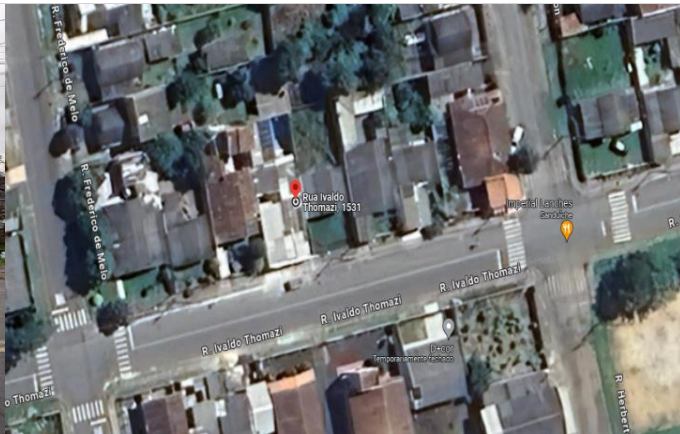


Código de identificação: Lead ID: 2Q43ZGN - Anderson Santana



Identificação

Nome: Anderson Santana CPF 049.429.759-05	Coord. geog.: -26.22286,-51.05654
Logradouro: Rua Doutor Ivaldo Thomazi	Complemento: casa de rua
Bairro: Bento Munhoz da Rocha nº: 1531	Condomínio: isolado
Município: União da Vitória CEP: 84607-670	UF: PR

Características do Imóvel

Tipologia: Casa	Uso: Residencial	Idade aparente: 20
Padrão construtivo: Normal	Est. de conservação: Entre novo e regular	Nº de vagas: 3
Nº de matrícula: 13.593	Nº do Cartório: 2º CRI União da Vitória PR	

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco
Construída/Privativa	32,40	50,40	120,00
Comum	0,00	0,00	0,00
Total	32,40	50,40	120,00

Terreno (m²)

Matrícula	250,00
IPTU	250,00
In Loco	250,00
Fração Ideal (%)	1

Valor total de mercado

R\$ 195.000,00

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

R\$ 3.867,52

Casa residencial em alvenaria, com pequena parte em laje, o restante com forro interno em PVC e garagem em estrutura de madeira e telha de fibro cimento aparente. Área construída documentada com 50,40 m² e terreno com 250,00 m². A casa passou por ampliação e reforma, sendo verificada uma área construída de 120,00 m² total. Faltam acabamentos em vários pontos. Considerando o estado em que se encontra, com a área construída total verificada e a piscina, o imóvel poderia valer até R\$ 280.000,00. Região residencial, com boa procura para moradia, compra e locação. Cidade com 56.000 habitantes, liquidez média.

Nome da Empresa

Catia Maria Cury - EPP - CNPJ 27.784.631/0001-03

Curitiba, 03 de abril de 2024

Responsável técnico

Catia Maria Cury

Engenheira Civil | CREA/CAU: 10.681/D PR | CRECI1: 12556 PR

Dados e Serviços da Região

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

Próximo a Escola 1º Grau e 2º Grau, Faculdade, Mercado, Panificadora, Praça/Parque.

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	Alvenaria	PVC	1
Cozinha/Copa	Cerâmica	PVC	1
Dormitórios	Alvenaria	PVC	3
Banheiros	Cerâmica	Laje	1
Lavanderia	Cerâmica	PVC	1
Churrasqueira	Cerâmica	PVC	1
Garagem	Alvenaria	Telhas	3
Varanda	Alvenaria	PVC	1

Observações (se necessário)

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR DE MERCADO (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	270.000,00	Regular	Normal	35,00	84,65	2,00	0	4.261,37
2	230.000,00	Regular	Normal	25,00	88,00	2,00	0	2.729,01
3	280.000,00	Regular	Normal	30,00	80,00	2,00	0	4.245,74
4	220.000,00	Regular	Normal	30,00	90,00	2,00	0	3.843,37
5	380.000,00	Regular	Normal	30,00	112,00	2,00	0	4.258,12

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	LINK
AV	Rua Doutor Ivaldo Thomazi, 1531	-
1	Rua Ivaldo Thomazi, 1336 - Bento	https://bertolotte.com.br/imoveis/casa-no-bento-munhoz/
2	Rua Desembargador Joaquim Pen	https://imobiliariacasaeimoveis.com.br/imoveis/10444/
3	Rua Ivaldo Thomazi, 1336 - Bento	https://cassiorportes.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-bento-munhoz-da-rocha-uniao-da-vitoria-pr
4	Rua Ivaldo Thomazi, 1336 - Bento	https://cassiorportes.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-panorama-uniao-da-vitoria-pr-90m2-id-63
5	Rua Ovídio Domingos de Mattos,	https://imobiliariacasaeimoveis.com.br/imoveis/10506/

Relatório Fotográfico



Identificação do logradouro

Fachada



Logradouro

Logradouro



Medidor de energia e hidrometro



Identificação numérica

Relatório Fotográfico



Frente do imóvel



Garagem



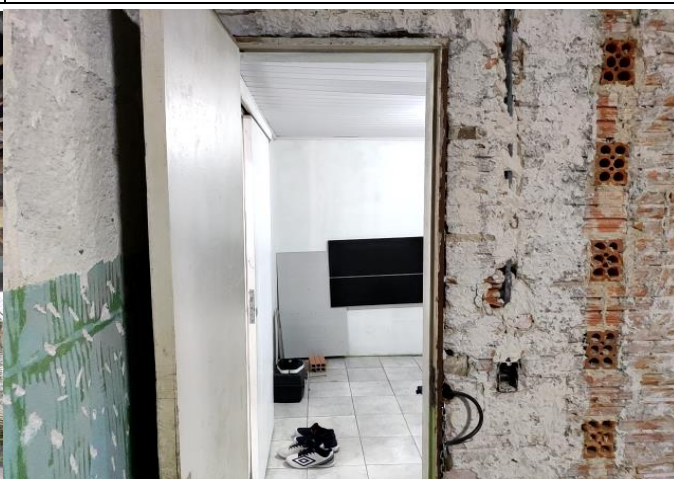
Garagem



Garagem



Garagem



Entrada

Relatório Fotográfico



Sala de estar



Sala de estar



Cozinha



Cozinha



Copa/cozinha



Circulação

Relatório Fotográfico



Quarto 01



Quarto 01



Banheiro social



Banheiro social



Quarto 02

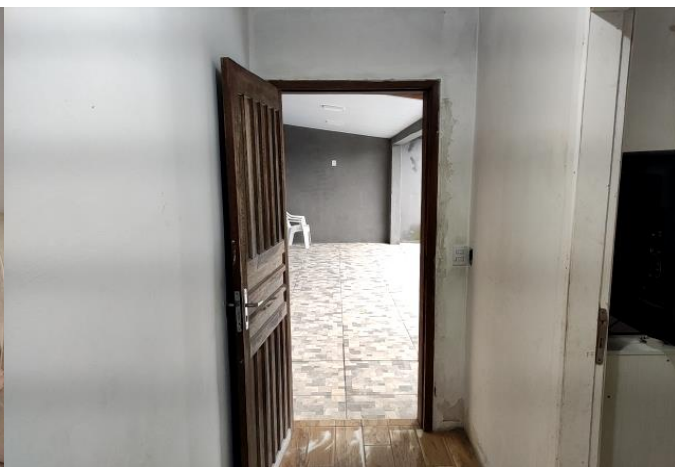


Quarto 02

Relatório Fotográfico



Quarto 03



Acesso a churrasqueira



Varanda



Quintal com piscina



Churrasqueira

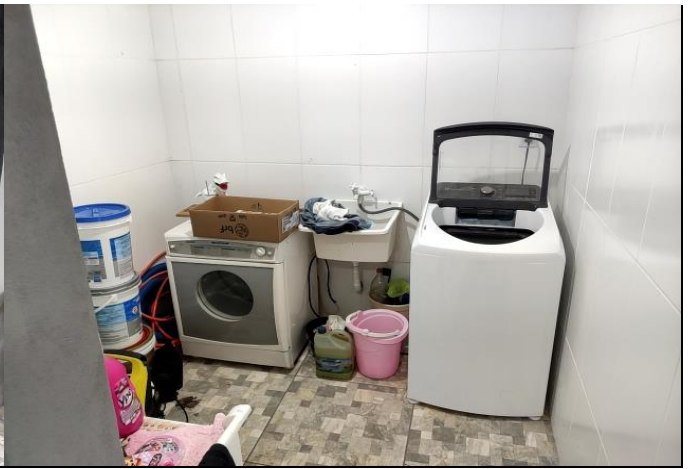


Churrasqueira

Relatório Fotográfico



Churrasqueira



Área de serviço



Churrasqueira



Quintal com piscina



Fundo do imóvel



Fundo do imóvel

Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	VALOR DE MERCADO (R\$)	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Mult. F.	F. Obsol.	F. Top.	F. Terreno	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 270.000,00	84,65	0,900	R\$ 2.870,64	1,000	1,067	1,093	1,000	1,243	1,000	1,081	1,484	R\$ 4.261,37
2	R\$ 230.000,00	88,00	0,900	R\$ 2.352,27	1,000	1,072	1,093	1,000	1,065	1,000	0,929	1,160	R\$ 2.729,01
3	R\$ 280.000,00	80,00	0,900	R\$ 3.150,00	1,000	1,059	1,093	1,000	1,144	1,000	1,052	1,348	R\$ 4.245,74
4	R\$ 220.000,00	90,00	0,900	R\$ 2.200,00	1,000	1,075	1,573	1,000	1,144	1,000	0,955	1,747	R\$ 3.843,37
5	R\$ 380.000,00	112,00	0,900	R\$ 3.053,57	1,000	1,105	1,093	1,000	1,144	1,000	1,053	1,394	R\$ 4.258,12

Média	R\$ 2.725,30	Média	R\$ 3.867,52
Desvio	425,543	Desvio	660,970
Coef. de variação	0,156	Coef. de variação	0,171

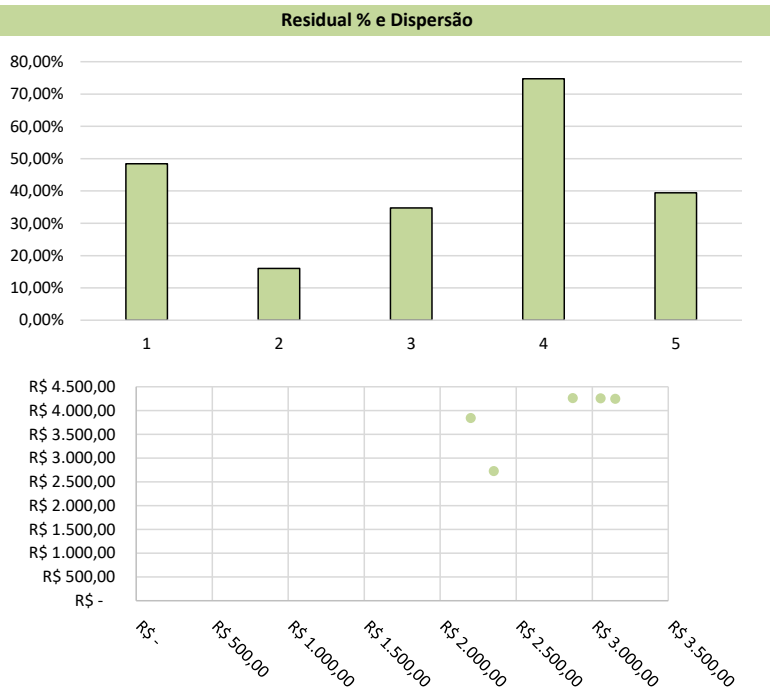
Média Saneada	R\$ 3.867,52
Limite Inferior	R\$ 2.707,27
Limite Superior	R\$ 5.027,78
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 194.900,00
	50,40		R\$3.867,52		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 2.707,27
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 3.867,52
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 5.027,78
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 3.867,52
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	660,97
Coeficiente de Variação:	0,171

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 506,70
Inferior (p/m ²):	-13,10% R\$ 3.360,82
Superior (p/m ²):	13,10% R\$ 4.374,22
Amplitude Total	26,20%



Comentários sobre o cálculo

Valor para casa em alvenaria, com grande parte sem laje, e area construida não averbada significativa. Dentro do padrão da região.

Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 26,20%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III