

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Central de Avaliação e Arrematação
Recebido em 08.40
X) Somente laudo
1) Se folhas
1) Se folhas
12/12/2003
SERVIDOR

KARIDSON BESSA MAGALHÃES DE MACEDO, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) nº 5303 / 17ª Região; inscrito no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, nº. 17.291. Avaliador Judicial, nomeado através da Portaria nº 005/2017- CAA (Central de Avaliação e Arrematação da Comarca de Natal / RN); Endereço na Avenida Dão Silveira, 3860 Loja 03 – Candelária – Natal- RN - CEP 59066-180 - Tel.: (84) 9.9125-9612.

Processo nº. 0806011-27.2014.8.20.5001
Exequente: Balzachel Cunha Marques
Executado: Antonio Isaias de Souza e Outros.

1. OBJETIVO PRINCIPAL:

Avaliar três imóveis. A. Prédio Residencial, situado na Rua do Tamboril, n. 486, Bairro: Planalto, Natal/RN, Matrícula 38.440, Livro 2 do Registro de Imóveis da 3ª Zona (certidão em anexo); B. Um Terreno, situado na Av. Engenheiro João Hélio Alves da Rocha (esquina com a Rua Tamirim), Bairro: Planalto, Natal/RN, Matrícula 20.212, Livro 2 do Registro de Imóveis da 3ª Zona (certidão em anexo) e C. Um Terreno, situado na Rua Adolfo Gordo, Bairro: Cidade da Esperança, Natal/RN, Matrícula 29.103, Livro 2 do Registro de Imóveis da 3ª Zona. Conforme consta na folha 310 do processo.

2. PRESSUPOSTOS / DADOS:

Termo de Compromisso de Perito: folha 397;

3. NÍVEL DE PRECISÃO:

O nível da precisão está diretamente ligado aos dados levantados nas pesquisas de mercado realizada no dia 20 de novembro de 2023.

4. METODOLOGIA APLICADA:

A Metodologia aplicada nesta avaliação é o método comparativo, levando em consideração os preços praticados no mercado imobiliário, sendo essas informações levantadas em imobiliárias e proprietários de imóveis congêneres localizados na área da situação do imóvel avaliado.

5. FONTES PESQUISADAS:

5.1. Pesquisa direta de mercado efetuada em imóveis com ofertas anunciadas em anúncios em jornais locais pertencentes à zona do bem avaliado;

6. VISTORIA E DATA:

Foi realizada visita aos imóveis avaliados no dia 10 de novembro de 2023, entre 11:00 as 14:00. Só não tivemos acesso ao prédio comercial, onde constava algumas salas/lojas. Mas foi possível analisar a estrutura de fora para darmos um valor de avaliação. Nos demais imóveis tivemos acesso total ao imóvel e foi possível registrar seu interior.

6.1. Aspecto da Região:

Trata-se de um imóveis de base imobiliária, situado em áreas residenciais de crescimento e de expansão junto ao mercado imobiliário, a valorização

12

dos seus imóveis. Nas Regiões tem fornecimento de energia elétrica, água e telecomunicação normais;

6.2. Aspecto da Área Vistoriada:

A. Solo com topografia plana e regular

6.3. Descrição Detalhada do Imóvel:

A. Prédio Residencial, situado na Rua do Tamboril, n. 486, Bairro: Planalto, Natal/RN, Matrícula 38.440, Livro 2 do Registro de Imóveis da 3ª Zona (certidão em anexo); Sendo que a inscrição municipal 4.032.0253.04.0380.0000.6 e o sequencial 91690617.

B. Um Terreno, situado na Av. Engenheiro João Hélio Alves da Rocha (esquina com a Rua Tamirim), Bairro: Planalto, Natal/RN, Matrícula 20.212, Livro 2 do Registro de Imóveis da 3ª Zona (certidão em anexo). Sendo a inscrição municipal 4.032.0106.06.0993.0001.1 e o sequencial 11575484. No local não é mais apenas um terreno, existe uma grande edificação conforme apresentaremos nas fotos.

C. Um Terreno, situado na Rua Adolfo Gordo, Bairro: Cidade da Esperança, Natal/RN, Matrícula 29.103, Livro 2 do Registro de Imóveis da 3ª Zona. Sendo a inscrição municipal 4.028.0015.01.0042.0000.4 e o sequencial 91102391.

7. ANEXOS:

Fotos do imóvel A;



Vista frontal do imóvel



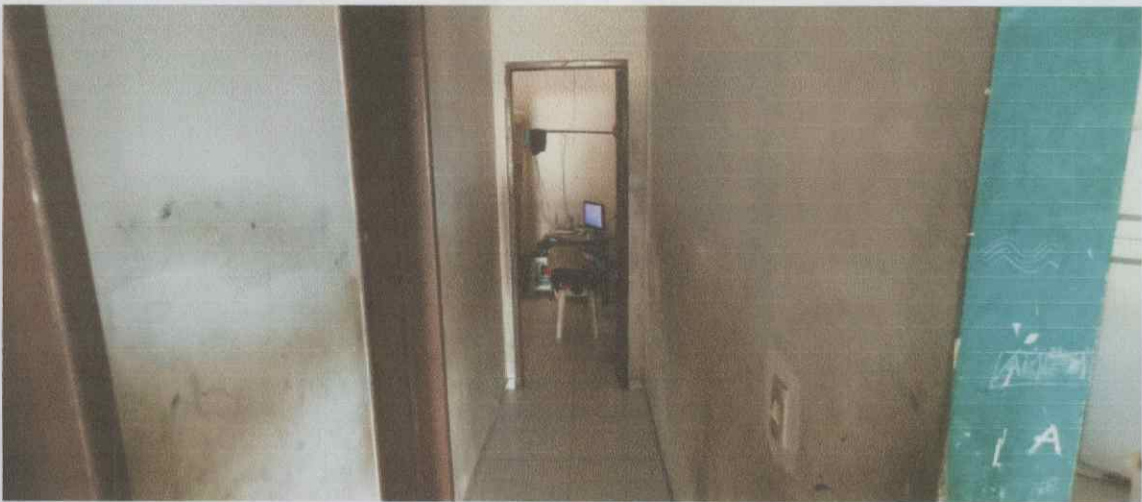
Vista da garagem do imóvel



Vista da cozinha do imóvel



Vista do quarto do imóvel



Vista do interior do imóvel



Vista do interior do imóvel

Fotos do imóvel B;



Foto da frente do prédio.

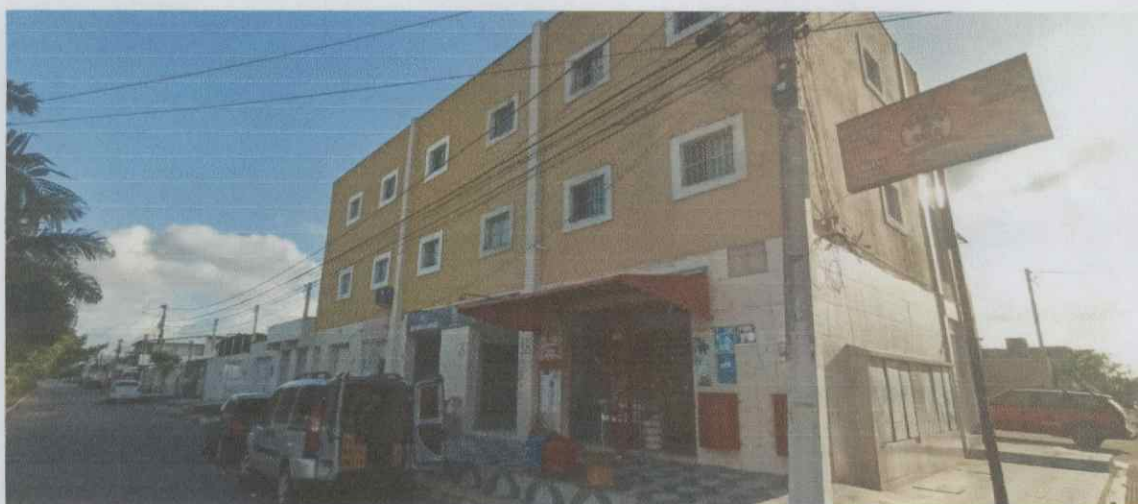


Foto da frente do prédio.



Foto da frente do prédio.

Fotos do imóvel C;



Foto da frente do imóvel.

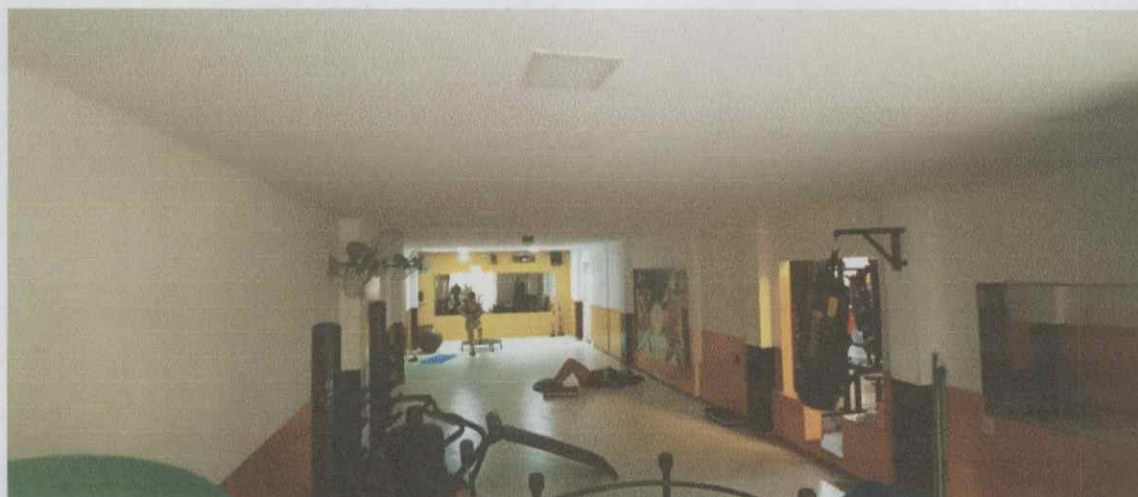


Foto do interior do imóvel.



Foto do interior do imóvel.

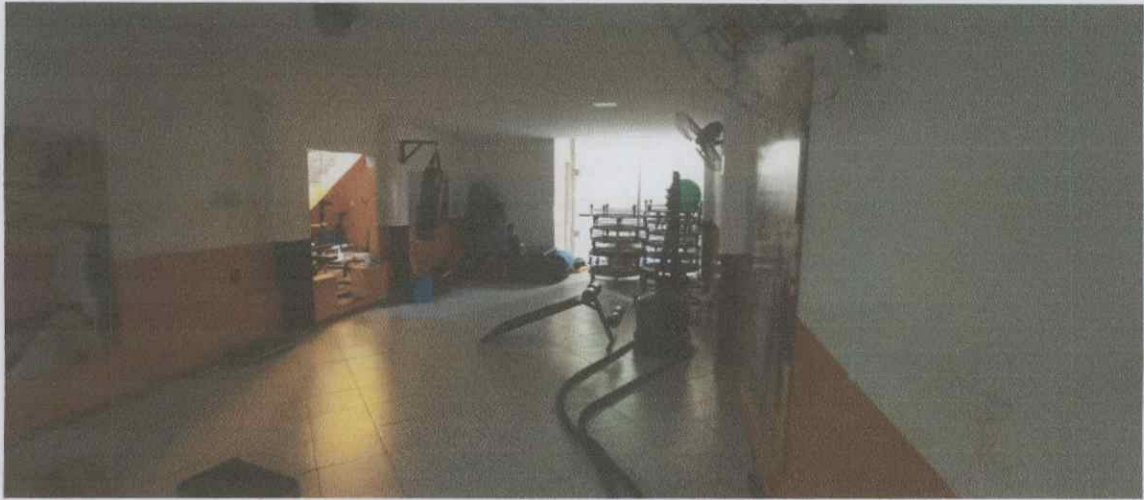
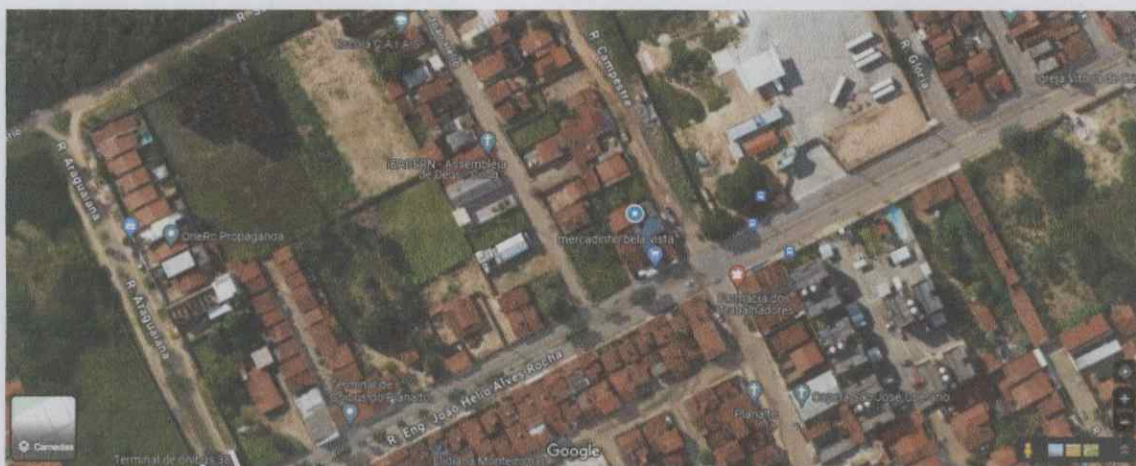


Foto do interior do imóvel.

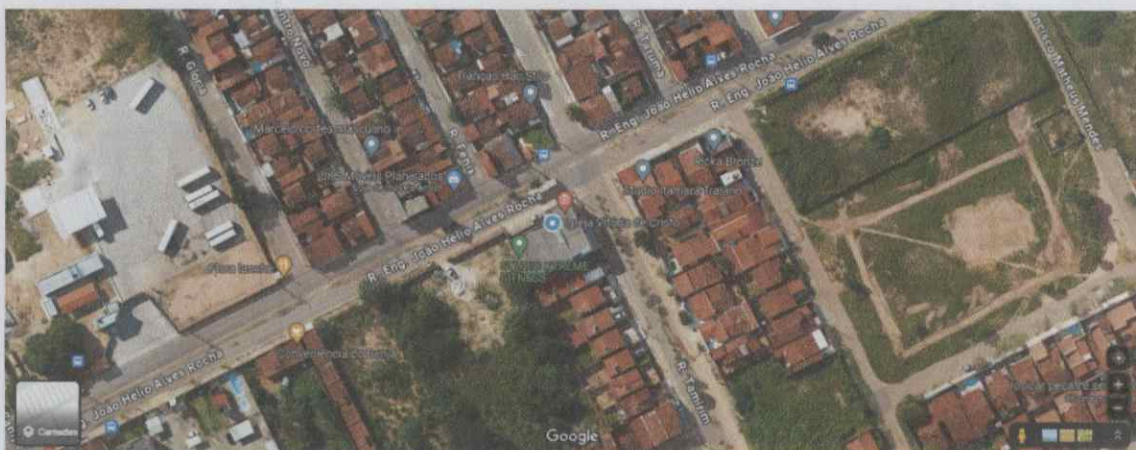


Foto do interior do imóvel.

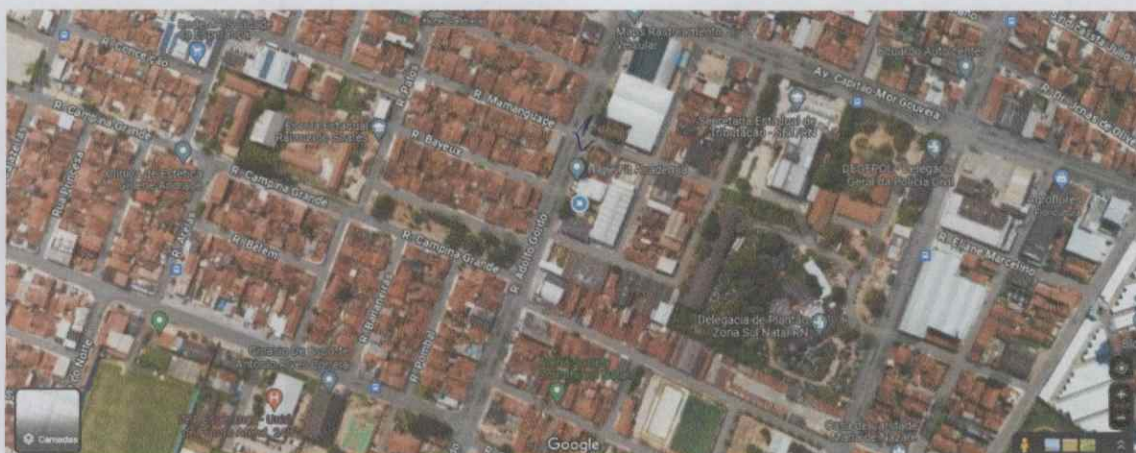
8- Mapa de Localização



Localização aérea do imóvel A



Localização aérea do imóvel B



Localização aérea do imóvel C

9- Ficha do imóvel A; Ficha do Imóvel – PME – Secretaria Municipal de Tributação de Natal-RN, com inscrição nº. 4.032.0253.04.0380.0000.6 Sequencial nº. 91690617;



Prefeitura Municipal do Natal
SEMUT - Secretaria Municipal de Tributação

DADOS DO IMÓVEL

—Informações do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 4.032.0253.04.0380.0000.6 Sequencial: 91690617 Natureza do Imóvel: TERRITORIAL
Nome do Contribuinte: ANTONIO ISAIAS DE SOUZA
Endereço do Imóvel: R TAMBORIL, S/N - Planalto - Natal/RN - CEP 59073-300

—Características do Terreno

Área do Terreno: 204,71 Foro: Não Situação do Imóvel: MEIO DE QUADRA
Testada Principal: 10,00 Patrimônio: Particular Pedologia: NORMAL
Profundidade Principal: 20,49 Topografia: PLANO

—Características da Edificação

Área Construída Total: 0,00 Tipo do Imóvel: Estrutura:
Área Construída Unidade: 0,00 Padrão Qualidade: Utilização do Imóvel:
Nº de Pavimentos:

— Informações Cadastrais

Data do Cadastro: 28/10/2008 Data Último Lançamento:

—Demonstrativo de Cálculo

O demonstrativo é uma simulação do cálculo para efeitos didáticos. Reflete a situação cadastral e fiscal no momento desta consulta. NÃO DEMONSTRA os lançamentos já efetuados nem os futuros.

Valor m² do Terreno = Valor V0 do Terreno (Nível 1) x Fator de Pedologia (NORMAL) x Fator de Topografia (PLANO) x Fator de Posição do Terreno (MEIO DE QUADRA)
 $8,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 8,85$

Área de Terreno Privativa = Área de Terreno Total do Imóvel x Fração Ideal do Terreno
 $204,71 \times 1 = 204,71$

Valor Venal do Terreno = Valor m² do Terreno x Área de Terreno Privativa
 $8,85 \times 204 = 1.805,66$

Base Cálculo IPTU Normal = Valor Venal do Terreno + Valor Venal da Construção
 $1.805,66 + 0,00 = 1.805,66$

Valor IPTU = Base Cálculo IPTU Normal x Alíquota IPTU %
 $1.805,66 \times 1,00 / 100 = 18,06$

Valor Taxa de Lixo = (Valor Venal do Terreno + Valor Venal da Construção) x 0,02
 $(1.805,66 + 0,00) \times 0,02 = 36,11$

Valor COSIP = 2,71 - Isento (Art. 7º LC 47/2002)

16

Ficha do imóvel B; Ficha do Imóvel – PME – Secretaria Municipal de Tributação de Natal-RN, com inscrição nº. 4.032.0106.06.0993.0001.1 Sequencial nº. 11575484;



**Prefeitura Municipal do Natal
SEMUT - Secretaria Municipal de Tributação**

DADOS DO IMÓVEL

—Informações do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 4.032.0106.06.0993.0001.1 Sequencial: 11575484 Natureza do Imóvel: PREDIAL
Nome do Contribuinte: ANTONIO ISAIAS DE SOUZA
Endereço do Imóvel: R ENGENHEIRO JOAO HELIO ALVES ROCHA, 1033 LOTEAMENTO PLANTA, LOTE H QUADRA 314 - Planalto - Natal/RN - CEP 59073-070

—Características do Terreno

Área do Terreno:	500,00	Foro:	Não	Situação do Imóvel:	ESQ/2 FRENTES
Testada Principal:	26,50	Patrimônio:	Particular	Pedologia:	NORMAL
Profundidade Principal:	20,00	Topografia:	PLANO		

—Características da Edificação

Área Construída Total:	145,30	Tipo do Imóvel:	CASA	Estrutura:	ALVENARIA
Área Construída Unidade:	83,28	Padrão Qualidade:	REGULAR	Utilização do Imóvel:	RESIDENCIAL
Nº de Pavimentos:	1				

— Informações Cadastrais

Data do Cadastro: 18/02/1990 Data Último Lançamento:

—Demonstrativo de Cálculo

O demonstrativo é uma simulação do cálculo para efeitos didáticos. Reflete a situação cadastral e fiscal no momento desta consulta. NÃO DEMONSTRA os lançamentos já efetuados nem os futuros.

Valor m² do Terreno = Valor V0 do Terreno (Nível 1) x Fator de Pedologia (NORMAL) x Fator de Topografia (PLANO) x Fator de Posição do Terreno (ESQ/2 FRENTES)
8,85 x 1,00 x 1,00 x 1,32 = 11,68

Fração Ideal do Terreno = Área Construída da Unidade / Área Construída Total do Imóvel
83,28 / 145,30 = 0,573159

Área de Terreno Privativa = Área de Terreno Total do Imóvel x Fração Ideal do Terreno
500,00 x 0,573159 = 286,58

Valor Venal do Terreno = Valor m² do Terreno x Área de Terreno Privativa
11,68 x 286 = 3.341,53

Valor m² Construção = Valor m² Tipo Edificação (CASA) x Fator IPTU Utilização (RESIDENCIAL) x Fator Qualidade (REGULAR) x Fator Estrutura (ALVENARIA)
752,36 x 1,00 x 0,90 x 1,00 = 677,12

Valor Venal da Construção = Valor m² Construção x Área Construída da Unidade
677,12 x 83 = 56.201,08

Base Cálculo IPTU Normal = Valor Venal do Terreno + Valor Venal da Construção
3.341,53 + 56.201,08 = 59.542,60

Valor IPTU = Base Cálculo IPTU Normal x Aliquota IPTU %
59.542,60 x 0,60 / 100 = 357,26

Valor Taxa de Lixo = Fator de Utilização do Imóvel (RESIDENCIAL) x 98,21 x Área Construída da Unidade
0,0350 x 98,21 x 83 = 285,18

12

Ficha do imóvel C; Ficha do Imóvel – PME – Secretaria Municipal de Tributação de Natal-RN, com inscrição nº. 4.028.0015.01.0042.0000.4 Sequencial nº. 91102391;



**Prefeitura Municipal do Natal
SEMUT - Secretaria Municipal de Tributação**

DADOS DO IMÓVEL

—Informações do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 4.028.0015.01.0042.0000.4 Sequencial: 91102391 Natureza do Imóvel: PREDIAL
Nome do Contribuinte: FRANCISCA PEREIRA (ESPOLIO)
Endereço do Imóvel: R ADOLFO GORDO, 2197 - Cidade da Esperança - Natal/RN - CEP 59070-100

—Características do Terreno

Área do Terreno:	182,50	Foro:	Não	Situação do Imóvel:	MEIO DE QUADRA
Testada Principal:	7,30	Patrimônio:	Particular	Pedologia:	NORMAL
Profundidade Principal:	25,00	Topografia:	PLANO		

—Características da Edificação

Área Construída Total:	96,39	Tipo do Imóvel:	CASA	Estrutura:	ALVENARIA
Área Construída Unidade:	96,39	Padrão Qualidade:	REGULAR	Utilização do Imóvel:	RESIDENCIAL
Nº de Pavimentos:	1				

— Informações Cadastrais

Data do Cadastro: 09/10/2007 Data Último Lançamento:

—Demonstrativo de Cálculo

O demonstrativo é uma simulação do cálculo para efeitos didáticos. Reflete a situação cadastral e fiscal no momento desta consulta. NÃO DEMONSTRA os lançamentos já efetuados nem os futuros.

Valor m² do Terreno = Valor V0 do Terreno (Nível 3) x Fator de Pedologia (NORMAL) x Fator de Topografia (PLANO) x Fator de Posição do Terreno (MEIO DE QUADRA)
 $45,06 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 45,06$

Área de Terreno Privativa = Área de Terreno Total do Imóvel x Fração Ideal do Terreno
 $182,50 \times 1 = 182,50$

Valor Venal do Terreno = Valor m² do Terreno x Área de Terreno Privativa
 $45,06 \times 182 = 8.201,09$

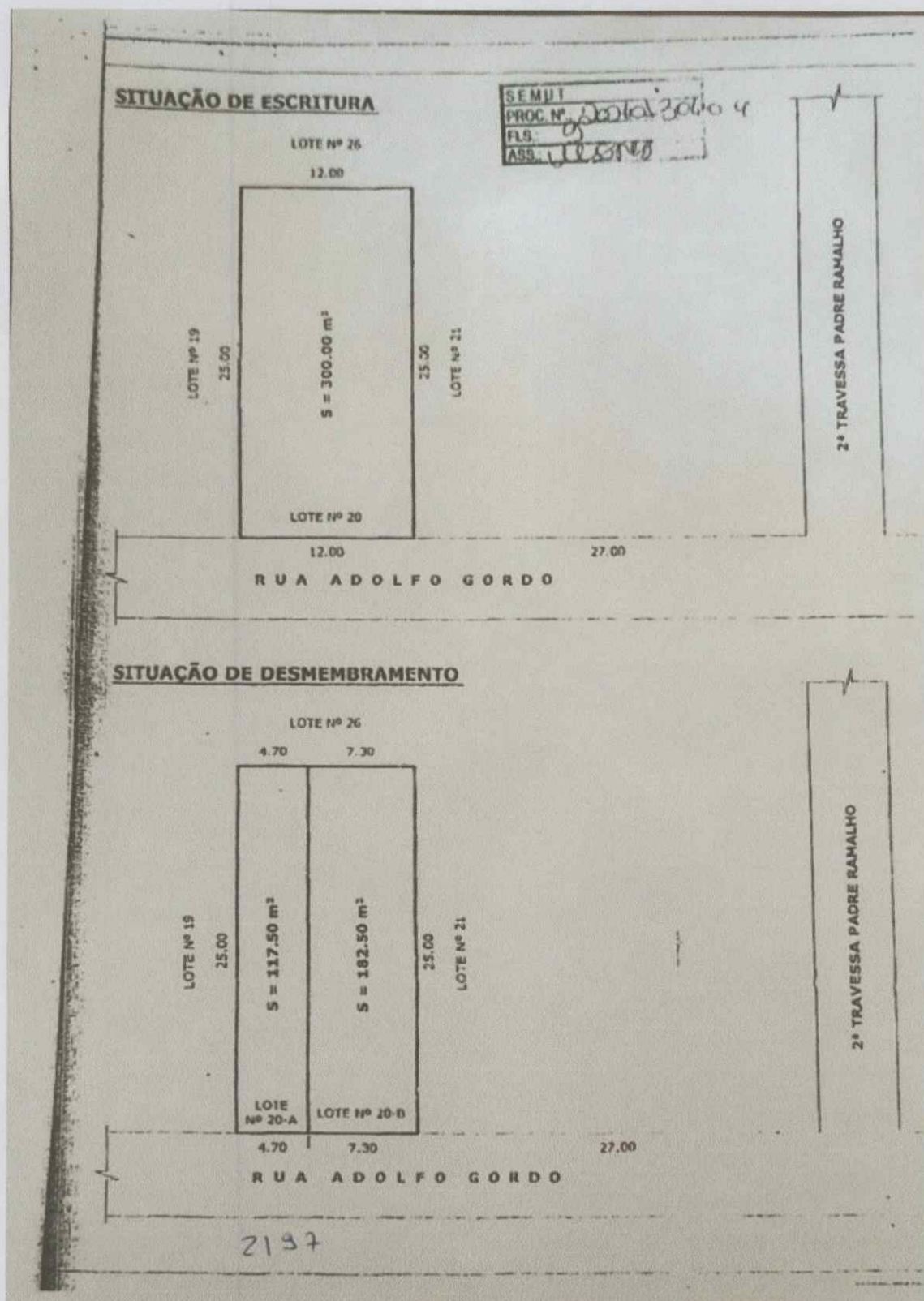
Valor m² Construção = Valor m² Tipo Edificação (CASA) x Fator IPTU Utilização (RESIDENCIAL) x Fator Qualidade (REGULAR) x Fator Estrutura (ALVENARIA)
 $752,36 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 677,12$

Valor Venal da Construção = Valor m² Construção x Área Construída da Unidade
 $677,12 \times 96 = 65.003,65$

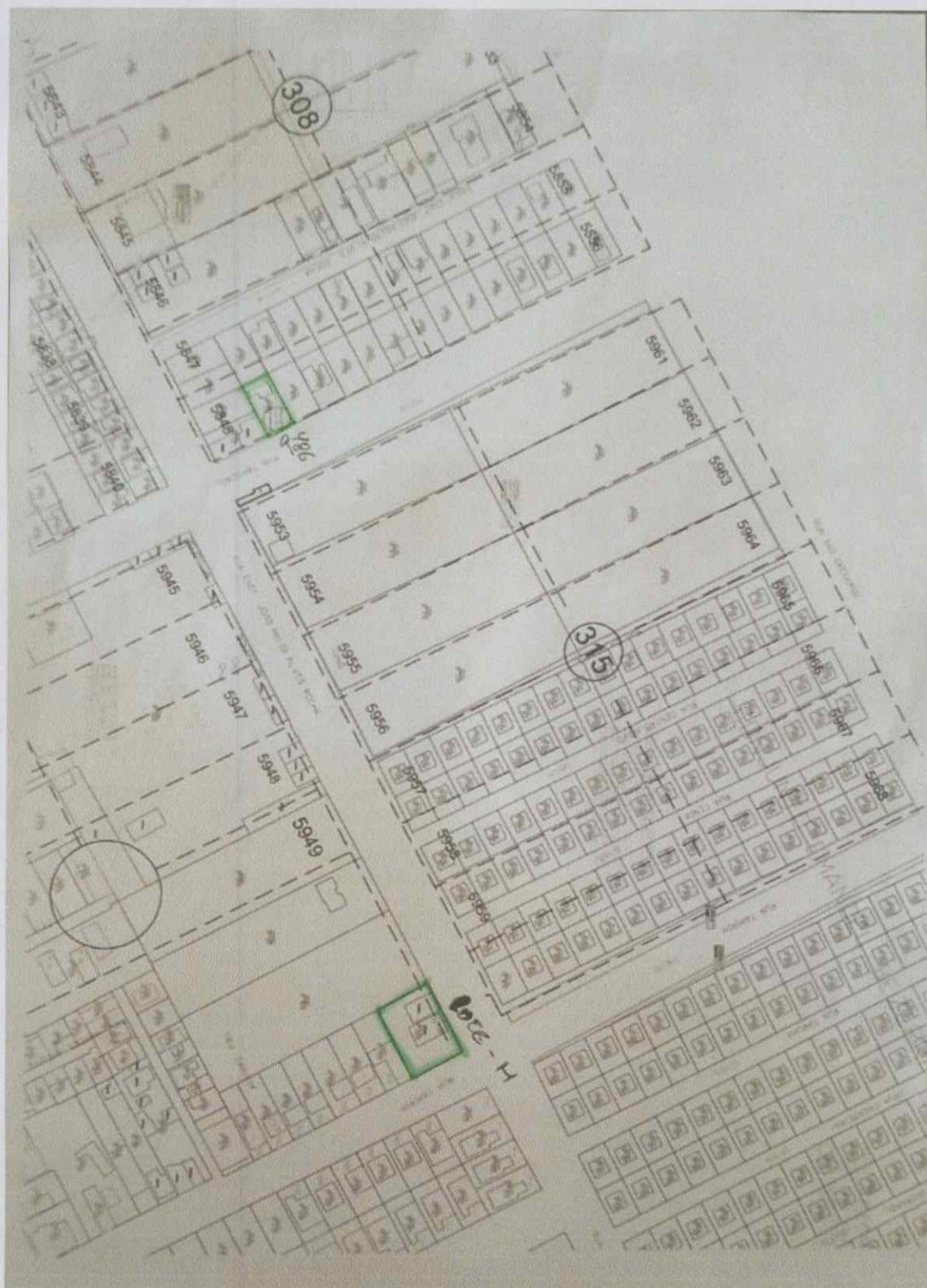
Base Cálculo IPTU Normal = (Valor Venal do Terreno + Valor Venal da Construção) x Redutor de Bairro x (1 - Redutor Base Cálculo)
 $(8.201,09 + 65.003,65) \times 0,80 \times (1 - 0,75) = 14.640,95$

Valor IPTU = Base Cálculo IPTU Normal x Aliquota IPTU %
 $14.640,95 \times 0,60 / 100 = 87,85$

Valor Taxa de Lixo = Fator de Utilização do Imóvel (RESIDENCIAL) x 98,21 x Área Construída da Unidade
 $0,0350 \times 98,21 \times 96 = 329,85$



Documento fornecido pela Semurb para localização dos imóveis.



Documento fornecido pela Semurb para localização dos imóveis.

10. DO VALOR AVALIADO:

10.1. Do Imóvel.

Avaliação;

A. O valor do imóvel Prédio Residencial, situado na Rua do Tamboril, n. 486, Bairro: Planalto, Natal/RN: R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais);

B. O valor do imóvel situado na Av. Engenheiro João Hélio Alves da Rocha (esquina com a Rua Tamirim), Bairro: Planalto, Natal/RN: R\$ 970.000,00 (Novecentos e setenta mil reais);

C. O valor do imóvel situado na Rua Adolfo Gordo, Bairro: Cidade da Esperança, Natal/RN: R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais);

Valor total dos imóveis dos itens A, B, C: R\$ 1.205.000,00 (hum milhão duzentos e cinco mil reais);

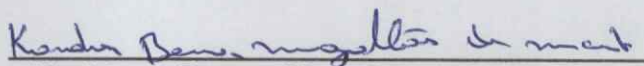
11. ENCERRAMENTO

O presente PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), é composto por 15 (quinze) páginas impressas de um lado só, sendo todas rubricadas e na página 15 assinada pelo Perito avaliador e inserido o selo certificador.



Selo Certificador Digital

Natal – RN, 12 de dezembro de 2023.


Karidson Bessa Magalhães de Macedo.
Avaliador Judicial
Port. 005/2017. CAA
CNAI – 17.261