LAUDO DE AVALIAÇAO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF	[redacted]		
Endereço:	Travessa Pedro Fila			N°:	633
Complemento:	Casa 03	Condomínio:	-	CEP:	83730-000
Bairro:	Jardim Cionek	Construtora:	-		
Cidade:	Contenda			UF:	PR

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 180.000,00	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:	1º CRI de Contenda/PR

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	75,76 m²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	6,00 m	Coeficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	48,65 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 de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 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?	

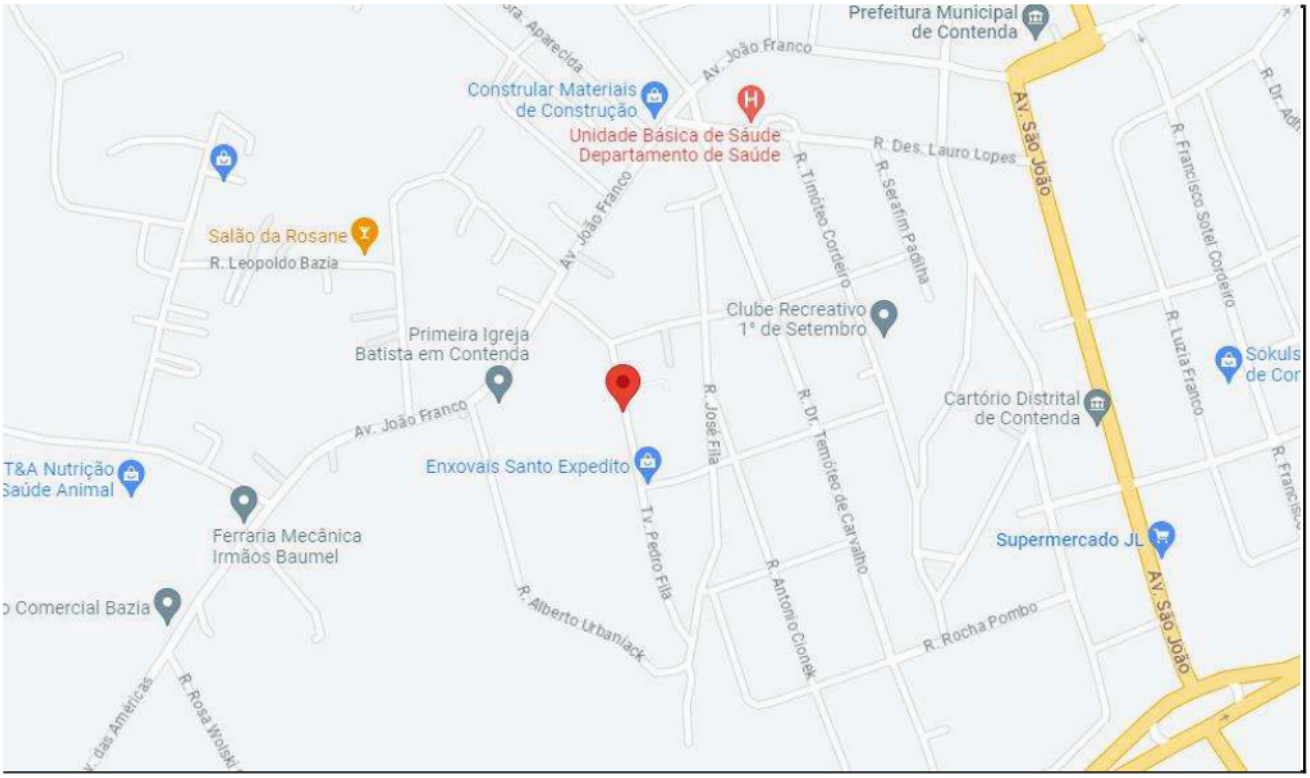
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM		Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Jade Giffoni - São Paulo/SP		
Data:	segunda-feira, 12 de junho de 2023				



Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
24.603		CASA ISOLADA	R$180.323,38
Total			R$180.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

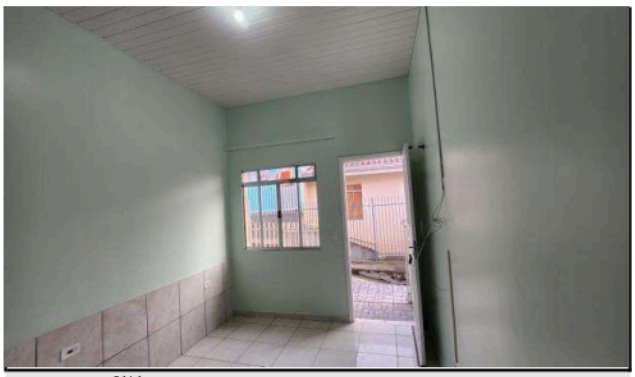


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



Descrição: SALA



Descrição: COZINHA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO

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	Contenda		Viva Web Imob	(41) 3995-2385	175.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,146	45,00	5,00	75,00	12/06/23
2	Rua Estéfano Graboski		Imob. Ribeiro Pires	(41) 99501-7272	280.000,00	1,00	20	60	3,00	20%	0,734	140,00	6,00	150,00	12/06/23
3	Rua Catarina Duda		Imob. Belo Negocio	(41) 3031-7388	185.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,251	57,00	5,00	65,00	12/06/23
4	Rua Jose Dorival Valter,		Imob. São Paulo	(41) 3642-3210	130.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	0,919	44,00	5,00	72,00	12/06/23
5	Rua Doutor Juvencio Soares da Silva	770	Imob. São Paulo	(41) 3642-3210	170.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,251	42,00	6,00	75,00	12/06/23
6	Bairro Jardim Leonidas Baumel,		Winner Brokers	(44) 98434-9088	169.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,251	42,00	5,00	65,00	12/06/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-centro-bairros-contenda-48m2-venda-RS175000-id-2608907901/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-contenda-com-garagem-140m2-venda-RS280000-id-2562496625/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-planalto-bairros-contenda-com-garagem-57m2-venda-RS185000-id-2630389963/
4	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-pr-contenda-jardim-planalto-75m2-RS130000/id-12231262/
5	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-contenda-jardim-leonidas-baumel-42m2-RS170000/id-8434789/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-contenda-com-garagem-42m2-venda-RS169000-id-2625861139/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	1	R8N	2.232,64
Fr	5,00	f	0,00
Pmi	15,00	p	0,00
Pma	30,00	ca	0,20

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	48,65	Ac	0,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	10	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,105
Frente	6,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	75,76	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	12,63	padrão	1,32	padrão			

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	175.000,00	0,90	109.332,57	48.954,93	5,00	15,00	75,00	652,73	1,00	1,00	0,00	652,73	1,0000	1,0000	0,00	652,73	1,00000000	1,0000	0,00	652,73
2	280.000,00	0,90	162.800,75	90.459,25	6,00	25,00	150,00	603,06	1,00	1,00	0,00	603,06	1,0000	1,0000	0,00	603,06	1,00000000	1,0000	0,00	603,06
3	185.000,00	0,90	122.579,38	44.753,12	5,00	13,00	65,00	688,51	1,00	1,00	0,00	688,51	1,0000	1,0000	0,00	688,51	1,00000000	1,0000	0,00	688,51
4	130.000,00	0,90	72.377,99	45.207,01	5,00	14,40	72,00	627,88	1,00	1,00	0,00	627,88	1,0000	1,0000	0,00	627,88	1,00000000	1,0000	0,00	627,88
5	170.000,00	0,90	107.474,62	46.290,38	6,00	12,50	75,00	617,21	1,00	1,00	0,00	617,21	1,0000	1,0000	0,00	617,21	1,00000000	1,0000	0,00	617,21
6	169.000,00	0,90	107.474,62	45.385,88	5,00	13,00	65,00	698,24	1,00	1,00	0,00	698,24	1,0000	1,0000	0,00	698,24	1,00000000	1,0000	0,00	698,24
							Média	647,94			Média	647,94			Média	647,94			Média	647,94
							L. Inf.	453,56			L. Inf.	453,56			L. Inf.	453,56			L. Inf.	453,56
							L. Sup.	842,32			L. Sup.	842,32			L. Sup.	842,32			L. Sup.	842,32
							Desvio	38,89			Desvio	38,89			Desvio	38,89			Desvio	38,89
							CV	0,060			CV	0,060			CV	0,060			CV	0,060
												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	652,73	75,00	1,00	-1,63	651,10	1,00	651,10	651,10	651,10	651,10
1,00000000	1,0000	0,00	603,06	150,00	1,09	53,76	656,82	1,09	656,82	656,82	656,82	656,82
1,00000000	1,0000	0,00	688,51	65,00	0,96	-25,86	662,65	0,96	662,65	662,65	662,65	662,65
1,00000000	1,0000	0,00	627,88	72,00	0,99	-7,93	619,95	0,99	619,95	619,95	619,95	619,95
1,00000000	1,0000	0,00	617,21	75,00	1,00	-1,54	615,66	1,00	615,66	615,66	615,66	615,66
1,00000000	1,0000	0,00	698,24	65,00	0,96	-26,22	672,02	0,96	672,02	672,02	672,02	672,02
		Média	647,94			Média	646,37		646,37	646,37	646,37	646,37
		L. Inf.	453,56			L. Inf.	452,46		452,46	452,46	452,46	452,46
		L. Sup.	842,32			L. Sup.	840,28		840,28	840,28	840,28	840,28
		Desvio	38,89			Desvio	23,22					
		CV	0,060			CV	0,036					
			SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construida	48,65	Área construida	0,00
Vu construção	2.947,08	Vu construção	0,00
Depreciação	91,62%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.700,06	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**131.357,87**	Valor total	**0,00**
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	75,76	Valor Terreno	48.965,52
Vu terreno	646,37	Valor Construção	131.357,87
Valor total	**48.965,52**	Valor total	**180.323,38**

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	2.232,64

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**10**	**70**	**2,00**	**20%**	**48,65**	**1,32**	**2.947,08**	**143.375,68**	**91,6%**	**131.357,87**
Não Averbado	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comp 1	5	70	2,0	20%	45,00	1,15	2.557,49	115.087,01	95,0%	**109.332,57**
Comp 2	20	60	3,0	20%	140,00	0,73	1.638,76	229.426,09	71,0%	**162.800,75**
Comp 3	15	70	3,0	20%	57,00	1,25	2.793,03	159.202,86	77,0%	**122.579,38**
Comp 4	10	70	3,0	20%	44,00	0,92	2.051,80	90.279,03	80,2%	**72.377,99**
Comp 5	10	70	2,0	20%	42,00	1,25	2.793,03	117.307,37	91,6%	**107.474,62**
Comp 6	10	70	2,0	20%	42,00	1,25	2.793,03	117.307,37	91,6%	**107.474,62**