

Código de identificação: Lead ID: T8ZSH33 - Arilson Schweigert



Identificação

Nome: Arilson Schweigert	CPF 762.685.609-06	Coord. geog.:	-27.06986,-48,92256
Logradouro: Rua Marcos Fischer		Complemento: casa 04	
Bairro: São Pedro	nº: 77	Condomínio: Cond. Horizontal João e Ella Odisi	
Município: Brusque	CEP: 88351-610	UF: SC	

Características do Imóvel

Tipologia: Casa	Uso: Residencial	Idade aparente: 12
Padrão construtivo: Normal	Est. de conservação: Entre novo e regular	Nº de vagas: 10
Nº de matrícula: 51.581	Nº do Cartório: 1º CRI de Brusque SC	

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco
Construída/Privativa	70,00	90,00	180,00
Comum	0,00	0,00	0,00
Total	70,00	90,00	180,00

Terreno (m²)

Matrícula	736,19
IPTU	1.311,17
In Loco	736,19
Fração Ideal (%)	6,48%

Valor total de mercado

R\$ 700.000,00

(SETECENTOS MIL REAIS)

R\$ 3.890,05

Casa em alvenaria com laje, em condomínio, com área construída documentada de 90,00 m² e fração ideal de terreno de uso exclusivo, com 736,19 m². Foi verificada uma área total de casa de 140,00 m², incluindo moradia separada no corpo da casa onde mora a mãe do proprietário. Também uma edícula de 40,00 m² onde tem oficina e garagem. Total de área construída de 180,00 m², que agrega valor ao imóvel e portanto foi utilizada para o cálculo. Bom padrão de acabamento e conservação. O imóvel está dentro de condomínio, que não está fechado, nem tem portaria ou área de lazer. A unidade está identificada pelo número predial que consta no IPTU, com acesso pela rua Marcos Fischer, em rua interna sem denominação. Região residencial com casas de padrão médio. A oferta de casas a venda na região é média, com boa procura para moradia. Cidade com 150.000 habitantes. Liquidez média. O imóvel está anunciado para venda por R\$ 900.000,00 no link: <https://julioimoveis.com.br/imovel/1461570-casa-5-dormitorios-na-sao-pedro-em-brusque?operacao=VE&referencia=3660>

Nome da Empresa

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

Curitiba, 22 de outubro de 2025

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
Fácil acesso em Brusque. Próxima a comércios locais, escolas e áreas verdes.	

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	Laje/Telhas	2
Cozinha/Copa	Cerâmica	Laje	1
Dormitórios	Alvenaria	Laje	3
Banheiros	Cerâmica	Laje	2
Lavanderia	Cerâmica	Laje	1
Churrasqueira/oficina	Alvenaria	Telhas	1
Edícula - dormitório (1) Sala (1)	Alvenaria	Laje	2
Edícula - Banheiro (1) Cozinha(1)	Cerâmica	Laje	2
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	890.000,00	Entre novo e regular	Normal	6,00	150,00	1,00	0	4.868,68
2	890.000,00	Entre novo e regular	Normal	1,00	200,00	3,00	0	3.733,37
3	750.000,00	Entre novo e regular	Normal	10,00	200,00	1,00	0	3.468,51
4	700.000,00	Entre novo e regular	Normal	15,00	220,00	1,00	0	3.392,85
5	475.000,00	Entre novo e regular	Normal	15,00	113,00	1,00	0	3.986,83

ENDEREÇO	
	AMOSTRA
AV	Rua Marcos Fischer, 77 - São Pedro, Brusque-SC 180,00 m² - 2 Vagas - N/A - N/A /m² [Deduzido a Negociação]
1	
Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-sa-o-pedro-brusque-sc-3002394214.html?n_src=Listado&n_exp=pe
2	
Link	https://julioimoveis.com.br/imovel/1523852-casa-de-3-quartos-em-sao-pedro-brusque?operacao=VE&referencia=7169
3	
Link	https://julioimoveis.com.br/imovel/1437547-casa-3-dormitorios-3-vagas-sao-pedro-brusque?operacao=VE&referencia=2293
4	
Link	https://julioimoveis.com.br/imovel/1419170-casa-3-quartos-em-sao-pedro-brusque?operacao=VE&referencia=0154
5	
Link	https://www.attria.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-brusque-sc-no-bairro-sao-pedro-com-garagem-113m2/54d464ba-1eef-42e2-8d

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



identificação do logradouro



Fachada



Logradouro



Logradouro



Medidor de energia

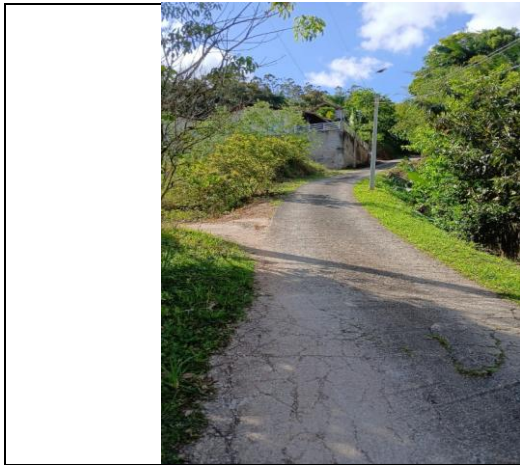


Hidrometro

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Acesso ao condomínio - sem identificação e aberto



Logradouro interno



Logradouro interno



Fachada



Identificação numérica



Frente do imóvel

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Fachada



Lateral



Vista



Frente do imóvel



Lateral - acesso ao quintal



Quintal

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Churrasqueira/oficina



Churrasqueira/oficina



Churrasqueira/oficina



Churrasqueira/oficina



Churrasqueira/oficina



Churrasqueira/oficina

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Quintal



Quintal



Quintal



Edícula



Edícula - banheiro



Edícula - cozinha

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Edícula - cozinha/sala



Edícula - sala de estar



Edícula - sala de estar/cozinha



Edícula - quarto



Edícula - quarto



Sala de estar

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

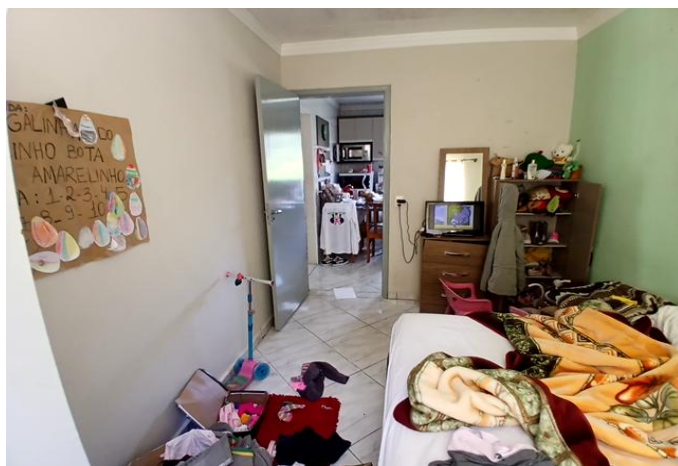
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Sala de estar



Quarto 01



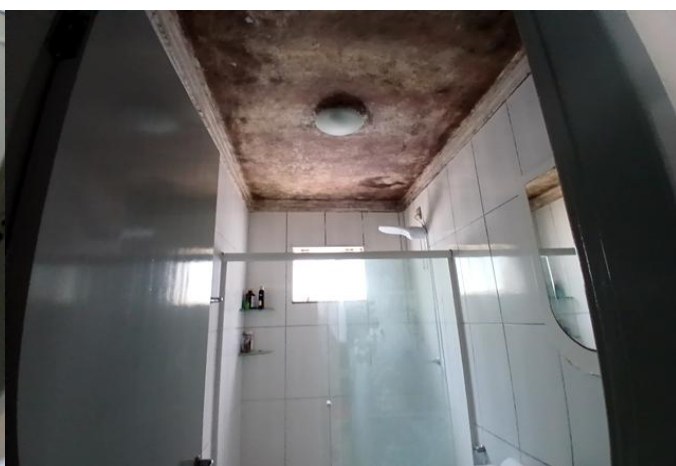
Quarto 01



Suíte



Banheiro privativo



Banheiro privativo

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Suíte



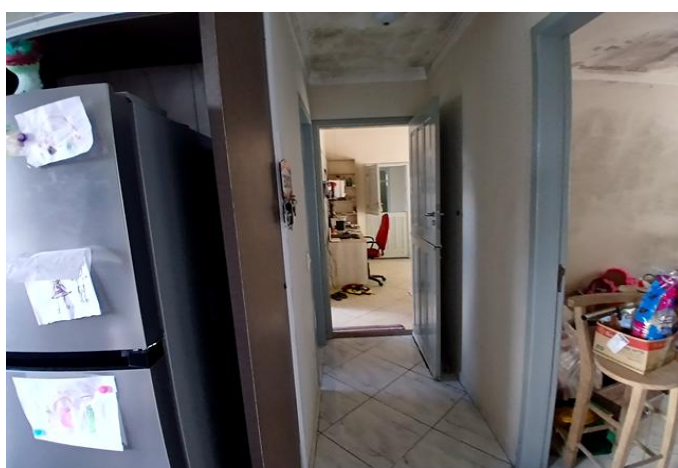
Suíte



Cozinha



Cozinha



Circulação



Quarto 03

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Banheiro social



Banheiro social



Área de serviço



Sala de trabalho

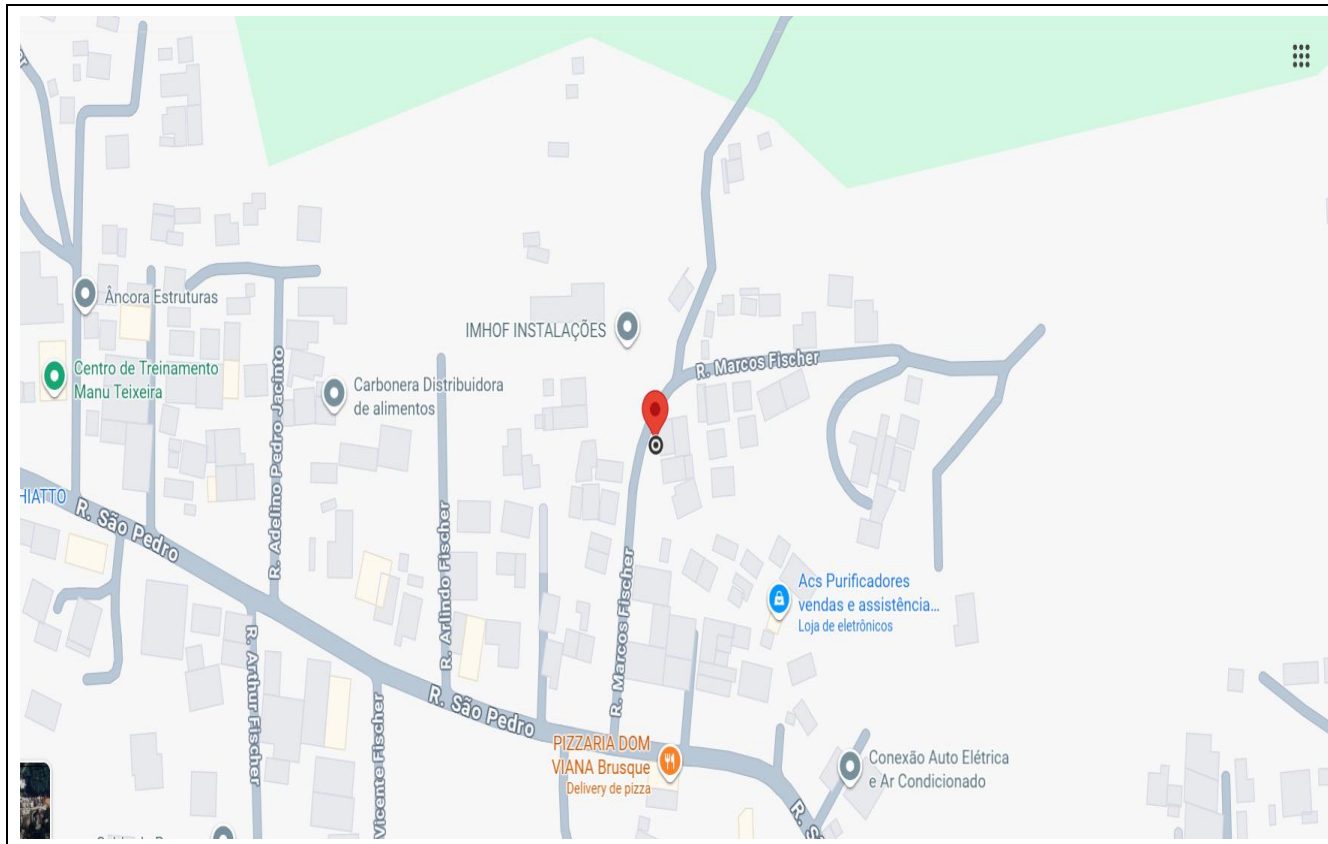


Sala de trabalho

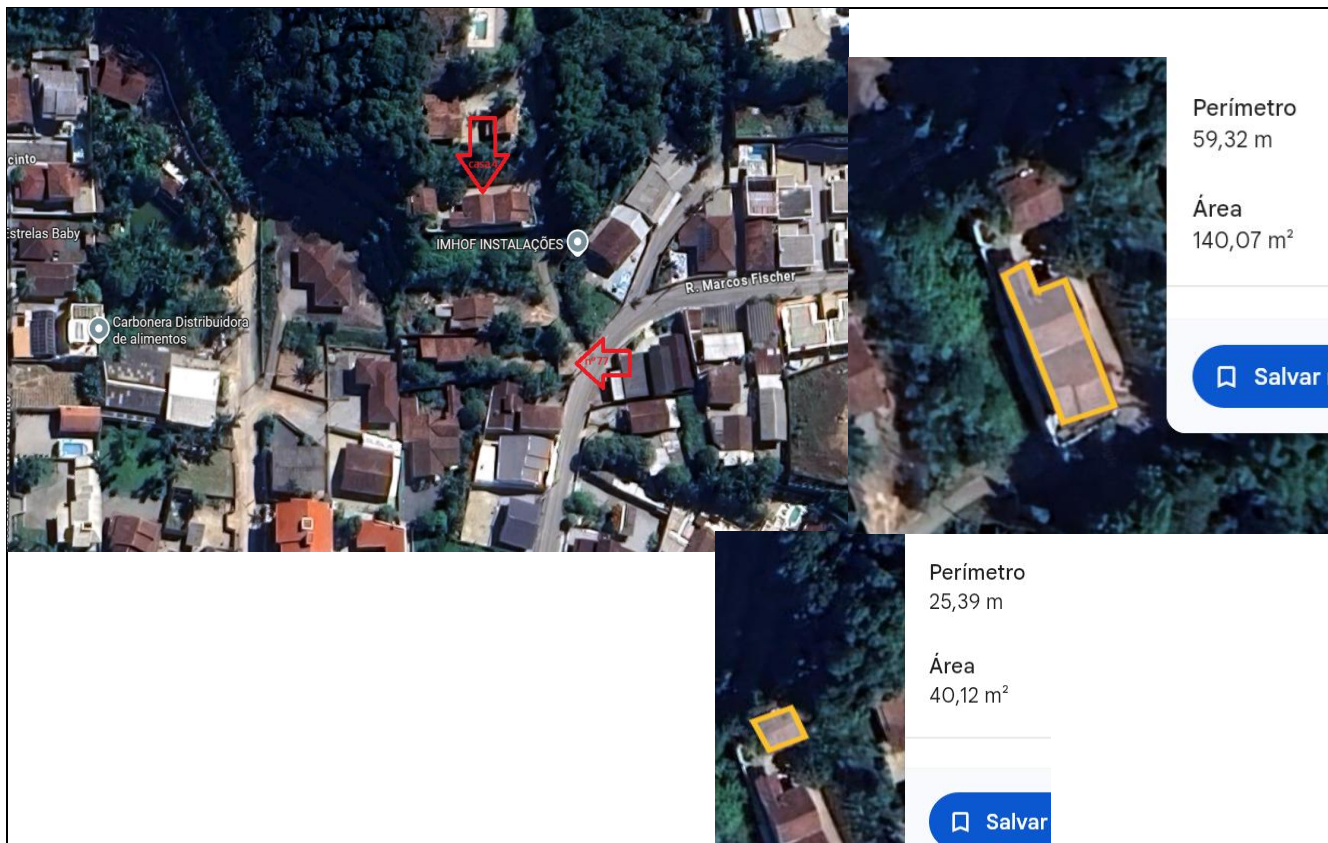


Sala de trabalho

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

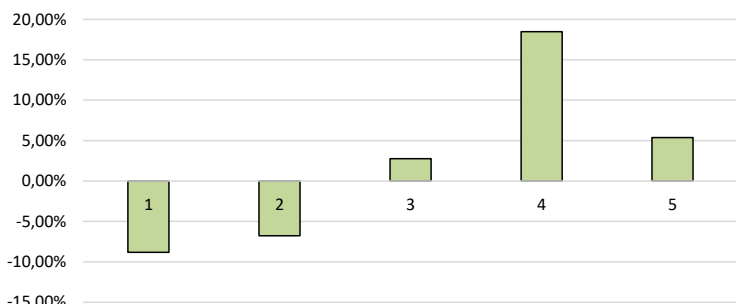
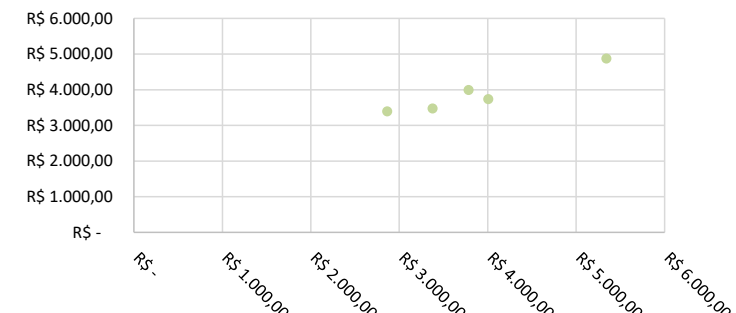
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	VALOR DE MERCADO (R\$)		Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Mult. F.	F. Obsol.	F. Terreno	F. Top.	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$	890.000,00	150,00	0,900	R\$ 5.340,00	1,000	0,955	0,953	0,952	0,959	1,091	1,000	0,912	R\$ 4.868,68
2	R\$	890.000,00	200,00	0,900	R\$ 4.005,00	1,000	1,027	1,018	0,952	0,923	1,012	1,000	0,932	R\$ 3.733,37
3	R\$	750.000,00	200,00	0,900	R\$ 3.375,00	1,000	1,027	1,018	0,952	0,989	1,042	1,000	1,028	R\$ 3.468,51
4	R\$	700.000,00	220,00	0,900	R\$ 2.863,64	1,000	1,051	1,018	0,952	1,024	1,139	1,000	1,185	R\$ 3.392,85
5	R\$	475.000,00	113,00	0,900	R\$ 3.783,19	1,000	0,943	1,018	0,952	1,024	1,116	1,000	1,054	R\$ 3.986,83

Média	R\$	3.873,36	Média	R\$	3.890,05
Desvio		927,954	Desvio		595,092
Coef. de variação		0,240	Coef. de variação		0,153
				Média Saneada	R\$ 3.890,05
				Limite Inferior	R\$ 2.723,03
				Limite Superior	R\$ 5.057,06
				Amostras Saneadas	5
				Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 700.200,00
	180,00		R\$3.890,05		1,00		

DADOS		
Número de Amostras Coletados:	5	
Número de Amostras Saneados:	5	
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 2.723,03	
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 3.890,05	
Limite Superior (p/m²):	R\$ 5.057,06	
Média Saneada (p/m²):	R\$ 3.890,05	
T. de Student:	1,533	
Desvio Padrão:	595,09	
Coeficiente de Variação:	0,153	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):	R\$ 456,20	
Inferior (p/m²):	-11,73%	R\$ 3.433,85
Superior (p/m²):	11,73%	R\$ 4.346,25
Amplitude Total	23,45%	

Tratamento Estatístico	
Residual % e Dispersão	
	
	

Comentários sobre o cálculo														
Valor para casa em alvenaria com laje, em terreno em active. Para o cálculo foi adotada a área construída no local. Fatores de homogeneização: localização, terreno, topografia, padrão construtivo.														

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 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 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 23,45%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III