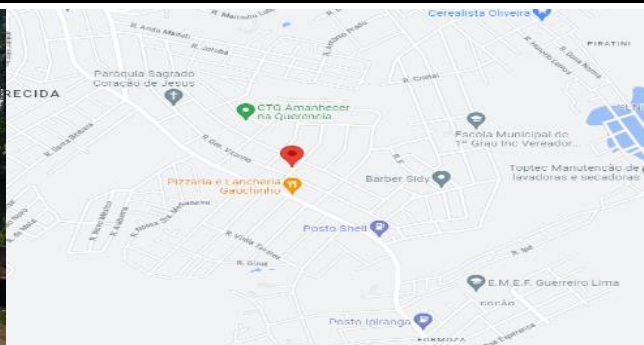


Código de Identificação: YK35N7E


Nome:		Coord. Geog.: -30.02475,-51.05737
Logradouro: Rua Landel de Moura		Complemento: Lote 13 - Quadra 11
Bairro: Aparecida	nº: 132	Condomínio:
Município: Alvorada	CEP: 094853-320	UF: RS

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial	Uso: Residencial	Idade Aparente: 10
Padrão construtivo: Casa padrão médio	Estado de conservação: Entre novo e regular	
Nº de matrícula: 4.286	Nº do Cartório: 1º CRI de Alvorada/RS	

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	42,35	107,00	135,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	350,00
IPTU	360,50
In Loco	350,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 432.000,00
Quatrocentos e trinta e dois mil reais
R\$ 4.037,38

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona a área construída de 42,35m² e o IPTU menciona a área de 107,00m², porém, em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de aproximadamente 135,00m², sendo assim temos 28,00m² de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas.

Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar somente a área construída averbada.

Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 485.000,00.

A matrícula menciona a área de terreno de 350,00m² (área similar constatada in loco) e o IPTU menciona a área de terreno de 360,50m².

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 16 e 24 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda	Responsável técnico Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
Entrega: Santo André/SP - 27/02/2023	
Realização da vistoria: 24/02/2023	

Dados e Serviços da Região

 Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? Sim 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? Sim 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? Sim Não

 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim Não

Observações (caso positivo).

Dados do Imóvel

Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala / cozinha	Massas	Laje	1
Área de serviço	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	1
Banheiro	Azulejos	Laje	3
Espaço gourmet	Massas	Pvc	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	280.000,00	4,0	0,62	35	130,00	305,25	2.153,85
2	600.000,00	0,0	0,00	0	0,00	558,00	
3	330.000,00	0,0	0,00	0	0,00	299,00	
4	500.000,00	4,0	0,73	35	80,00	409,00	6.250,00
5	405.000,00	0,0	0,00	0	0,00	678,00	

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Landel de Moura	3096	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tristeza-bairros-porto-alegre-com-garagem-130m2-venda-RS405000
2	Rua Landel de Moura	123	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tristeza-bairros-porto-alegre-558m2-venda-RS60000
3	Rua Landel de Moura	2093	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tristeza-bairros-porto-alegre-298m2-venda-RS33000
4	Rua Landel de Moura	1221	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tristeza-bairros-porto-alegre-409m2-venda-RS50000
5	Rua Landel de Moura	S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tristeza-bairros-porto-alegre-678m2-venda-RS40500

Fotos do Imóvel



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



ÁREA DE SERVIÇO

Fotos do Imóvel



COZINHA / SALA



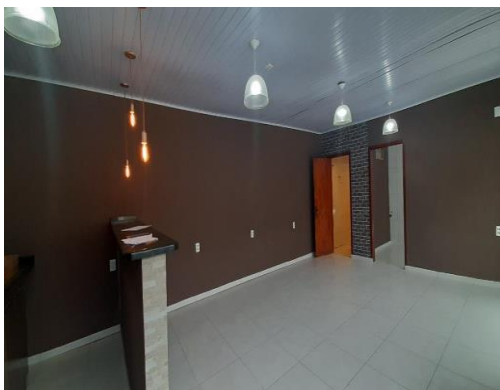
COZINHA / SALA



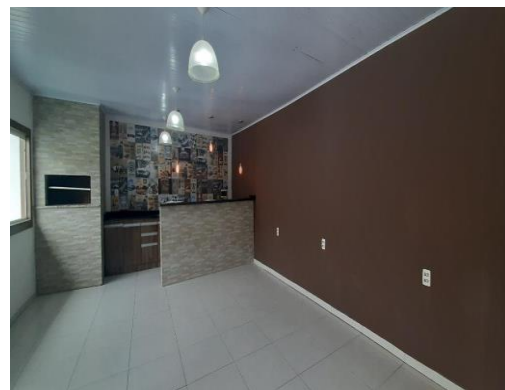
DORMITÓRIO



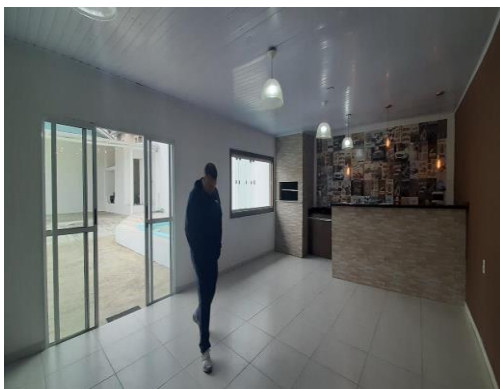
BANHEIRO SOCIAL



ESPAÇO GOURMET



ESPAÇO GOURMET



ESPAÇO GOURMET



LAVABO

Fotos do Imóvel



BANHEIRO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO

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 Landel de Moura	3096		Corretor	(51) 98950-8738	280.000,00	1,00	35	60	4,00	20%	0,621	130,00	11,00	305,25	27/02/23
2	Rua Landel de Moura	123		Corretor	(51) 99013-7848	600.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	16,90	558,00	27/02/23
3	Rua Landel de Moura	2093		Corretor	(51) 3022-0200	330.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	299,00	27/02/23
4	Rua Landel de Moura	1221		Corretor	(51) 3216-1160	500.000,00	1,00	35	60	4,00	20%	0,734	80,00	15,00	409,00	27/02/23
5	Rua Landel de Moura	S/nº		Corretor	(51) 3072-6060	405.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,00	678,00	27/02/23

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2353,89
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO										
Setor	IPTU				Não Averbado				Coef. Frente	1,00000000
	Ac	107,00	Ac	28,00	Ac		Coef. Profund.	1,00000000		
Quadra	idade	10	idade	10	idade		Coef. Área	1,000		
índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Esquina	1		
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Conserv.		topogr.	1,00		
At	residual	20%	residual	20%	residual					
At	padrão	0,91	padrão	0,91	padrão					

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Homogeneização do índice fiscal		Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente												
			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 Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	Frente (Vu x Ft)-Vu	Vu homog.	
1	280.000,00	0,85	76.787,77	159.812,23	11,00	27,75	305,25	523,55	1,00	1,00	0,00	523,55	0,9000	1,1111	58,17	581,72	1,01924488	0,9811	-9,89	513,66	
2	600.000,00	0,85	0,00	507.000,00	16,90	33,02	558,00	908,60	1,00	1,00	0,00	908,60	1,2000	0,8333	-151,43	757,17	1,11065031	0,9004	-90,52	818,08	
3	330.000,00	0,85	0,00	278.850,00	10,00	29,90	299,00	932,61	1,00	1,00	0,00	932,61	1,2000	0,8333	-155,43	777,17	1,00000000	1,0000	0,00	932,61	
4	500.000,00	0,85	55.852,57	366.647,43	15,00	27,27	409,00	896,45	1,00	1,00	0,00	896,45	1,2000	0,8333	-149,41	747,04	1,08447177	0,9221	-69,83	826,62	
5	405.000,00	0,85	0,00	342.225,00	11,00	61,64	678,00	504,76	1,00	1,00	0,00	504,76	1,0000	1,0000	0,00	504,76	1,01924488	0,9811	-9,53	495,23	
							Média	753,19				Média	753,19			Média	673,57			Média	717,24
							L. Inf.	527,23				L. Inf.	527,23			L. Inf.	471,50			L. Inf.	502,07
							L. Sup.	979,15				L. Sup.	979,15			L. Sup.	875,64			L. Sup.	932,41
							Desvio	218,70				Desvio	218,70			Desvio	122,53			Desvio	199,53
							CV	0,290				CV	0,290			CV	0,182			CV	0,278

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	(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	523,55	305,25	0,97	-17,60	505,94	1,06	554,23	554,23	554,23	554,23
1,00000000	1,0000	0,00	908,60	558,00	1,06	54,55	963,15	0,79	721,20	721,20	721,20	721,20
1,00000000	1,0000	0,00	932,61	299,00	0,96	-36,01	896,60	0,79	741,17	741,17	741,17	741,17
1,00000000	1,0000	0,00	896,45	409,00	1,04	35,60	932,05	0,80	712,82	712,82	712,82	712,82
0,93175410	1,0732	36,97	541,73	678,00	1,09	43,49	548,25	1,14	575,69	575,69	575,69	575,69
			Média	760,59			Média	760,20				661,02
			L. Inf.	532,41			L. Inf.	538,44				462,71
			L. Sup.	988,76			L. Sup.	999,96				462,71
			Desvio	208,59			Desvio	222,76				859,33
			CV	0,274			CV	0,290				859,33

SIM

SIM

IPTU		Não Averbado		Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área construída	107,00	Área construída	28,00	Área de terreno	350,00	Valor Terreno	231.356,85
Vu construção	2.146,75	Vu construção	2.146,75	Vu terreno	661,02	Valor Construção	253.659,09
Depreciação	87,53%	Depreciação	87,53%	Valor total	231.356,85	Valor total	485.015,95
Vu depreciado	1.878,96	Vu depreciado	1.878,96				
Valor total	291.048,32	Valor total	52.610,77				

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

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	2.353,89						
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
IPTU	10	70	2,50	20%	107,00	0,91	2.146,75	229.702,00	87,5%	201.048,32	
Não Averbado	10	70	2,50	20%	28,00	0,91	2.146,75	60.108,94	87,5%	52.610,77	
	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 1	35	60	4,0	20%	130,00	0,62	1.461,77	190.029,54	40,4%	76.787,77	
Comparativo 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 4	35	60	4,0	20%	80,00	0,73	1.727,76	138.220,42	40,4%	55.852,57	
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	