LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF:	[redacted]		
Endereço:	Rua Maitaca Verde			N°:	143
Complemento:	Lote nº 25 - Quadra nº 08	Condomínio:	-	CEP:	86709-090
Bairro:	Jardim Petrópolis	Construtora:	-		
Cidade:	Arapongas			UF:	PR

VALOR AVALIADO:	Valor por m²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possuí Habite-se?	Possui Habitabilidade?
R$ 475.000,00	R$ 3.660,89	RESIDENCIAL	SIM	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a valiado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º CRI de Arapongas/PR

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	184,60 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	7,10 m	Coeficiente de Aproveitamento:	-
Área total edificada:	129,75 m²	Área de construção não averbada:	0,00 m²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual	Não Apresentado	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não Mencionado

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 3 dormitórios (1 suíte).

COORDENADAS DO IMÓVEL

23°24'33.6"S 51°27'37.0"W

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		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?

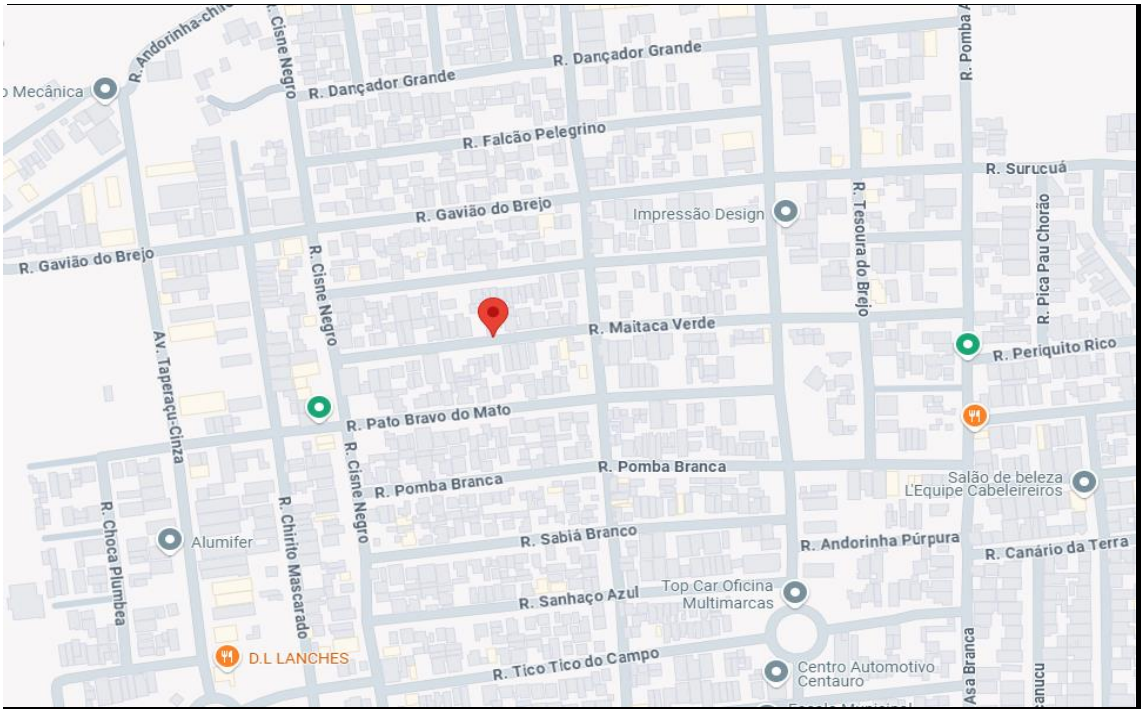
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda	Agencia Solicitante	Engenharia		
Data:	segunda-feira, 10 de fevereiro de 2025				

Classificação da Informação: RESTRITA

Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório				
Matricula	**Índice cadastral**	**Descrição simplificada**	**Fração Ideal**	**Valor**
48.093		CASA ISOLADA		R$475.000,00
Total				**R$475.000,00**

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

Classificação da Informação: RESTRITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



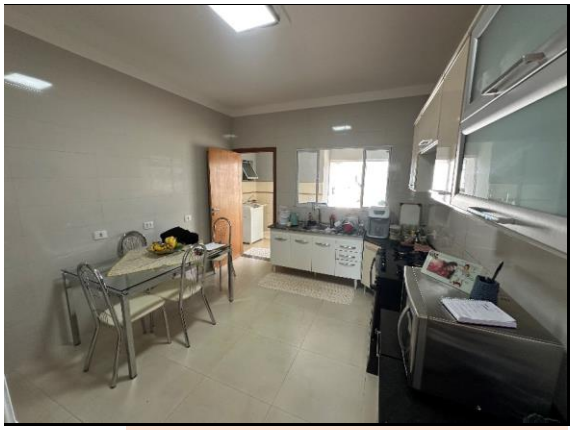
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMOVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMOVEL



Descrição: SALA DE ESTAR



Descrição: COZINHA



Descrição: COZINHA



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: BANHEIRO SOCIAL

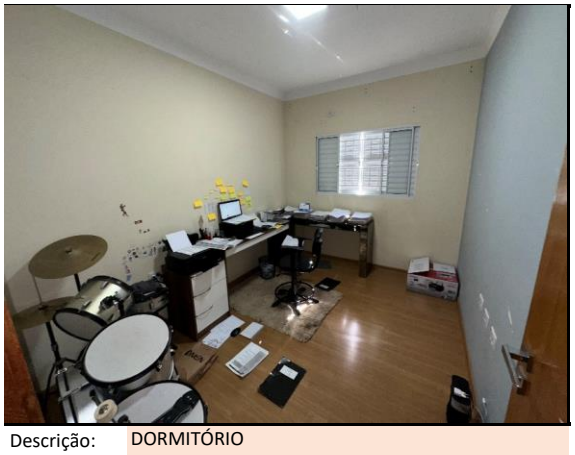
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: SUÍTE



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: BANHEIRO SUÍTE



Descrição: MEDIDOR DE LUZ



Descrição: MEDIDOR DE ÁGUA

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R$)	Link anúncio
1	Bairro Jardim Petropolis	R$550.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-petropolis-arapongas-com-garagem-142m2-venda-RS550000-id-2771929057/
2	Bairro Jardim Petropolis	R$370.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-petropolis-bairros-arapongas-102m2-venda-RS370000-id-2742864058/
3	Bairro Jardim Petropolis	R$550.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-petropolis-bairros-arapongas-900m2-venda-RS550000-id-2764746726/
4	Bairro Jardim Petropolis	R$370.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-petropolis-bairros-arapongas-136m2-venda-RS370000-id-2750357014/
5	Bairro Jardim Petropolis	R$250.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-petropolis-bairros-arapongas-401m2-venda-RS250000-id-2764746725/
6	Bairro Jardim Petropolis	R$300.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-petropolis-bairros-arapongas-499m2-venda-RS300000-id-2764747026/

Classificação da Informação: RESTRITA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES	PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	FONTE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Bairro Jardim Petropolis	(43) 3172-3655	550.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,251	142,00	7,00	180,00	10/02/25
2	Bairro Jardim Petropolis	(43) 3252-5107	370.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	1,251	102,00	7,00	180,00	10/02/25
3	Bairro Jardim Petropolis	(43) 3172-3655	550.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	900,00	10/02/25
4	Bairro Jardim Petropolis	(43) 3172-3655	370.000,00	1,00	5	70	3,00	20%	0,919	136,00	6,00	150,00	10/02/25
5	Bairro Jardim Petropolis	(43) 3172-3655	250.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	401,00	10/02/25
6	Bairro Jardim Petropolis	(43) 3172-3655	300.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	18,00	499,00	10/02/25

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-petropolis-arapongas-com-garagem-142m2-venda-RS550000-id-2771929057/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-petropolis-bairros-arapongas-102m2-venda-RS370000-id-2742864058/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-petropolis-bairros-arapongas-900m2-venda-RS550000-id-2764746726/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-petropolis-bairros-arapongas-136m2-venda-RS370000-id-2750357014/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-petropolis-bairros-arapongas-401m2-venda-RS250000-id-2764746725/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-petropolis-bairros-arapongas-499m2-venda-RS300000-id-2764747026/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.441,87
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	129,75	Ac	0,00	Coef. Frente	0,93379527
Quadra		idade	10	idade		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	7,10	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	184,60	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	26,00	padrão	1,37	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	550.000,00	0,90	412.089,38	82.910,62	7,00	25,71	180,00	460,61	1,00	1,00	0,00	460,61	1,0000	1,0000	0,00	460,61	0,93114992	1,0028	1,31	461,92
2	370.000,00	0,90	258.657,68	74.342,32	7,00	25,71	180,00	413,01	1,00	1,00	0,00	413,01	1,0000	1,0000	0,00	413,01	0,93114992	1,0028	1,17	414,19
3	550.000,00	0,90	0,00	495.000,00	15,00	60,00	900,00	550,00	1,00	1,00	0,00	550,00	1,0000	1,0000	0,00	550,00	1,08447177	0,8611	-76,42	473,58
4	370.000,00	0,90	253.350,82	79.649,18	6,00	25,00	150,00	530,99	1,00	1,00	0,00	530,99	1,0000	1,0000	0,00	530,99	0,90288045	1,0342	18,18	549,18
5	250.000,00	0,90	0,00	225.000,00	15,00	26,73	401,00	561,10	1,00	1,00	0,00	561,10	1,0000	1,0000	0,00	561,10	1,08447177	0,8611	-77,96	483,14
6	300.000,00	0,90	0,00	270.000,00	18,00	27,72	499,00	541,08	1,00	1,00	0,00	541,08	1,0000	1,0000	0,00	541,08	1,12474611	0,8302	-91,86	449,22
							Média	509,47			Média	509,47			Média	509,47			Média	471,87
							L. Inf.	356,63			L. Inf.	356,63			L. Inf.	356,63			L. Inf.	330,31
							L. Sup.	662,31			L. Sup.	662,31			L. Sup.	662,31			L. Sup.	613,43
							Desvio	59,10			Desvio	59,10			Desvio	59,10			Desvio	44,82
							CV	0,116			CV	0,116			CV	0,116			CV	0,095
												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	460,61	180,00	0,99	-2,90	457,72	1,00	461,92	461,92	461,92	461,92
1,00000000	1,0000	0,00	413,01	180,00	0,99	-2,60	410,42	1,00	411,59	411,59	411,59	411,59
0,93883219	1,0652	35,83	585,83	900,00	1,22	120,45	670,45	1,08	594,03	594,03	594,03	594,03
1,00000000	1,0000	0,00	530,99	150,00	0,95	-26,85	504,14	0,98	522,33	522,33	522,33	522,33
1,00000000	1,0000	0,00	561,10	401,00	1,10	57,14	618,23	0,96	540,27	540,27	540,27	540,27
1,00000000	1,0000	0,00	541,08	499,00	1,13	71,62	612,70	0,96	520,84	520,84	520,84	520,84
		Média	515,44			Média	545,61		508,50	508,50	508,50	508,50
		L. Inf.	360,81			L. Inf.	381,93		355,95	355,95	355,95	355,95
		L. Sup.	670,07			L. Sup.	709,29		661,05	661,05	661,05	661,05
		Desvio	65,48			Desvio	103,04					
		CV	0,127			CV	0,189					
			NÃO				NÃO					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	129,75
Vu construção	3.355,13
Depreciação	87,53%
Vu depreciado	2.936,60
Valor total	**381.023,97**

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

Terreno	
Área de terreno	184,60
Vu terreno	508,50
Valor total	**93.868,45**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	93.868,45
Valor Construção	381.023,97
Valor total	**475.000,00**

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	2.441,87

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**10**	**70**	**2,50**	**20%**	**129,75**	**1,37**	**3.355,13**	**435.328,04**	**87,5%**	**381.023,97**
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%	142,00	1,25	3.054,78	433.778,67	95,0%	**412.089,38**
Comp 2	5	70	3,0	20%	102,00	1,25	3.054,78	311.587,50	83,0%	**258.657,68**
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 4	5	70	3,0	20%	136,00	0,92	2.244,08	305.194,68	83,0%	**253.350,82**
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**