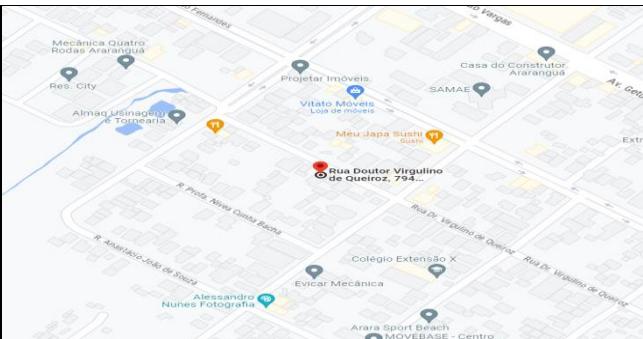


Código de Identificação: BMNAPDC



Nome: Arthur Eugênio da Silveira junior

Coord. Geog.: -28.940158351, -49.481669459

Logradouro: Rua Virgulino de Queiroz

Complemento: -

Bairro: Centro

Condomínio: -

Município: Araranguá

nº: 794

UF: SC

CEP: 88905-458

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)				Terreno (m²)	
Área	Matrícula	IPTU	In loco	Matrícula	390,00
Construída/Privativa	99,80	182,00	182,00	IPTU	396,00
Comum				In Loco	390,00
Total				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-RS990000-id-2541951624/>

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda	Responsável técnico Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
Entrega: Santo André/SP - 22/08/2023	
Realização da vistoria: 21/08/2023	

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 checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	
Observações (caso positivo).			

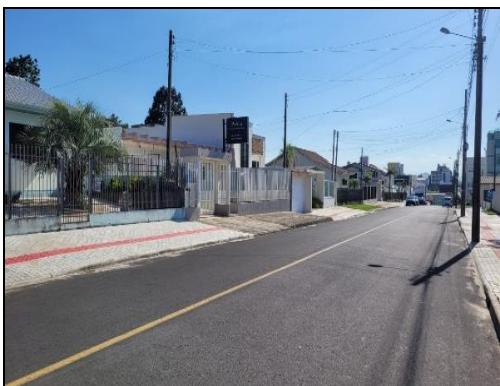
Dados do Imóvel				
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade	
Sala	Massas	Laje	1	
Cozinha	Cerâmica	Laje	1	
Dormitórios	Massas	Laje	2	
Suite	Massas	Laje	1	
Banheiro Suite	Cerâmica	Laje	1	
Lavabo	Massas	Laje	1	
Banheiro Social	Cerâmica	Laje	1	
Espaço Gourmet	Massas	Telheiro	1	

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M ²)	ÁREA TERRENO (M ²)	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

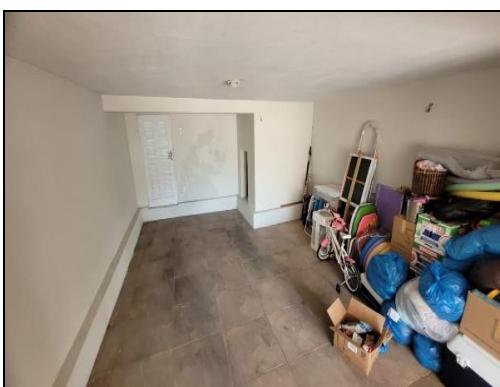
ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Virgulino de Queiro	S/nº	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-centro-ararangua-sc
2	Rua Virgulino de Queiro	S/nº	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-centro-ararangua-sc
3	Rua 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.chavesnاماо.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sc-ararangua-urussang

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO

FACHADA



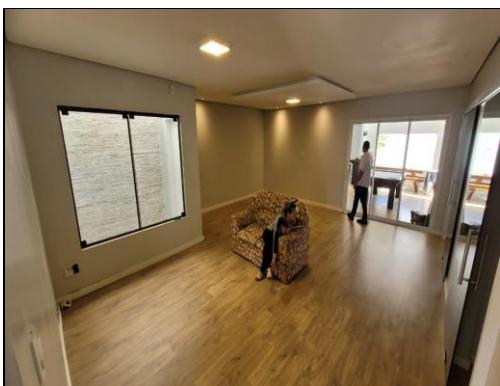
GARAGEM

GARAGEM

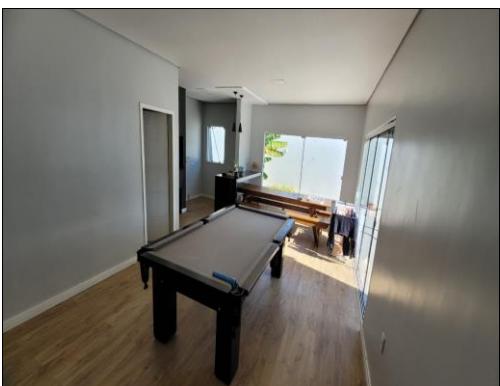


QUINTAL

QUINTAL



SALA



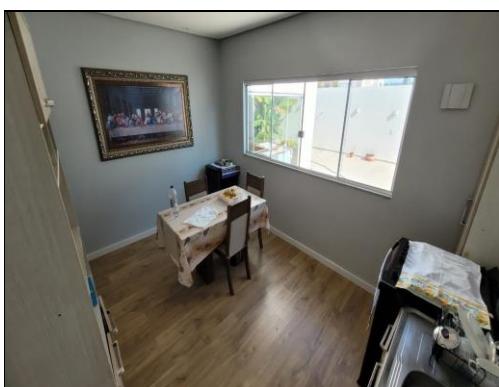
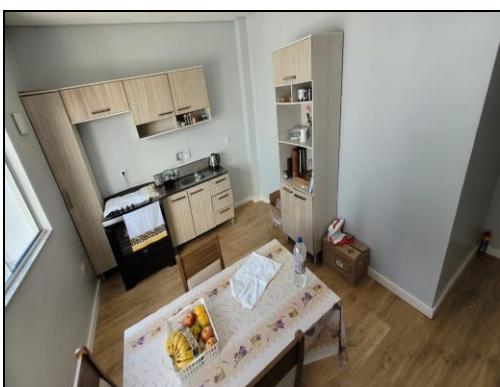
SALA DE JOGOS

Fotos do Imóvel



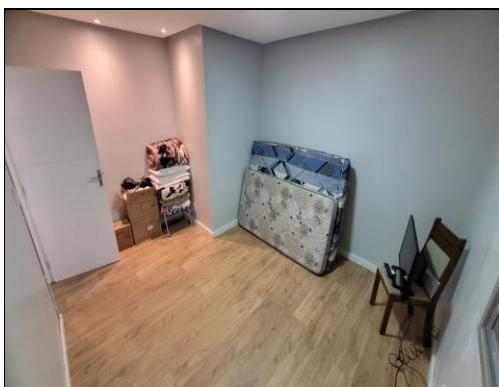
SALA DE JOGOS

SALA



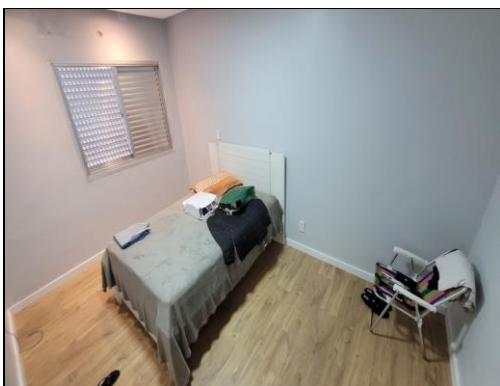
COZINHA

COZINHA



LAVABO

DORMITÓRIO

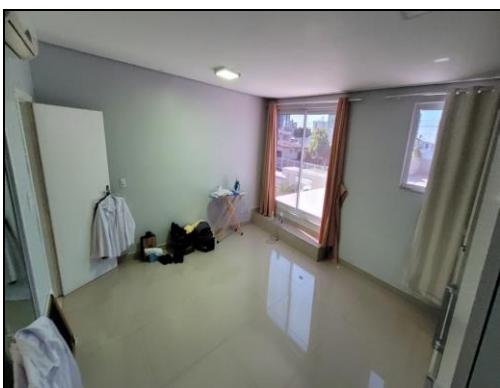


DORMITÓRIO



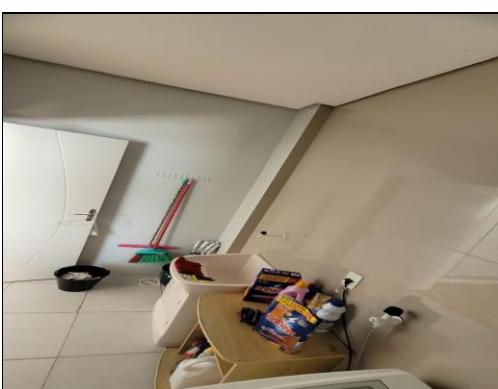
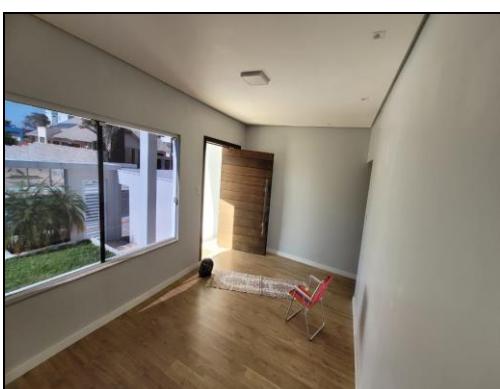
BANHEIRO SOCIAL

Fotos do Imóvel



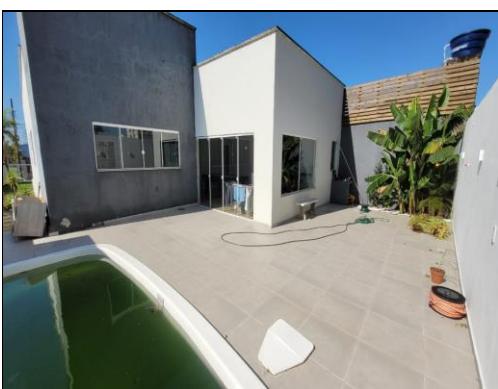
SUÍTE

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 (M ²)	FRENTE (M)	ÁREA (M ²)	
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-ararangua-sc-168m2-id-2641844166/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-centro-ararangua-sc-172m2-id-2649372277/
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-mato-alto-ararangua-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	R8N	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			
Setor	Ac	182,00	Ac	0,00	Ac	
Quadra	idade	2	idade		idade	Coef. Profund.
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	vida útil	Coef. Área
Frente	13,00	Conserv.	2,00	Conserv.	Conserv.	Coef. Esquina
Alt	390,00	residual	20%	residual	residual	topogr.
Alt	30,00	padrão	1,41	padrão	padrão	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente
			Construção	Terreno	
1	890.000,00	0,90	469.065,56	331.931,44	12,00
2	636.000,00	0,90	296.415,25	275.964,75	12,00
3	400.000,00	0,90	123.036,00	236.965,00	12,00
4	280.000,00	0,90	0,00	252.000,00	12,00
5	980.000,00	0,90	620.675,71	261.324,29	12,00

Homogeneização do índice fiscal						
Área	VU	INDICE				
Terreno	Terreno	FISCAL	F1	(Vu x F1)-Vu	Vu homog.	
360,00	922,03	1,00	1,00	0,00	922,03	
360,00	766,62	1,00	1,00	0,00	766,62	
300,00	789,88	1,00	1,00	0,00	789,88	
300,00	840,00	1,00	1,00	0,00	840,00	
300,00	871,08	1,00	1,00	0,00	871,08	
Média	837,92				Média	837,92
L. Inf.	586,55				L. Inf.	586,55
L. Sup.	1.089,30				L. Sup.	1.089,30
Desvio	62,39				Desvio	62,39
CV	0,074				CV	0,074

Homogeneização do fator topografia			
Topo			
Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1,0000	1,0000	0,00	922,03
1,0000	1,0000	0,00	766,62
1,0000	1,0000	0,00	789,88
1,0000	1,0000	0,00	840,00
1,0000	1,0000	0,00	871,08
		Média	837,92
		L. Inf.	586,55
		L. Sup.	1.089,30
		Desvio	62,39
		CV	0,074

Homogeneização da frente		
Fator	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.
Frente		
1,0161	14,88	936,91
1,0161	12,37	779,00
1,0161	12,75	802,63
1,0161	13,56	853,56
1,0161	14,06	885,14
Média		851,45
L. Inf.		596,01
L. Sup.		1.106,88
Desvio		63,40
CV		0,074

Homogeneização da profundidade			
Cp	Fator		
	Profund.	(Vu x F) / Vu	Vu homog.
1.0000000	1.0000	0,00	922,03
1.0000000	1.0000	0,00	766,62
1.0000000	1.0000	0,00	789,88
1.0000000	1.0000	0,00	840,00
1.0000000	1.0000	0,00	871,08
		Média	837,92
		L. Inf.	586,55
		L. Sup.	1.089,30
		Desvio	62,39
		CV	0,074

SIM

ção do fator área	
(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.
-18,27	903,76
-15,19	751,44
-50,15	739,74
-53,33	786,67
-55,30	815,78
Média	799,48
L. Inf.	559,63
L. Sup.	1.039,32
Desvio	65,54
CV	0,082

N

OMATÓRIA OS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA		
	Vu total	Saneamento	Saneamento
	1	2	3
1,02	936,91	936,91	936,91
1,02	779,00	779,00	779,00
1,02	802,63	802,63	802,63
1,02	853,56	853,56	853,56
1,02	885,14	885,14	885,14
	851,45	851,45	851,45
	596,01	596,01	596,01
	1106,88	1106,88	1106,88

Averbado		Não Averbado	
Área construída	182,00	Área construída	0,00
Vu construção	3.476,45	Vu construção	0,00
Depreciação	96,84%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	3.366,52	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	612.707,55	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%	R\$N	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	0,00	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