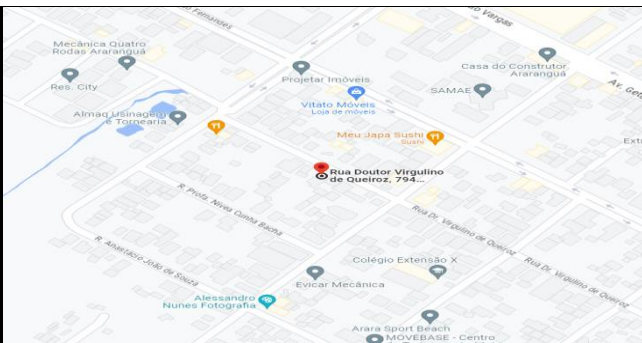


Código de Identificação: BMNAPDC



Nome: Arthur Eugênio da Silveira junior
Logradouro: Rua Virgulino de Queiroz
Bairro: Centro
Município: Araranguá

nº: 794
CEP: 88905-458

Coord. Geog.: -28.940158351, -49.481669459
Complemento: -
Condomínio: -
UF: SC

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 2
Padrão construtivo: Casa padrão médio **Estado de conservação:** Regular
Nº de matrícula: 9.838 **Nº do Cartório:** 1º CRI de Araranguá/SC

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	99,80	182,00	182,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	
IPTU	390,00
In Loco	390,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 945.000,00

novecentos e quarenta e cinco mil reais
R\$ 5.192,31

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula menciona a área construída de 99,80m² e o IPTU menciona a área de 182,00m², área similar in loco.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis no segmento de mercado, prazo normal de venda: entre 16 e 24 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

Imóvel em estudo encontra-se em oferta pelo valor de R\$ 990.000,00, conforme link abaixo:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-urussanguinha-bairros-ararangua-com-garagem-330m2-venda-R\\$990000-id-2541951624/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-urussanguinha-bairros-ararangua-com-garagem-330m2-venda-R$990000-id-2541951624/)

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 22/08/2023

Realização da vistoria: 21/08/2023

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
Sala	Massas	Laje	1
Cozinha	Cerâmica	Laje	1
Dormitórios	Massas	Laje	2
Suíte	Massas	Laje	1
Banheiro Suíte	Cerâmica	Laje	1
Lavabo	Massas	Laje	1
Banheiro Social	Cerâmica	Laje	1
Espaço Gourmet	Massas	Telheiro	1

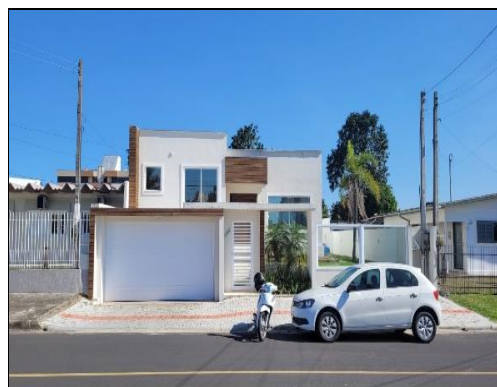
Quadro de Elementos Comparativos							
N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	890.000,00	2,5	1,25	5	168,00	360,00	5.297,62
2	636.000,00	3,0	1,07	30	172,00	360,00	3.697,67
3	400.000,00	3,5	0,64	40	180,00	300,00	2.222,22
4	280.000,00	0,0	0,00	0	0,00	300,00	
5	980.000,00	2,0	1,25	1	207,00	300,00	4.734,30

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Virgulino de Queiro	S/nº	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-centro-ararangua-sc
2	Rua Virgulino de Queiro	S/nº	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-centro-ararangua-sc
3	Rua Virgulino de Queiro	S/nº	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-mato-alto-ararangua-sc
4	Rua Virgulino de Queiro	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-ararangua-com-garagem-300m2-venda
5	Urussanguinha	S/nº	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sc-ararangua-urussa

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



FACHADA



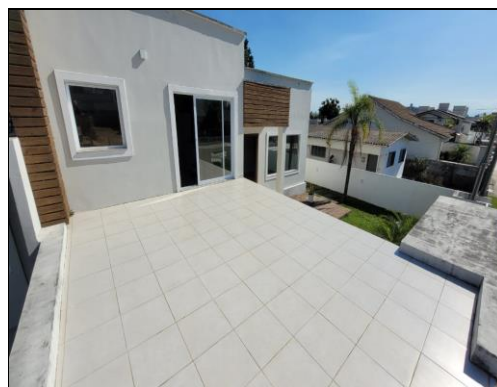
GARAGEM



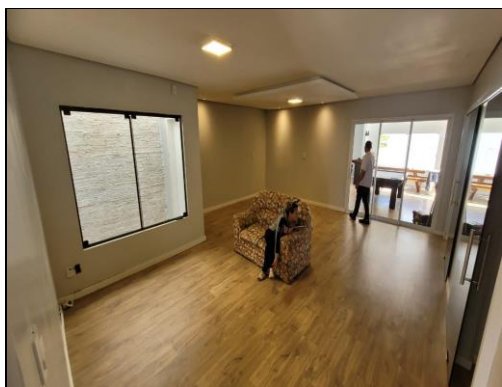
GARAGEM



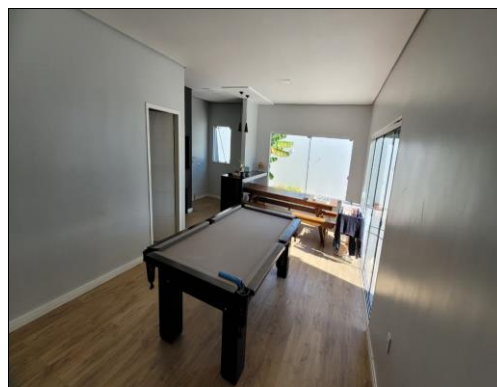
QUINTAL



QUINTAL

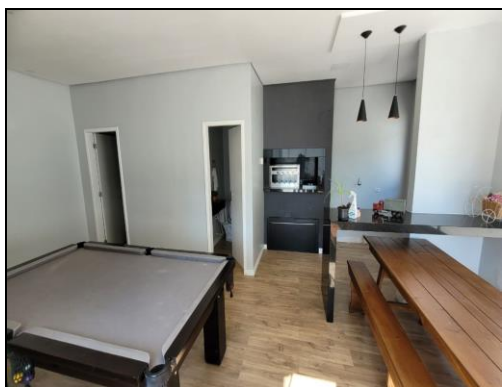


SALA



SALA DE JOGOS

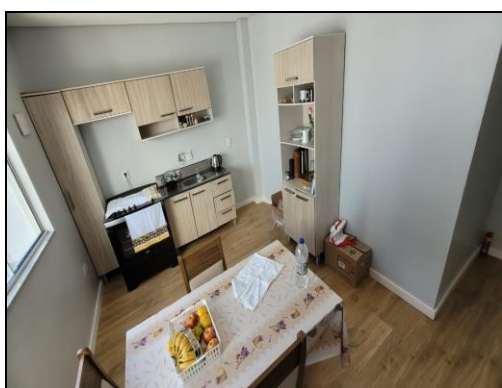
Fotos do Imóvel



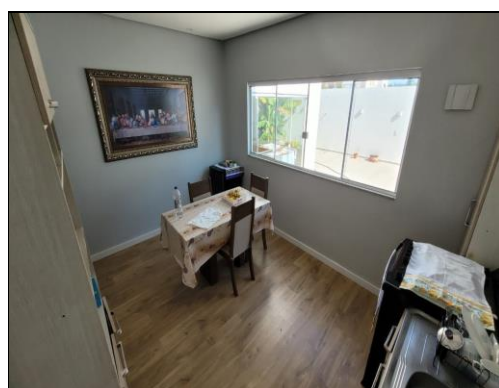
SALA DE JOGOS



SALA



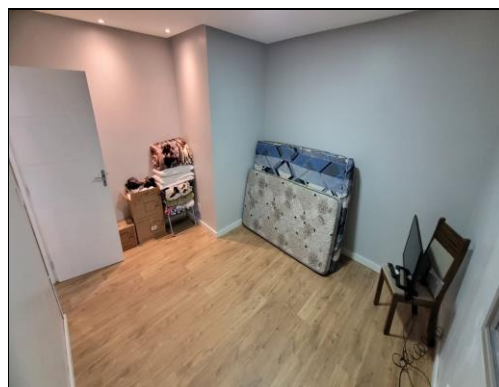
COZINHA



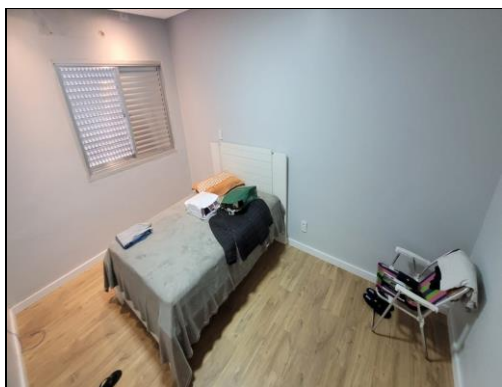
COZINHA



LAVABO



DORMITÓRIO

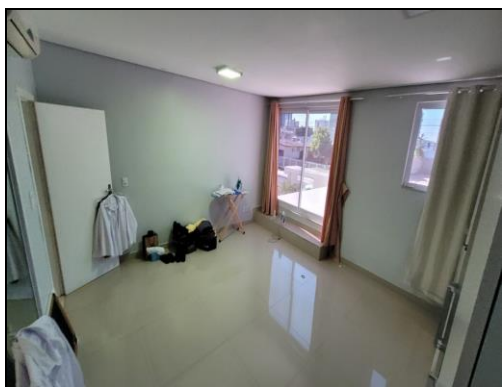


DORMITÓRIO 2



BANHEIRO SOCIAL

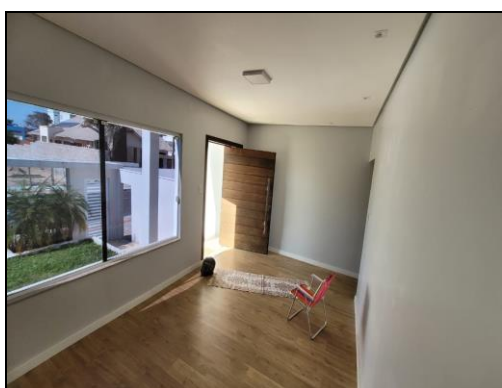
Fotos do Imóvel



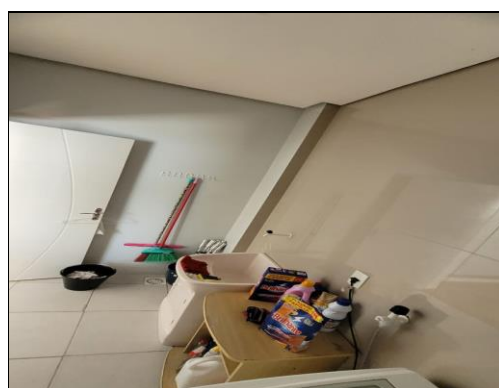
SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



VISTA DO IMÓVEL



ÁREA DE SERVIÇO



QUINTAL/ PISCINA



QUINTAL/ PISCINA



IDENTIFICAÇÃO

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 Virgulino de Queiroz	S/nº		Corretor	(48) 99617-9311	890.000,00	1,00	5	70	2,50	20%	1,251	168,00	12,00	360,00	22/08/23
2	Rua Virgulino de Queiroz	S/nº		Corretor	(48) 99617-9311	636.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,070	172,00	12,00	360,00	22/08/23
3	Rua Virgulino de Queiroz	S/nº		Corretor	(48) 99617-9311	400.000,00	1,00	40	60	3,50	20%	0,635	180,00	12,00	300,00	22/08/23
4	Rua Virgulino de Queiroz	S/nº		Corretor	(48) 99617-9311	280.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	300,00	22/08/23
5	Urussanguinha	S/nº		Corretor	(48) 98817-6082	980.000,00	1,00	1	70	2,00	20%	1,251	207,00	12,00	300,00	22/08/23

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-centro-araranqua-sc-168m2-id-2641844166/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-centro-araranqua-sc-172m2-id-2649372277/
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-mato-alto-araranqua-sc-300m2-id-2649249218/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-araranqua-com-garagem-300m2-venda-RS280000-id-2643519054/
5	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sc-araranqua-urussanguinha-360m2-RS980000/id-14065171/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS				
ZONA	2	RBN	2460,33	
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					
Sector		Ac	182,00	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	1,05387395
Quadra		Idade	2	Idade				Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	13,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	390,00	residual	20%	residual		residual		topogr.	1,00
At	30,00	padrão	1,41	padrão		padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	ÍNDICE	Ff	(Vu x Ff)-Vu	Vu homog.	Topo	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x Ff)-Vu	Vu homog.	
	Oferta		Construção	Terreno	equiv.	Terreno	Terreno	Amostra													
1	890.000,00	0,90	469.068,56	331.931,44	12,00	30,00	360,00	922,03	1,00	1,00	0,00	922,03	1,0000	1,0000	0,00	922,03	1,03713729	1,0161	14,88	936,91	
2	636.000,00	0,90	296.415,25	275.984,75	12,00	30,00	360,00	766,62	1,00	1,00	0,00	766,62	1,0000	1,0000	0,00	766,62	1,03713729	1,0161	12,37	779,00	
3	400.000,00	0,90	123.035,00	236.965,00	12,00	25,00	300,00	789,88	1,00	1,00	0,00	789,88	1,0000	1,0000	0,00	789,88	1,03713729	1,0161	12,75	802,63	
4	280.000,00	0,90	0,00	252.000,00	12,00	25,00	300,00	840,00	1,00	1,00	0,00	840,00	1,0000	1,0000	0,00	840,00	1,03713729	1,0161	13,56	853,56	
5	980.000,00	0,90	620.675,71	261.324,29	12,00	25,00	300,00	871,08	1,00	1,00	0,00	871,08	1,0000	1,0000	0,00	871,08	1,03713729	1,0161	14,06	885,14	
								Média	837,92					Média	837,92					Média	851,45
								L. Inf.	586,55					L. Inf.	586,55					L. Inf.	596,01
								L. Sup.	1.089,30					L. Sup.	1.089,30					L. Sup.	1.106,88
								Desvio	62,39					Desvio	62,39					Desvio	63,40
								CV	0,074					CV	0,074					CV	0,074
								SIM				SIM				SIM					

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator			Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.						1	2	3	
1.00000000	1,0000	0,00	922,03	360,00	0,98	-18,27	903,76	1,02	936,91	936,91	936,91	936,91
1.00000000	1,0000	0,00	766,62	360,00	0,98	-15,19	751,44	1,02	779,00	779,00	779,00	779,00
1.00000000	1,0000	0,00	789,88	300,00	0,94	-50,15	739,74	1,02	802,63	802,63	802,63	802,63
1.00000000	1,0000	0,00	840,00	300,00	0,94	-53,33	786,67	1,02	853,56	853,56	853,56	853,56
1.00000000	1,0000	0,00	871,08	300,00	0,94	-55,30	815,78	1,02	885,14	885,14	885,14	885,14
Média							799,48		851,45	851,45	851,45	851,45
L. Inf.							559,63		596,01	596,01	596,01	596,01
L. Sup.							1.039,32		1.106,88	1.106,88	1.106,88	1.106,88
Desvio							65,54					
CV							0,082					
				SIM				NÃO				

Averbado		Não Averbado			
Área construída	182,00	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	3.476,45	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	96,84%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	3.366,52	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	612.707,55	Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	390,00	Valor Terreno	332.063,93		
Vu terreno	851,45	Valor Construção	612.707,55		
Valor total	332.063,93	Valor total	944.771,47		

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	2.460,33			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)				
Averbado	2	70	2,00	20%	182,00	1,41	3.476,45	632.713,22	96,8%	612.707,55				
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 1	5	70	2,5	20%	168,00	1,25	3.077,87	517.082,64	90,7%	469.068,56				
Comparativo 2	30	70	3,0	20%	172,00	1,07	2.632,55	452.799,13	65,5%	296.415,25				
Comparativo 3	40	60	3,5	20%	180,00	0,64	1.562,31	281.215,72	43,8%	123.035,00				
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
Comparativo 5	1	70	2,0	20%	207,00	1,25	3.077,87	637.119,68	97,4%	620.675,71				