

Código de Identificação: NV3USEN


Nome:	Juares Rogério Magagnin	Coord. Geog.:	27°18'32.8"S 50°34'52.1"W
Logradouro:	Rua Wolny Westphal	Complemento:	Lote 7 da Quadra 1
Bairro:	Água Santa nº: 196	Condomínio:	-
Município:	Curitiba CEP: 89520-000	UF:	SC

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial	Uso: Residencial	Idade Aparente: 15
Padrão construtivo: Casa padrão simples	Estado de conservação: Regular	Nº de Vagas: 4
Nº de matrícula: 3.191	Nº do Cartório: R.I.	Dormitórios: 3 Banheiros: 1

Dimensões Edificação (m²) - Unidades Isoladas

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	80	109,43	109,43
Comum	0	0	0
Total	80	109,43	109,43

Terreno (m²)

Matrícula	450
IPTU	450
In Loco	450
Fração Ideal (%)	100

Valor total de mercado
R\$ 380.000,00

Trezentos E Oitenta Mil Reais

R\$ 3.472,54

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula informa área construída de 80m², frente para a Rua Wolny Westphal, 190. IPTU informa área construída de 109,43m², frente para a Rua Wolny Westphal, 196. Documentos vinculados pela quadra e lote, e número de inscrição cadastral. No local foi verificado 109,43m² de área construída, e Rua Wolny Westphal, 196. Área utilizada para cálculo de 109,43m².

Cushman & Wakefield

09/12/2022 , SÃO PAULO, SP

Realização da vistoria: 09/12/2022

Responsável técnico

Marco Granata - 5061528212/SP

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)	

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
Dormitórios	Pintura	Forro PVC	3
Banheiros	Pintura	Forro PVC	1
Sala	Pintura	Forro PVC	1
Cozinha	Pintura	Forro PVC	1
Área de serviço	Pintura	Forro PVC	1
Garagem	Pintura	Telhado aparente	1
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV	380.000,00	Regular	Casa padrão simples	15,00	109,43	450,00	3.472,54
1	395.000,00	Novo	Médio	1,00	95	233,63	4.157,89
2	380.000,00	Regular	Médio	18,00	110	480,00	3.454,55
3	140.000,00	Sem valor	Médio	0,00	0	450,00	#DIV/0!
4	160.000,00	Sem valor	Médio	0,00	0	480,00	#DIV/0!
5	120.000,00	Sem valor	Médio	0,00	0	364,00	#DIV/0!
6	270.000,00	Sem valor	Médio	0,00	0	680,00	#DIV/0!

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	Rua Wolny Westphal	196	-
1	Rua Avelino Fontana, 125		https://claudineiimoveis.com.br/pt/imovel/40091300
2	Rua Eduardo Amaral, 43		w.igoettenimoveis.com.br/imoveis.html?titulo=casa-padrao-3-quartos-agua-santa--curitibanos-venda-110m28
3	Rua Ângelo Righes		m.oveisklein.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/1019541/terreno-lote-para-venda-em-agua-santa-curitibanos
4	Rua Eduardo Amaral		w.alexandrebyerimoveis.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/992656/terreno-para-venda-em-agua-santa-cu
5	Rua Ângelo Righes		https://claudineiimoveis.com.br/pt/imovel/40063834
6	Avenida Lions		https://imovago.com.br/imovel/40071519

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada do bem avaliando



Identificação do bem avaliando



Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Logradouro à esquerda



Logradouro à direita

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Identificação do logradouro



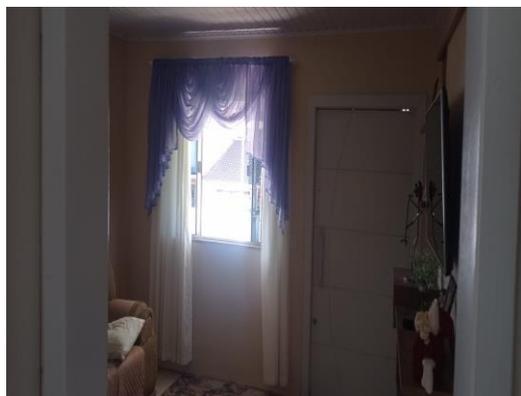
Hidrômetro



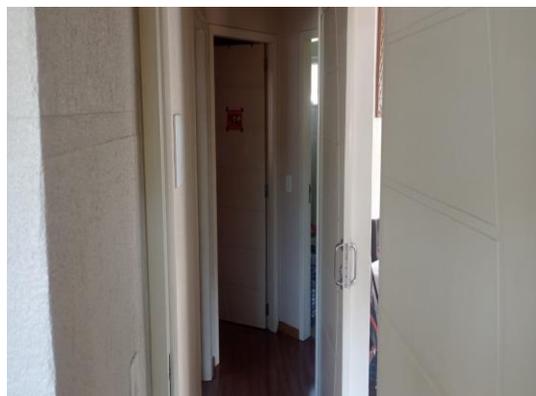
Medidor de energia



Garagem

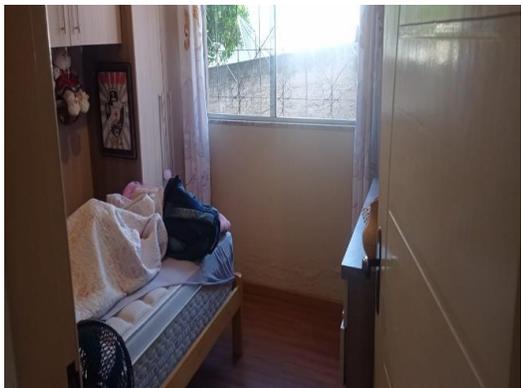


Sala de estar



Corredor de acesso interno

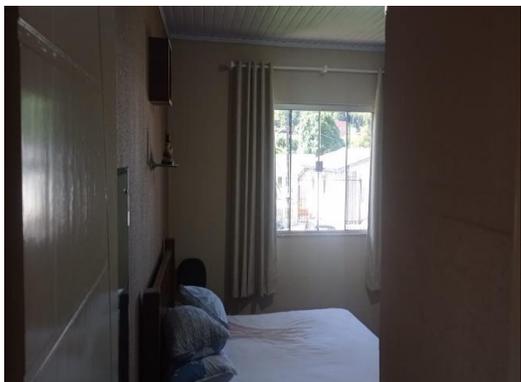
2 - FOTOS DO IMÓVEL



Quarto 1



Quarto 2



Quarto 3



Banheiro social



Cozinha



Área de serviço

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Quintal



Depósito 1



Depósito 2



Fundos

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS

Amostra nº. 1		Data		09/12/22	
Endereço:	Rua Avelino Fontana, 1250				
Bairro:	Água Santa	Cidade:	Curitiba	UF:	SC
Imóvel:	CASA	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	95,00	Idade Aparente (anos):	1,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	233,63	Estado de conservação:	Novo		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	2		
Valor total (R\$)	395.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 4.157,89		
Fonte / Telefone:	Claudinei Rodrigues Corretor - (49) 98843-2780		Evento	oferta	
OBS:	2 dormitórios sendo 1 suíte, 1 banheiro social, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço e 2 vagas de garagem.				



Amostra nº. 2		Data		09/12/22	
Endereço:	Rua Eduardo Amaral, 433				
Bairro:	Água Santa	Cidade:	Curitiba	UF:	SC
Imóvel:	CASA	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	110,00	Idade Aparente (anos):	18,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	480,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	380.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.454,55		
Fonte / Telefone:	Jonathan Goetten Imóveis - (49) 3412-3551		Evento	oferta	
OBS:	3 dormitórios, 2 banheiros sociais, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço e 1 vaga de garagem.				



Amostra nº. 3		Data		09/12/22	
Endereço:	Rua Ângelo Righes				
Bairro:	Água Santa	Cidade:	Curitiba	UF:	SC
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00	Vida útil	70,00
Área Terreno (m²)	450,00	Estado de conservação:	Sem valor		
Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas	0		
Valor total (R\$)	140.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	#DIV/0!		
Fonte / Telefone:	Imóveis Klein - (49) 3241-4523		Evento	oferta	
OBS:	Terreno sem benfeitorias.				



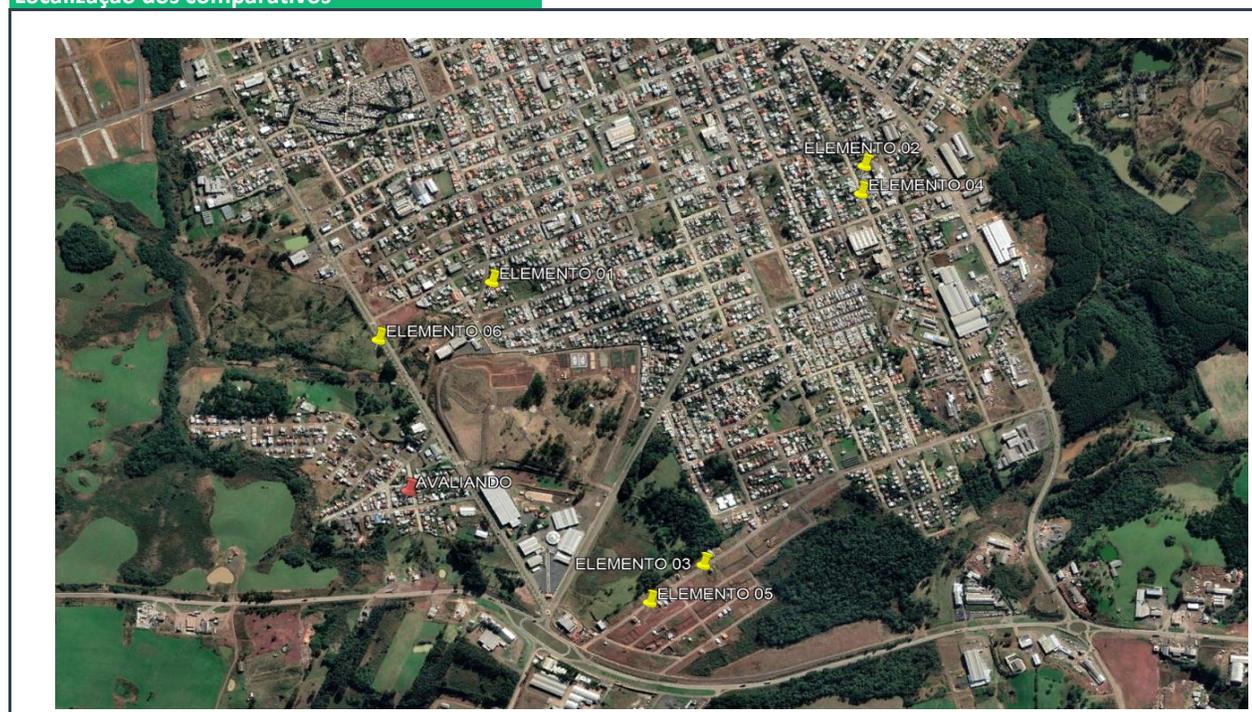
Amostra nº. 4		Data		09/12/22	
Endereço:	Rua Eduardo Amaral				
Bairro:	Água Santa	Cidade:	Curitiba	UF:	SC
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00	Vida útil	70,00
Área Terreno (m²)	480,00	Estado de conservação:	Sem valor		
Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas	0		
Valor total (R\$)	160.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	#DIV/0!		
Fonte / Telefone:	Alexandre Bayer Imóveis - (49) 99983-4348		Evento	oferta	
OBS:	Terreno sem benfeitorias.				



ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5				Data		09/12/22				
	Endereço:		Rua Ângelo Righes								
	Bairro:		Água Santa		Cidade:		Curitibanos		UF:	SC	
	Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL	Andar	Padrão de Construção:		Médio				
	Área Privativa/Construída (m²)		-		Idade Aparente (anos):		0,00	Vida útil			70,00
	Área Terreno (m²)		364,00		Estado de conservação:		Sem valor				
	Nº de Banheiros		0		Nº de Vagas		0				
	Valor total (R\$)		120.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		#DIV/0!				
	Fonte / Telefone:						Evento		oferta		
	OBS:		Terreno sem benfeitorias.								

	Amostra nº. 6				Data		09/12/22				
	Endereço:		Avenida Lions								
	Bairro:		Água Santa		Cidade:		Curitibanos		UF:	SC	
	Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL	Andar	Padrão de Construção:		Médio				
	Área Privativa/Construída (m²)		-		Idade Aparente (anos):		0,00	Vida útil			70,00
	Área Terreno (m²)		680,00		Estado de conservação:		Sem valor				
	Nº de Banheiros		0		Nº de Vagas		0				
	Valor total (R\$)		270.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		#DIV/0!				
	Fonte / Telefone:		Claudinei Rodrigues Corretor - (49) 98843-2780				Evento		oferta		
	OBS:		Terreno sem benfeitorias.								

Localização dos comparativos


Mapa de Quadra



MODELO V16_10/10/2022

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:	III	Grau de Precisão:	III
Metodologia:	Evolutivo	OK	

Amostra	Área Construída ou Privativa (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FT Fonte (1)	FT Outro (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Itade (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Físico (10)	FT Amen (11)	FT Outro (12)	Unitário Corrigido (R\$/m²)	Homogeneização R\$/m²
1	95,00	R\$ 395.000,00	4.157,89	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	110,00	R\$ 380.000,00	3.454,55	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	0,00	R\$ 140.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
4	0,00	R\$ 160.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
5	0,00	R\$ 120.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
6	0,00	R\$ 270.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:			
(2) - Outro	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Saneamento das Amostras (+/- 30%)			Valor Mínimo
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservação (9) - Área	(12) - Outro					Valor Máximo

Metodologia: Evolutivo

CÁLCULO FATOR DE DEPRECIACÃO (FOC) DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NAS AMOSTRAS

N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	80	1,00	1,25%	Novo	0,9937	0,99	20%	0,99
2	80	18,00	22,50%	Regular	0,8405	0,84	20%	0,87
3	70,00	0,00	0,00%	Sem valor	0,0000	0,00	20%	0,20
4	70,00	0,00	0,00%	Sem valor	0,0000	0,00	20%	0,20
5	70,00	0,00	0,00%	Sem valor	0,0000	0,00	20%	0,20
6	70,00	0,00	0,00%	Sem valor	0,0000	0,00	20%	0,20

ESTIMATIVA DO VALOR DE TERRENO PURO (SEM CONSTRUÇÕES)

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno PURO (R\$)	UNIT JAC
1	R\$ 395.000,00	95,00	2.363,19	1,22	0,99	2.870,85	272.730,50	0,90	82.769,50	4157,89
2	R\$ 380.000,00	110,00	2.363,19	1,07	0,87	2.205,88	242.647,03	0,90	99.352,97	3454,55
3	R\$ 140.000,00	0,00	2.363,19	0,09	0,20	43,01	0,00	0,90	126.000,00	#DIV/0!
4	R\$ 160.000,00	0,00	2.363,19	0,09	0,20	43,01	0,00	0,90	144.000,00	#DIV/0!
5	R\$ 120.000,00	0,00	2.363,19	0,09	0,20	43,01	0,00	0,90	108.000,00	#DIV/0!
6	R\$ 270.000,00	0,00	2.363,19	0,09	0,20	43,01	0,00	0,90	243.000,00	#DIV/0!

HOMOGENIZAÇÃO DO TERRENO PURO

N	Área de TERRENO (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Fator Frente	F. Esquina	F. Localização	F. Profundidade	F. Topografia	F. ÁREA	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM EVOLUTIVO	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM PARA COMPARATIVO DIRETO
1	233,63	354,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	328,40	Nº AMOSTRAS: 6,00	Nº AMOSTRAS: 6,00
2	480,00	206,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	210,35	GRÁFUS DE LIBERDADE: 5,00	GRÁFUS DE LIBERDADE: 5,00
3	450,00	280,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	280,00	T-STUDENT: 1,476	T-STUDENT: 1,476
4	480,00	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	304,68	Intervalo Confiança (R\$): 33,28	Intervalo Confiança (R\$): 33,28
5	364,00	296,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	281,38	Intervalo Confiança (%): 11,22%	Intervalo Confiança (%): 11,22%
6	680,00	357,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	378,28	Amplitude Intervalo Confiança (R\$): 66,55	Amplitude Intervalo Confiança (R\$): 66,55
(1) - Fator Frente (4) - Fator Profundidade (6) - Fator Área Usar Fator Topografia? SIM Média das Amostras: 296,55 (2) - Fator Esquina (5) - Fator Topog (7) - Fator Consist. Usar Fator Área? SIM Valor Mínimo (-30%): 207,58 (3) - Fator Local Valor Máximo (+30%): 385,51 Amplitude Intervalo Confiança (R\$): 22,44%												

ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO PURO

Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
-	450,00	296,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	296,55	133.447,18

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENEFITÓRIAS

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
80	15,00	18,75%	Regular	0,87	0,87	20%	0,89
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)		
109,43	2363,19	1,07	0,89	2258,11	247.104,65		

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado	UNIT JAC
133.447,18	247.104,65	1,00	380.551,82	3.477,58

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC		Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:	Valor Terreno:
Área do terreno:	450,00 m²	R\$ 296,56	1,00	R\$ 133.000,00
Área da Edificação:	109,43 m²	R\$ 2.258,11	0,89	R\$ 247.104,65
Valor Imóvel:	R\$ 380.104,65			
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:				R\$ 380.000,00

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:	R\$	133.000,00
Valor Edificação:	R\$	247.000,00
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	R\$	380.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Diagnóstico de Mercado: Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, as casas para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 3.400,00/m² a R\$ 4.100,00/m² e áreas variando de 95m² a 110m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses;