

Código de Identificação: 3YRPGY2

VISTA FRONTAL



Nome:		Coord. Geog.: -25.81145,-48.53795
Logradouro: Rua Rebouças (Rua dos Sombreros)		Complemento: Lote nº 02B
Bairro: Jardim Presidente Vargas	nº: 23	Condomínio:
Município: Matinhos	CEP: 83260-000	UF: PR

Características do Imóvel		
Tipologia: Casa residencial	Uso: Residencial	Idade Aparente: 25
Padrão construtivo: Casa padrão simples	Estado de conservação: Regular	
Nº de matrícula: 27.107	Nº do Cartório: 1º CRI de Matinhos/PR	

Dimensões Edificação (m ²)			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	52,00	114,05	114,05
Comum			
Total			

Terreno (m ²)	
Matrícula	252,96
IPTU	252,96
In Loco	252,96
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado
R\$ 340.000,00 trezentos e quarenta mil reais R\$ 2.981,15

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula consta a área construída de 52,00m² e o IPTU consta a área de 114,05m² (área similar constatada in loco).

Matrícula e IPTU não mencionam numeração predial, porém, na data da vistoria constatamos nº 23 exposto sobre o imóvel vistoriado (vide fotografia). Matrícula cita que o mesmo está distante 27,00 metros da esquina com a Avenida do Canal, através do google earth constatamos distância similar, porém da Avenida Matinhos.

Trata-se de imóvel multifamiliar (vide fotografias). Na data da vistoria constatamos 02 casas com acesso interno e medidores de energia individualizados. Aparentemente a casa 02 (fundos) está desocupada.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis no segmento de mercado, prazo normal de venda: entre 16 e 32 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda	Responsável técnico Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
Entrega: Santo André/SP - 28/06/2023	
Realização da vistoria: 27/06/2023	

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	Massas	PVC	1
Cozinha/Espaço gourmet	Azulejos	PVC	1
Dormitório	Massas	PVC	2
Banheiro	Azulejos	PVC	1
Sala/Cozinha (casa 02)	Massas	PVC	1
Dormitório (casa 02)	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	660.000,00	2,5	1,37	15	179,96	179,96	3.667,48
2	315.000,00	3,0	0,92	25	100,00	330,00	3.150,00
3	490.000,00	3,0	1,07	20	90,00	670,00	5.444,44
4	320.000,00	3,0	0,92	10	90,00	360,00	3.555,56
5	750.000,00	2,5	1,37	15	188,00	330,00	3.989,36

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Bom Retiro	257	https://amaralimoveiscaioba.com.br/imovel/1435826-ref-v070-casa-no-bairro-bom-retiro?operacao=V
2	Bom Retiro	285	https://marivaniaimoveismatinhos.com.br/buscar-imovel/casa/ref-r-214-residencia-de-esquina-localiza
3	Bom Retiro	S/nº	https://marivaniaimoveismatinhos.com.br/buscar-imovel/casa/ref-r-215-residencia-edificada-em-2-ter
4	Bom Retiro	S/nº	https://marivaniaimoveismatinhos.com.br/buscar-imovel/casa/re-f-r-199-residencia-com-amplo-terrer
5	Bom Retiro	S/nº	https://crescerimoveis.com.br/imovel/1442944-sobrado-mobiliado-com-05-quartos?operacao=VE&ref

Fotos do Imóvel

VISTA RUA
LADO
DIREITO



LOGRADOURO

VISTA RUA LADO
ESQUERDO



LOGRADOURO

VISTA FRONTAL



FACHADA

NUMERO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

RELOGIO
LUZ



MEDIDORES DE ENERGIA ELÉTRICA

RELOGIO
AGUA



HIDRÔMETRO

FRENTE
CASA



VISTA DO IMÓVEL

FRENTE



VISTA DO IMÓVEL

Fotos do Imóvel



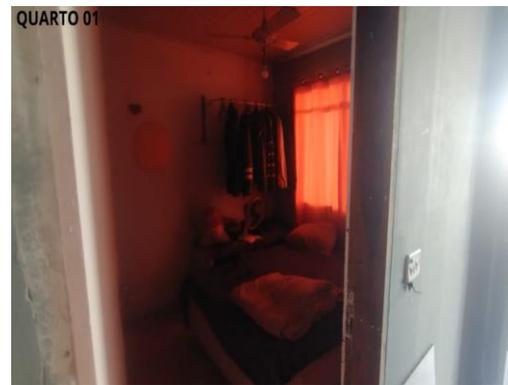
SALA



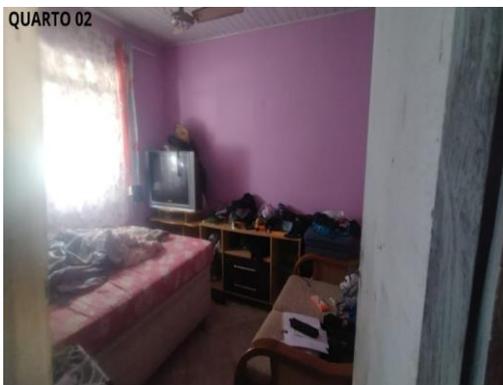
COZINHA



COZINHA / ESPAÇO GOURMET



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



BANHEIRO



ACESSO CASA 02



SALA / COZINHA (CASA 02)

QUARTO
CASA 02



DORMITÓRIO / BANHEIRO (CASA 02)

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	Bom Retiro	257		Corretor	(41) 3473-3844	660.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	179,96	5,00	179,96	28/06/23
2	Bom Retiro	285		Corretor	(41) 3473-5116	315.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,919	100,00	11,00	330,00	28/06/23
3	Bom Retiro	S/nº		Corretor	(41) 3473-5116	490.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	90,00	28,00	670,00	28/06/23
4	Bom Retiro	S/nº		Corretor	(41) 3473-9106	320.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	0,919	90,00	12,00	360,00	28/06/23
5	Bom Retiro	S/nº		Corretor	(41) 3473-9106	750.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	188,00	12,83	330,00	28/06/23

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://amaralimoveiscaioaba.com.br/imovel/1435826-ref-v070-casa-no-bairro-bom-retiro?operacao=VE&referencia=V070
2	https://marivaniaimoveismatinhos.com.br/buscar-imovel/casa/ref-r-214-residencia-de-esquina-localizada-no-bairro-bom-retiro-proximo-ao-centro-em-matinhos-pr
3	https://marivaniaimoveismatinhos.com.br/buscar-imovel/casa/ref-r-215-residencia-edificada-em-2-terrenos-sendo-uma-esquina-no-bairro-bom-retiro-em-matinhos-pr
4	https://marivaniaimoveismatinhos.com.br/buscar-imovel/casa/re-f-r-199-residencia-com-amplo-terreno-e-3-quartos-bom-retiro-em-matinhos-pr
5	https://crescerimoveis.com.br/imovel/1442944-sobrado-mobiliado-com-05-quartos?operacao=VE&referencia=527-C

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2232,64
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO									
Setor	Averbado				Não Averbado				Coef. Frente
	Ac	Idade	Idade	Idade	Ac	Idade	Idade	Idade	
Setor	Ac	114,05	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	1,05387395	
Quadra	idade	25	idade		idade		Coef. Profund.	0,88223492	
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000	
Frente	13,00	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Conserv.	Coef. Esquina	1	
At	252,96	residual	20%	residual		topogr.	1,00		
At	19,46	padrão	1,25	padrão		padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor		Frente	Prof.	Área	VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente					
	Oferta	F Fonte					Construção	Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	660.000,00	0,90	463.514,64	133.455,36	5,00	35,99	179,96	741,58	1,00	1,00	0,00	741,58	1,0000	1,0000	0,00	741,58	0,87055056	1,2106	156,17	897,75
2	315.000,00	0,90	142.890,02	142.027,48	11,00	30,00	330,00	430,39	1,00	1,00	0,00	430,39	1,0000	1,0000	0,00	430,39	1,01924468	1,0340	14,62	445,01
3	490.000,00	0,90	157.996,66	285.208,34	28,00	23,93	670,00	425,68	1,00	1,00	0,00	425,68	1,0000	1,0000	0,00	425,68	1,14869835	0,8175	-35,14	390,54
4	320.000,00	0,90	148.045,89	141.394,11	12,00	30,00	360,00	392,76	1,00	1,00	0,00	392,76	1,0000	1,0000	0,00	392,76	1,03713729	1,0161	6,34	389,10
5	750.000,00	0,90	484.222,89	194.152,11	12,83	25,72	330,00	588,34	1,00	1,00	0,00	588,34	1,0000	1,0000	0,00	588,34	1,05110313	1,0026	1,55	589,89
			Média	515,75			Média	515,75				Média	515,75			Média	544,46			
			L. Inf.	361,03			L. Inf.	361,03				L. Inf.	361,03			L. Inf.	381,12			
			L. Sup.	670,48			L. Sup.	670,48				L. Sup.	670,48			L. Sup.	707,80			
			Desvio	147,30			Desvio	147,30				Desvio	147,30			Desvio	213,07			
			CV	0,286			CV	0,286				CV	0,286			CV	0,391			

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	Saneamento	Saneamento
1,00000000	0,8822	-87,33	654,25	179,96	0,92	-60,51	681,07	0,80	593,74	593,74	593,74	593,74
1,00000000	0,8822	-50,68	379,70	330,00	1,03	14,54	444,93	0,92	394,25	394,25	394,25	394,25
0,97833678	0,9018	-41,81	383,87	670,00	1,13	55,12	480,80	1,03	438,99	438,99	438,99	438,99
1,00000000	0,8822	-46,25	346,51	360,00	1,05	17,71	410,47	0,93	364,22	364,22	364,22	364,22
1,00000000	0,8822	-69,29	519,05	330,00	1,03	19,88	608,22	0,92	538,93	538,93	538,93	538,93
			Média	456,68			Média	525,10				466,02
			L. Inf.	319,67			L. Inf.	367,57				326,22
			L. Sup.	593,68			L. Sup.	682,63				326,22
			Desvio	128,73			Desvio	114,85				605,83
			CV	0,282			CV	0,219				605,83

Averbado		Não Averbado		Área construída	
Área construída	114,05	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	2.799,73	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	69,64%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.949,77	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	222.371,54	Valor total	0,00	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	252,96	Valor Terreno	117.885,52
Vu terreno	466,02	Valor Construção	222.371,54
Valor total	117.885,52	Valor total	340.257,06

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	2.232,64						
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	25	70	3,00	20%	114,05	1,25	2.799,73	319.309,27	69,6%	222.371,54	
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 1	15	70	2,5	20%	179,96	1,37	3.067,65	552.053,82	84,0%	463.514,64	
Comparativo 2	25	70	3,0	20%	100,00	0,92	2.051,80	205.179,62	69,6%	142.890,02	
Comparativo 3	20	70	3,0	20%	90,00	1,07	2.388,92	215.003,23	73,5%	157.996,66	
Comparativo 4	10	70	3,0	20%	90,00	0,92	2.051,80	184.661,65	80,2%	148.045,89	
Comparativo 5	15	70	2,5	20%	188,00	1,37	3.067,65	576.717,70	84,0%	484.222,89	