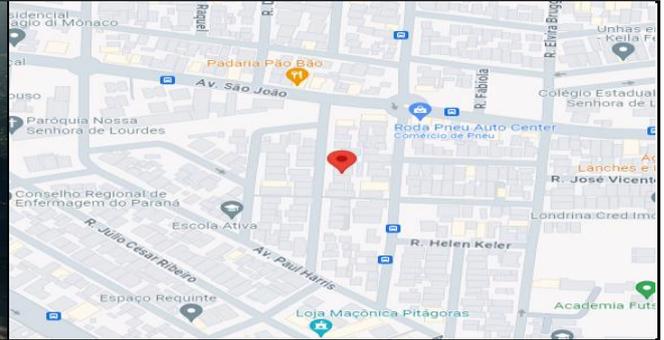


Código de Identificação: SMHDBVE



**Nome:** Jorge Luiz Ferreira de Mello  
**Logradouro:** Rua Maria Madalena  
**Bairro:** Gayon  
**Município:** Londrina

**nº:** 137  
**CEP:** 86039-380

**Coord. Geog.:** -23.31948739, -51.14155479  
**Complemento:** Lote nº 20 - Quadra nº IV  
**Condomínio:** -  
**UF:** PR

**Características do Imóvel**

**Tipologia:** Casa residencial      **Uso:** Residencial      **Idade Aparente:** 25  
**Padrão construtivo:** Casa padrão médio      **Estado de conservação:** Regular  
**Nº de matrícula:** 4.830      **Nº do Cartório:** 1ºCRI Londrina/PR

**Dimensões Edificação (m²)**

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	146,65	176,42	200,00
Comum			
Total			

**Terreno (m²)**

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

**Valor de Mercado**

**R\$ 444.000,00**

quatrocentos e quarenta e quatro mil reais  
R\$ 2.516,72

**Observações de Análise do Imóvel**

A matrícula menciona a área construída de 146,65m² e o IPTU a área de 176,42m², porém, em medições realizadas no local constatamos aproximados 200,00m², portanto resulta em aproximadamente 23,58m² a área não averbada. Todavia, não é possível identificar ao certo ou distinguir as áreas averbadas e não averbadas.

Para efeito de cálculo consideramos a área construída averbada.

Caso a área construída não averbada estivesse regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 480.000,00.

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

Entrega: Santo André/SP - 26/01/2024

Realização da vistoria: 25/01/2024

Responsável técnico

Tales R. S. Galache  
Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

**Dados e Serviços da Região**

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> 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);	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).		

**Dados do Imóvel**

Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala	Massas	Laje	1
Cozinha	Cerâmica	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	1
Suíte	Massas	Laje	1
Cozinha	Cerâmica	Laje	1
Garagem	Massas	Laje	1
Lavanderia	Cerâmica	Laje	1
Salas	Massas	Laje	3
Banheiro	Cerâmica	Laje	4

**Quadro de Elementos Comparativos**

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	620.000,00	2,5	1,25	20	171,00	360,00	3.625,73
2	885.000,00	2,0	1,62	10	196,00	329,64	4.515,31
3	620.000,00	2,5	1,14	15	171,00	360,00	3.625,73
4	750.000,00	2,5	1,14	15	220,00	360,00	3.409,09
5	480.000,00	2,5	1,37	20	110,00	281,88	4.363,64

**ENDEREÇO**

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Maria Madalena	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-171m2-ven">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-171m2-ven</a>
2	Rua Maria Madalena	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-196m2-ven">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-196m2-ven</a>
3	Bairro Gayon	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-171m2-ven">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-171m2-ven</a>
4	Rua Dona Leopoldina	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brasilia-bairros-londrina-com-garagem-200m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brasilia-bairros-londrina-com-garagem-200m2-ve</a>
5	Rua Madame Curie	S/nº	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brasilia-bairros-londrina-com-garagem-110m2-ve">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brasilia-bairros-londrina-com-garagem-110m2-ve</a>

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



HIDRÔMETRO



MEDIDOR DE ENERGIA



GARAGEM



SALÃO

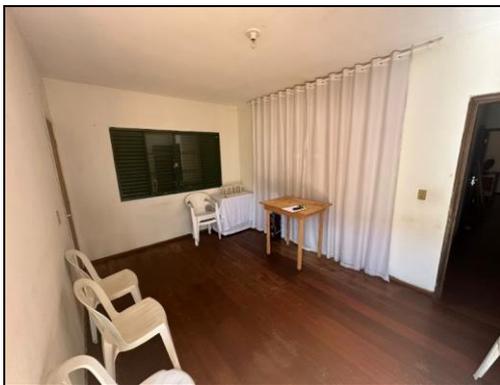
Fotos do Imóvel



SALÃO



SALÃO



SALÃO



CORREDOR



SALA



COZINHA



LAVANDERIA



DORMITÓRIO

Fotos do Imóvel



BANHEIRO



CORREDOR



BANHEIRO



BANHEIRO



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



LAVABO

**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 Maria Madalena	S/nº		Corretor	(43) 99941-4848	620.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	171,00	12,00	360,00	26/01/24
2	Rua Maria Madalena	S/nº		Corretor	(43) 99109-0075	885.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	1,621	196,00	12,00	329,64	26/01/24
3	Bairro Gayon	S/nº		Corretor	(43) 3376-7500	620.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,135	171,00	12,00	360,00	26/01/24
4	Rua Dona Leopoldina	S/nº		Corretor	(43) 98801-8355	750.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,135	220,00	12,00	360,00	26/01/24
5	Rua Madame Curie	S/nº		Corretor	(43) 98483-9115	480.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,374	110,00	10,00	281,88	26/01/24

**LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

1	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-171m2-venda-RS620000-id-2594374370/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-171m2-venda-RS620000-id-2594374370/</a>
2	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-196m2-venda-RS885000-id-2663163585/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-196m2-venda-RS885000-id-2663163585/</a>
3	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-171m2-venda-RS620000-id-2591651961/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-gayon-bairros-londrina-com-garagem-171m2-venda-RS620000-id-2591651961/</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brasilia-bairros-londrina-com-garagem-200m2-venda-RS750000-id-2685833460/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brasilia-bairros-londrina-com-garagem-200m2-venda-RS750000-id-2685833460/</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brasilia-bairros-londrina-com-garagem-110m2-venda-RS480000-id-2661941069/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brasilia-bairros-londrina-com-garagem-110m2-venda-RS480000-id-2661941069/</a>

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2296.63
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		
	Quadra	Ac	176,42	Ac	23,58	Ac		Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	idade	25	idade	25	idade		Coef. Área	1,000	
Frente	vida útil	70	vida útil	70	vida útil		Coef. Esquina	1	
At	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Conserv.		topogr.	1,00	
At	residual	20%	residual	20%	residual				
At	padrão	0,96	padrão	0,96	padrão				

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor		Frente	Prof.	Área	VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente						
	Oferta	F Fonte					Valor	Valor	INDICE	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo	Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	Frente
1	620.000,00	0,90	393.150,21	164.849,79	12,00	30,00	360,00	457,92	1,00	1,00	0,00	457,92	1,0000	1,0000	0,00	457,92	1,03713729	1,0000	0,00	457,92	
2	885.000,00	0,90	668.514,35	127.985,65	12,00	27,47	329,64	388,26	1,00	1,00	0,00	388,26	1,0000	1,0000	0,00	388,26	1,03713729	1,0000	0,00	388,26	
3	620.000,00	0,90	374.252,79	183.747,21	12,00	30,00	360,00	510,41	1,00	1,00	0,00	510,41	1,0000	1,0000	0,00	510,41	1,03713729	1,0000	0,00	510,41	
4	750.000,00	0,90	481.494,81	193.505,19	12,00	30,00	360,00	537,51	1,00	1,00	0,00	537,51	1,0000	1,0000	0,00	537,51	1,03713729	1,0000	0,00	537,51	
5	480.000,00	0,90	277.769,47	154.230,53	10,00	28,19	281,88	547,15	1,00	1,00	0,00	547,15	1,0000	1,0000	0,00	547,15	1,00000000	1,0371	20,32	567,47	
			<b>Média</b>	<b>488,25</b>			<b>Média</b>	<b>488,25</b>				<b>Média</b>	<b>488,25</b>			<b>Média</b>	<b>492,31</b>			<b>Média</b>	<b>492,31</b>
			L. Inf.	341,77			L. Inf.	341,77				L. Inf.	341,77			L. Inf.	344,62			L. Inf.	344,62
			L. Sup.	634,72			L. Sup.	634,72				L. Sup.	634,72			L. Sup.	640,01			L. Sup.	640,01
			Desvio	65,78			Desvio	65,78				Desvio	65,78			Desvio	70,76			Desvio	70,76
			CV	0,135			CV	0,135				CV	0,135			CV	0,144			CV	0,144

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 Ft)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
1,00000000	1,0000	0,00	457,92	360,00	1,00	0,00	457,92	1,00	457,92	457,92	457,92	
1,00000000	1,0000	0,00	388,26	329,64	0,98	-8,46	379,80	0,98	379,80	379,80	379,80	
1,00000000	1,0000	0,00	510,41	360,00	1,00	0,00	510,41	1,00	510,41	510,41	510,41	
1,00000000	1,0000	0,00	537,51	360,00	1,00	0,00	537,51	1,00	537,51	537,51	537,51	
1,00000000	1,0000	0,00	547,15	281,88	0,94	-32,46	514,69	0,94	514,69	514,69	514,69	
			<b>Média</b>	<b>488,25</b>			<b>Média</b>	<b>480,07</b>	<b>480,07</b>	<b>480,07</b>	<b>480,07</b>	
			L. Inf.	341,77			L. Inf.	336,05	336,05	336,05	336,05	
			L. Sup.	634,72			L. Sup.	624,09	624,09	624,09	624,09	
			Desvio	65,78			Desvio	63,17	63,17	63,17	63,17	
			CV	0,135			CV	0,132	0,132	0,132	0,132	

IPTU		Não Averbado		Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área construída	176,42	Área construída	23,58	Área de terreno	360,00	Valor Terreno	172.823,84
Vu construção	2.204,76	Vu construção	2.204,76	Vu terreno	480,07	Valor Construção	307.085,94
Depreciação	69,64%	Depreciação	69,64%	Valor total	172.823,84	Valor total	479.909,78
Vu depreciado	1.535,43	Vu depreciado	1.535,43				
Valor total	270.880,51	Valor total	36.205,43				

Área construída	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
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%	<b>R8N</b>	2.296,63						
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
<b> IPTU</b>	25	70	3,00	20%	176,42	0,96	2.204,76	388.964,61	69,6%	270.880,51	
<b> Não Averbado</b>	25	70	3,00	20%	23,58	0,96	2.204,76	51.988,35	69,6%	36.205,43	
	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
<b>Comparativo 1</b>	20	70	2,5	20%	171,00	1,25	2.873,08	491.297,39	80,0%	393.150,21	
<b>Comparativo 2</b>	10	70	2,0	20%	196,00	1,62	3.722,84	729.676,10	91,6%	668.514,35	
<b>Comparativo 3</b>	15	70	2,5	20%	171,00	1,14	2.606,68	445.741,43	84,0%	374.252,79	
<b>Comparativo 4</b>	15	70	2,5	20%	220,00	1,14	2.606,68	573.468,51	84,0%	481.494,81	
<b>Comparativo 5</b>	20	70	2,5	20%	110,00	1,37	3.155,57	347.112,66	80,0%	277.769,47	