QUINTAL



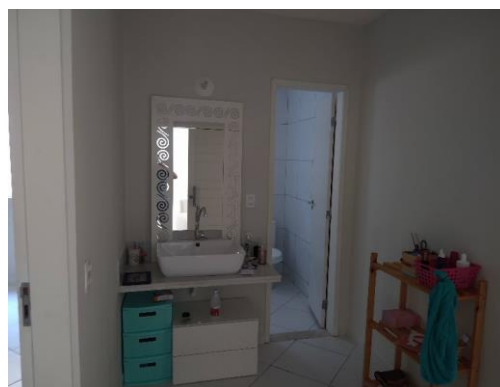
SALA DE ESTAR



COZINHA



DORMITÓRIO 01



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 02

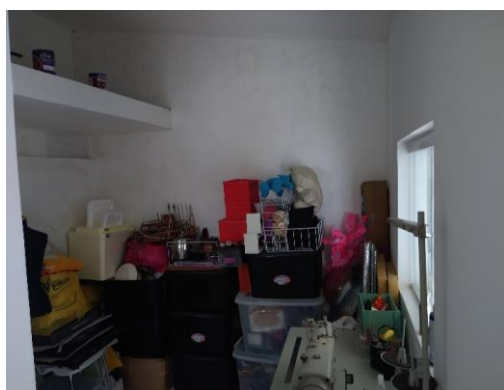
Fotos do Imóvel



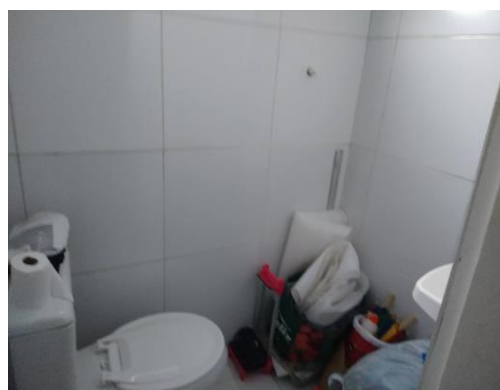
QUINTAL



QUINTAL



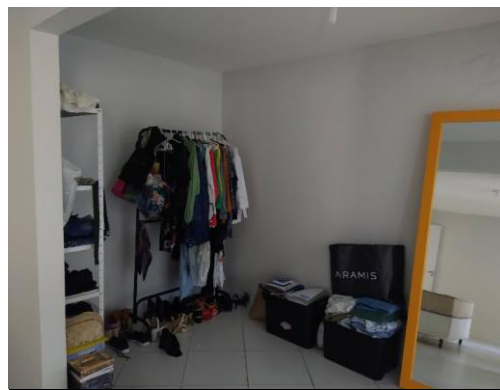
DEPÓSITO



LAVABO



SUÍTE



CLOSET



BANHEIRO SUÍTE

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Rua João Florêncio de Queiroz			Renato César Teixeira Mendes	(84) 98705-0104	669.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,221	200,00	15,00	450,00	15/08/22
2	Rua Bacharel Francisco Menezes de Melo			Imobiliária Caio Fernandes	(84) 4008-0001	650.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	252,00	15,00	450,00	15/08/22
3	Rua João Florêncio de Queiroz	275		Érico Vieira	(73) 99930-0431	659.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,070	256,00	15,00	450,00	15/08/22
4	Rua João Vidal			Débora Duarcí Diniz	(84) 99938-8012	350.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	450,00	15/08/22
5	Rua Missionário Gunnar Vingren			Abreu Imóveis Ltda	(84) 98827-3320	500.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	600,00	15/08/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-capim-macio-bairros-natal-com-garagem-256m2-venda-RS669000-id-2549587965/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-capim-macio-bairros-natal-com-garagem-252m2-venda-RS650000-id-2562499141/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-capim-macio-bairros-natal-com-garagem-256m2-venda-RS659000-id-2541109714/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-capim-macio-bairros-natal-450m2-venda-RS600000-id-2566356017/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capim-macio-bairros-natal-600m2-venda-RS500000-id-2545844546/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	1812,59
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				Coef. Frente	1,03713729
	Ac	248,86	Ac	31,14	Ac		Ac			
Quadra	idade	25	idade	25	idade		idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	residual	20%	residual	20%	residual		residual		topogr.	1,00
At	padrão	1,15	padrão	1,15	padrão		padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Homogeneização do índice fiscal						Homogeneização do fator topografia						Homogeneização da frente					
			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	669.000,00	0,90	325.273,11	276.826,89	15,00	30,00	450,00	615,17	1,00	1,00	0,00	615,17	1,0000	1,0000	0,00	615,17	1,08447177
2	650.000,00	0,90	359.159,05	225.840,95	15,00	30,00	450,00	501,87	1,00	1,00	0,00	501,87	1,0000	1,0000	0,00	501,87	1,08447177	0,9564	-21,91	479,96
3	659.000,00	0,90	325.026,13	268.073,87	15,00	30,00	450,00	595,72	1,00	1,00	0,00	595,72	1,0000	1,0000	0,00	595,72	1,08447177	0,9564	-26,00	569,72
4	350.000,00	0,90	0,00	315.000,00	15,00	30,00	450,00	700,00	1,00	1,00	0,00	700,00	1,0000	1,0000	0,00	700,00	1,08447177	0,9564	-30,55	669,45
5	500.000,00	0,90	0,00	450.000,00	20,00	30,00	600,00	750,00	1,00	1,00	0,00	750,00	1,0000	1,0000	0,00	750,00	1,14669835	0,9029	-72,84	677,16
			Média	632,55			Média	632,55			Média	632,55			Média	596,92			Média	596,92
			L. Inf.	442,79			L. Inf.	442,79			L. Inf.	442,79			L. Inf.	417,85			L. Inf.	417,85
			L. Sup.	822,32			L. Sup.	822,32			L. Sup.	822,32			L. Sup.	776,00			L. Sup.	776,00
			Desvio	96,28			Desvio	96,28			Desvio	96,28			Desvio	80,92			Desvio	80,92
			CV	0,152			CV	0,152			CV	0,152			CV	0,136			CV	0,136

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATORIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
1,00000000	1,0000	0,00	615,17	450,00	1,06	35,29	650,46	0,96	588,32	588,32	588,32	
1,00000000	1,0000	0,00	501,87	450,00	1,06	28,79	530,66	0,96	479,96	479,96	479,96	
1,00000000	1,0000	0,00	595,72	450,00	1,06	34,18	629,90	0,96	569,72	569,72	569,72	
1,00000000	1,0000	0,00	700,00	450,00	1,06	40,16	740,16	0,96	669,45	669,45	669,45	
1,00000000	1,0000	0,00	750,00	600,00	1,07	49,45	799,45	0,90	677,16	677,16	677,16	
			Média	632,55			Média	670,13	596,92	596,92	596,92	
			L. Inf.	442,79			L. Inf.	469,09	417,85	417,85	417,85	
			L. Sup.	822,32			L. Sup.	871,16	776,00	776,00	776,00	
			Desvio	96,28			Desvio	103,79				
			CV	0,152			CV	0,155				

SIM

NÃO

Averbado		Não Averbado		Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área construída	248,86	Área construída	31,14	Área de terreno	360,00	Valor Terreno	214.891,83
Vu construção	2.075,42	Vu construção	2.075,42	Vu terreno	596,92	Valor Construção	404.697,73
Depreciação	69,64%	Depreciação	69,64%	Valor total	214.891,83	Valor total	619.589,56
Vu depreciado	1.445,35	Vu depreciado	1.445,35				
Valor total	359.689,56	Valor total	45.008,17				

#DIV/0!	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	0,00

Cálculo do Valor do Imóvel

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	1.812,59			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	25	70	3,00	20%	248,86	1,15	2.075,42	516.487,91	69,6%	359.689,56
Não Averbado	25	70	3,00	20%	31,14	1,15	2.075,42	64.628,44	69,6%	45.008,17
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	20	70	3,0	20%	200,00	1,22	2.213,17	442.634,48	73,5%	325.273,11
Comparativo 2	20	70	3,0	20%	252,00	1,07	1.939,47	488.746,77	73,5%	359.159,05
Comparativo 3	30	70	3,0	20%	256,00	1,07	1.939,47	496.504,65	65,5%	325.026,13
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00