

Nome: **Marcio Augusto Aloysio** Condomínio: **Residencial Ana Olivia**
Endereço: **Rua Osni João Vieira** No. **225** Complemento: **Apto. 801**
Bairro: **Campinas** Município: **São José** UF: **SC** CEP: **88101-270**

Tipo do Imóvel: **Apartamento** No. da Matrícula: **61.691, 61.673 e 61.660** No. do Cart. **1ºCRI** **São José/ SC**
Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
Padrão: **Médio** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **15 Anos**

Valor de Mercado: **R\$ 1.020.000,00**

Valor por Extenso: **Um milhão e vinte mil reais**

Valor de venda forçada (0,70): **R\$ 714.000,00**

Valor por Extenso: **Setecentos e catorze mil reais**

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? **Sim** Se não, por quê ? **Nenhum**
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? **Não** Se sim, por quê ? **Nenhum**
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? **Não** Se sim, qual ? **Nenhum**

Observações Complementares:

O imóvel em estudo possui a vaga de garagem nº 04 descrita na matrícula 61.673 e o depósito nº 04 descrito na matrícula 61.660. Para a referida vaga de garagem estimamos o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) e para o depósito o valor de R\$5.000,00 (Cinco mil reais), valores estes já contemplados no valor final da presente avaliação.

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: R. Cel. Eleseu Guilherme e R. Quinze de Novembro. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico: x

Nome: **Tales R. S. Galache**
Crea: **5060563873-D**
Empresa: **Galache Engenharia Ltda.**
Crea: **1009877**

Data: **11 de novembro de 2022**

**Foto da Fachada do Imóvel****Foto do Logradouro**

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m²
Lat. Dir.:	-	m²
Lat. Esq.:	-	m²
Fração ideal	3,315600	%

Útil - Construção:

134,115	m²
Comum:	39,334 m²
Área Total:	173,449 m²

Áreas Averbadas ?

Sim

No. Vagas:

Cobertas	1
Descobertas	0

No. Pav.:

14

Aptos/andar:

4

No.: Elev.:

2

Total Unid.:

56

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☒ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:

Rua Osni João Vieira, 225, 7º Andar

Situação

Oferta

Fonte:

Pense

Telefone:

(48) 99832-8727

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,926

Área Util (m²)

134,12

Vagas:

1

Valor (R\$):

1.080.000,00

2. Endereço:

Rua Osni João Vieira, 225, 3º Andar

Situação

Oferta

Fonte:

Corretora

Telefone:

(48) 99141-3431

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,926

Área Util (m²)

134,12

Vagas:

1

Valor (R\$):

790.000,00

3. Endereço:

Rua Osni João Vieira, 620, 4º Andar

Situação

Oferta

Fonte:

Corretora

Telefone:

(48) 99928-0257

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,926

Área Util (m²)

131,00

Vagas:

1

Valor (R\$):

850.000,00

4. Endereço:

Rua Osni João Vieira, 225, 4º Andar

Situação

Oferta

Fonte:

MC

Telefone:

(48) 98852-4114

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,926

Área Util (m²)

134,12

Vagas:

1

Valor (R\$):

610.000,00

5. Endereço:

Rua Osni João Vieira, 407, 6º Andar

Situação

Oferta

Fonte:

Corretora

Telefone:

(48) 99929-0867

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,926

Área Util (m²)

134,12

Vagas:

2

Valor (R\$):

900.000,00

6. Endereço:

Rua Osni João Vieira, 663, 5º Andar

Situação

Oferta

Fonte:

Controle

Telefone:

(48) 99928-0257

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,926

Área Util (m²)

120,00

Vagas:

2

Valor (R\$):

1.011.761,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 1.080.000,00	134,12	0,90	7.247,51	1,000	1,000	1,000	1,000	1,009	1,01	7.315,88
2	R\$ 790.000,00	134,12	0,90	5.301,42	1,000	1,000	1,000	1,000	1,049	1,05	5.561,29
3	R\$ 850.000,00	131,00	0,90	5.839,69	1,000	1,000	1,000	1,000	1,039	1,04	6.066,48
4	R\$ 610.000,00	134,12	0,90	4.093,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,039	1,04	4.252,47
5	R\$ 900.000,00	134,12	0,90	6.039,59	1,000	0,930	1,000	1,000	1,019	0,95	5.731,86
6	R\$ 1.011.761,00	120,00	0,90	7.588,21	1,000	0,930	1,000	1,000	1,029	0,96	7.275,92
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	6.033,99
					Saneamento					Mín.	4.525,49
										Máx.	7.542,48

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

0,00

Área Construção:

134,12

Valor do m²:

0

Valor do m²:

6.033,99

Valor do Terreno:

R\$ -

Valor da Construção:

R\$ 809.248,00

Valor Total:

R\$ 809.248,00

Valor Final de Avaliação:

R\$ 809.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

☐ Sim

☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



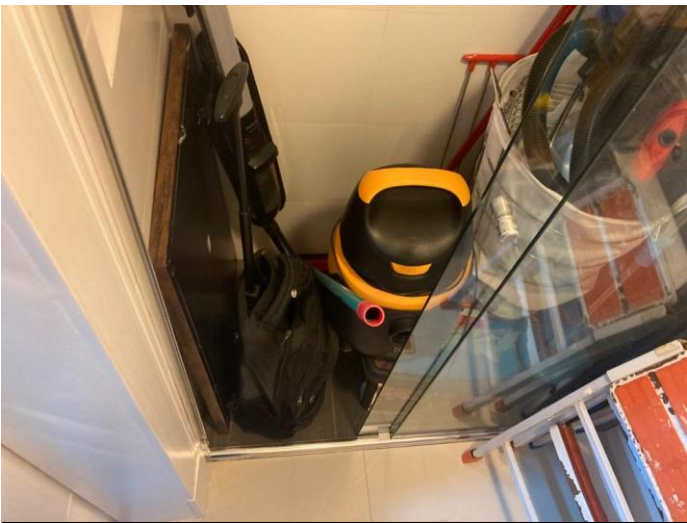
VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA



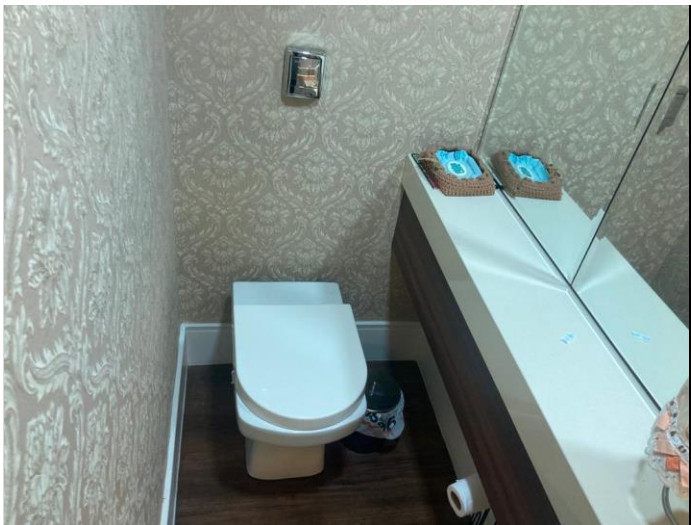
VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO DE SERVIÇO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO LAVABO



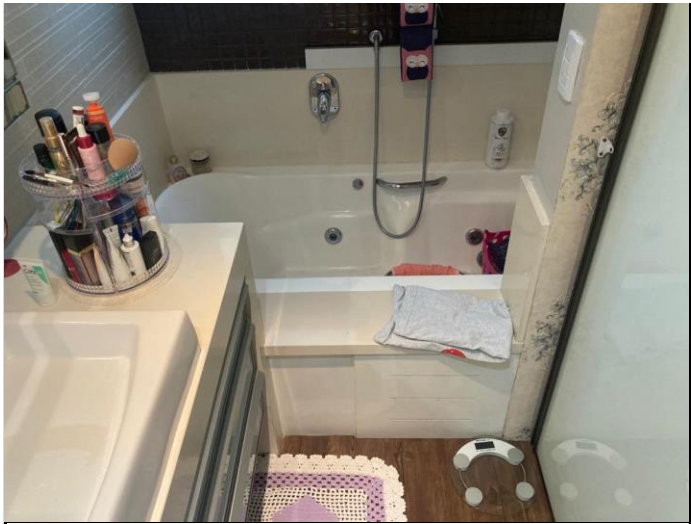
VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL



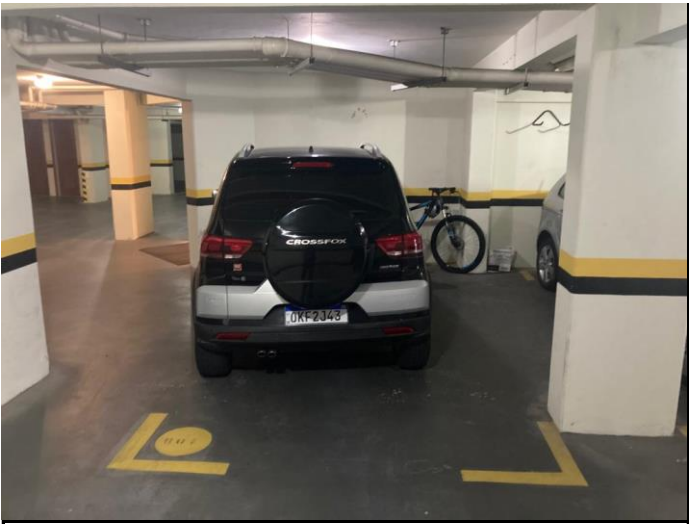
VISTA PARCIAL INTERNA DE UM DOS DORMITÓRIOS



VISTA PARCIAL INTERNA DE UM DOS DORMITÓRIOS (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



VAGA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Rua Osni João Vieira	225	7º Andar	Pense	(48) 99832-8727	1.080.000,00	1,00	1,926	15	100,00	1	21/10/22
2	Rua Osni João Vieira		3º Andar	Corretora	(48) 99141-3431	790.000,00	1,00	1,926	25	131,00	1	21/10/22
3	Rua Osni João Vieira	620	4º Andar	Corretora	(48) 99925-3484	850.000,00	1,00	1,926	20	131,00	1	21/10/22
4	Rua Osni João Vieira	225	4º Andar	MC	(48) 98852-4114	610.000,00	1,00	1,926	20	134,12	1	21/10/22
5	Rua Osni João Vieira	407	6º Andar	Corretora	(48) 99929-0867	900.000,00	1,00	1,926	20	134,12	2	21/10/22
6	Rua Osni João Vieira	663	5º Andar	Controle	(48) 99928-0257	1.011.761,00	1,00	1,926	20	120,00	2	21/10/22

0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-100m2-venda-RS1080000-id-1080000
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-131m2-venda-RS790000-id-790000
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-131m2-venda-RS850000-id-850000
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-134m2-venda-RS610000-id-610000
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-127m2-venda-RS900000-id-900000
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campinas-bairros-sao-jose-com-garagem-120m2-venda-RS1011761-id-1011761

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,29
Quadra		idade	15
índice fiscal	1,00	AU	134,12
		vagas	1
		andar	8
			1,070

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.080.000,00	0,95	7	134,12	7.689,61	1,00	1,00	0,00	7.689,61	1	1,0000	0,00	7.689,61	15	0,684	1,0000	0,00	7.689,61
2	790.000,00	0,95	3	134,12	5.624,81	1,00	1,00	0,00	5.624,81	1	1,0000	0,00	5.624,81	15	0,684	1,0000	0,00	5.624,81
3	850.000,00	0,95	4	131,00	6.195,92	1,00	1,00	0,00	6.195,92	1	1,0000	0,00	6.195,92	15	0,684	1,0000	0,00	6.195,92
4	610.000,00	0,95	4	134,12	4.343,21	1,00	1,00	0,00	4.343,21	1	1,0000	0,00	4.343,21	15	0,684	1,0000	0,00	4.343,21
5	900.000,00	0,95	6	134,12	6.408,01	1,00	1,00	0,00	6.408,01	2	0,9300	-448,56	5.959,45	15	0,684	1,0000	0,00	6.408,01
6	1.011.761,00	0,95	5	120,00	8.051,09	1,00	1,00	0,00	8.051,09	2	0,9300	-563,58	7.487,51	15	0,684	1,0000	0,00	8.051,09
				Média	6.385,44			Média	6.385,44			Média	6.216,75				Média	6.385,44
				L. Inf.	4.469,81			L. Inf.	4.469,81			L. Inf.	4.351,72				L. Inf.	4.469,81
				L. Sup.	8.301,07			L. Sup.	8.301,07			L. Sup.	8.081,77				L. Sup.	8.301,07
				Desvio	1.360,95			Desvio	1.360,95			Desvio	1.241,88				Desvio	1.360,95
				CV	0,213			CV	0,213			CV	0,200				CV	0,213
								SIM				SIM						SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,93	1,1885	1.449,29	9.138,90	7	1,060	1,0094	72,54	7.762,15	1,20	9.211,44	9.211,44	9.211,44	9.211,44
1,93	1,1885	1.060,13	6.684,93	3	1,020	1,0490	275,73	5.900,53	1,24	6.960,66	6.960,66	6.960,66	6.960,66
1,93	1,1885	1.167,77	7.363,68	4	1,030	1,0388	240,62	6.436,53	1,23	7.604,30	7.604,30	7.604,30	7.604,30
1,93	1,1885	818,58	5.161,78	4	1,030	1,0388	168,67	4.511,87	1,23	5.330,45	5.330,45	5.330,45	5.330,45
1,93	1,1885	1.207,74	7.615,75	6	1,050	1,0190	122,06	6.530,07	1,14	7.289,24	7.289,24	7.289,24	7.289,24
1,93	1,1885	1.517,42	9.568,51	5	1,040	1,0288	232,24	8.283,33	1,15	9.237,17	9.237,17	9.237,17	9.237,17
				Média	7.588,93			Média	6.570,75	7.605,55	7.605,55	7.605,55	7.605,55
				L. Inf.	5.312,25			L. Inf.	4.599,52	5.323,88	5.323,88	5.323,88	5.323,88
				L. Sup.	9.865,60			L. Sup.	8.541,97	9.887,21	9.887,21	9.887,21	9.887,21
				Desvio	1.617,46			Desvio	1.346,12				
				CV	0,213			CV	0,205				
				SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU	134,12	
Vu	7.605,55	
Valor total	1.020.017,68	