



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL

Galache
Engenharia

Solicitante:					
Endereço real do local:	Avenida Mato Grosso	Nº:	2316		
Complemento:	Unidade 35	Condomínio:	Residencial Guaporé	CEP:	83830-481
Bairro:	Santa Terezinha	Construtora:			
Cidade:	Fazenda Rio Grande	UF:	PR		
VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?	
R\$ 400.000,00	R\$3.333,33	RESIDENCIAL	SIM	SIM	

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Não
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1ºCRI de Fazenda Rio Grande/PR		
Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim			

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	1		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	
Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).			
1 vaga de garagem.			

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco			
Área Total Construída:	42,17 m ²	Área total Privativa:	120,00 m ²		
Área Total Privativa:	42,14 m ²	Área Coberta Padrão:	120,00 m ²		
Área Total de Terreno:	203,30 m ²	Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²		
Área de Testada:	8,00 m	Coefficiente adotado para área diferenciada:	0		
Estado de Conservação:	Bom	Área total ponderada edificação principal	120,00 m ²		
Total de Dormitórios:	2	Qtos destes dormitórios são Suites?	0	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			2	Qualificação de DCE	Não Possui
Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:					
Garagem, sala de estar, sala de jantar, lavabo, 2 dormitórios, banheiro social, área de serviço e área gourmet.					

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	Não informado
Elevador(es) por Bloco/Torre	-	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Salão de festas, churrasqueira, piscina, quadra, playground e portaria.			

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agência Solicitante	Bábara Vieira		
Data:	sábado, 3 de agosto de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
51.529		CASA EM CONDOMÍNIO	0,0059	R\$400.000,00
Total			0,0059	R\$400.000,00

[illegible]

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

A photograph showing the front facade of a single-story house. The house has a brown tiled roof and a white garage door. The front yard is paved with light-colored bricks. There are some small plants and a white fence on the left side.

FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

A photograph showing the front facade of a single-story house. The house has a brown tiled roof and a white garage door. The front yard is paved with light-colored bricks. There are some small plants and a white fence on the left side.

FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL

A photograph showing the entrance to a condominium. The entrance is marked by a large, modern gate structure. The road is paved with light-colored bricks. There are some plants and a white fence on the left side.

FOTO DA FRENTE DO CONDOMÍNIO

A photograph showing a street view looking to the right. The street is paved with light-colored bricks. There are some buildings and parked cars on the right side.

FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS



Descrição: PLAYGROUND



Descrição: QUADRA POLIESPORTIVA

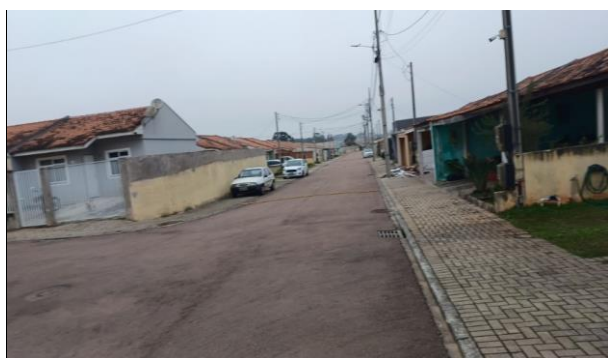
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Fachada do condomínio



Descrição: Logradouro externo



Descrição: Logradouro interno



Descrição: Fachada do imóvel



Descrição: Frente do imóvel / Identificação numérica



Descrição: Sala de estar



Descrição: Sala de estar



Descrição: Cozinha

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Dormitório



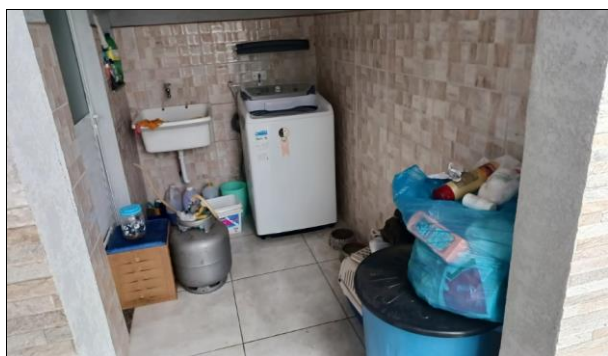
Descrição: Dormitório



Descrição: Banheiro social



Descrição: Lavabo



Descrição: Área de serviço



Descrição: Área gourmet



Descrição: Área gourmet



Descrição: Piscina

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Condomínio Residencial Guaporé			Ferreira Empreendimentos Imobiliários	(41) 3627-1672	180.000,00	1,00	1,221	10	47,00	2	03/08/24
2	Condomínio Residencial Guaporé			Alô Imóveis	(41) 3378-4543	350.000,00	1,00	1,251	10	80,00	4	03/08/24
3	Condomínio Marcos Ribas			EXP Brasil Consultoria Imobiliária	(11) 3848-2090	380.000,00	1,00	1,374	5	70,00	1	03/08/24
4	Condomínio Residencial Pantheon			LD7 Imóveis	(41) 98500-2220	395.000,00	1,00	1,251	5	85,00	3	03/08/24
5	Condomínio / Santa Terezinha			Marcondes Soluções Imobiliárias	(41) 3604-6776	390.000,00	1,00	1,251	1	63,00	2	03/08/24
6	Condomínio Residencial Guaporé			Marcondes Soluções Imobiliárias	(41) 3604-6776	240.000,00	1,00	1,251	10	45,00	2	03/08/24

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-santa-terezinha-fazenda-rio-grande-pr-47m2-id-2708
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-santa-terezinha-fazenda-rio-grande-pr-80m2-id-2730
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-com-garagem-70
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-com-garagem-85
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-com-garagem-63
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-santa-terezinha-bairros-fazenda-rio-grande-com-garagem-45

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,05
Quadra		idade	10
Índice Fiscal	1,00	AU	120,00
		vagas	1
		andar	0

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

0,776
0,990

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						ÍNDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Ff)-Vu	Vu Homog.	coef.	idade	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.
1	180.000,00	0,90	0	47,00	3.446,81	1,00	1,00	0,00	3.446,81	2	0,9300	-241,28	3.205,53	10	0,776	1,0000	0,00	3.446,81
2	350.000,00	0,90	0	80,00	3.937,50	1,00	1,00	0,00	3.937,50	4	0,7900	-826,88	3.110,63	10	0,776	1,0000	0,00	3.937,50
3	380.000,00	0,90	0	70,00	4.885,71	1,00	1,00	0,00	4.885,71	1	1,0000	0,00	4.885,71	5	0,881	0,8811	-580,93	4.304,78
4	395.000,00	0,90	0	85,00	4.182,35	1,00	1,00	0,00	4.182,35	3	0,8600	-585,53	3.596,82	5	0,881	0,8811	-497,30	3.685,05
5	390.000,00	0,90	0	63,00	5.571,43	1,00	1,00	0,00	5.571,43	2	0,9300	-390,00	5.181,43	1	0,975	0,7962	-1.135,26	4.436,17
6	240.000,00	0,90	0	45,00	4.800,00	1,00	1,00	0,00	4.800,00	2	0,9300	-336,00	4.464,00	10	0,776	1,0000	0,00	4.800,00
				Média	4.470,63					Média	4.470,63					Média	4.101,72	
				L. Inf.	3.129,44					L. Inf.	2.851,81					L. Inf.	2.871,20	
				L. Sup.	5.811,82					L. Sup.	5.296,23					L. Sup.	5.332,23	
				Desvio	762,64					Desvio	888,53					Desvio	504,02	
				CV	0,171					CV	0,218					CV	0,123	
				SIM				NÃO				SIM						

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1.22	0.8600	-482.72	2.964.09	0	0.990	1.0000	0.00	3.446.81	47.00	0.89	-381.09	3.065.71	0.86	2.964.09	2.964.09	2.964.09	2.964.09
1.25	0.8393	-632.64	3.304.86	0	0.990	1.0000	0.00	3.937.50	80.00	0.95	-194.59	3.742.91	0.84	3.304.86	3.304.86	3.304.86	3.304.86
1.37	0.7642	-1.152.09	3.733.62	0	0.990	1.0000	0.00	4.885.71	70.00	0.93	-318.33	4.567.39	0.65	3.152.69	3.152.69	3.152.69	3.152.69
1.25	0.8393	-671.98	3.510.37	0	0.990	1.0000	0.00	4.182.35	85.00	0.92	-345.46	3.836.90	0.72	3.013.07	3.013.07	3.013.07	3.013.07
1.25	0.8393	-895.17	4.676.26	0	0.990	1.0000	0.00	5.571.43	63.00	0.92	-431.15	5.140.28	0.64	3.541.00	3.541.00	3.541.00	3.541.00
1.25	0.8393	-771.22	4.028.78	0	0.990	1.0000	0.00	4.800.00	45.00	0.88	-553.85	4.246.15	0.84	4.028.78	4.028.78	4.028.78	4.028.78
			Média			3.793.00				Média			4.099.89				
			L. Inf.			2.592.10				L. Inf.			2.869.92				
			L. Sup.			4.813.89				L. Sup.			5.329.85				
			Desvio			599.32				Desvio			719.51				
			CV			0.162				CV			0.175				
			SIM				SIM				NÃO						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
CASA EM CONDOMÍNIO	
AU	120,00
Vu	3.334,08
Valor total	400.000,00