



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:		CNPJ/CPF:		Nº:	280
Endereço:	Rua Paulo Cantidio da Silva	Condomínio:	-	CEP:	88317-500
Complemento:		Construtora:	-		
Bairro:	Santa Regina				
Cidade:	Itajaí			UF:	SC

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habite-se?	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.325.000,00	R\$ 3.465,77	RESIDENCIAL	SIM	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a validado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	2º CRI de Itajaí/SC

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	200,00 m ²	Zoneamento da área (ver comentário):	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coeficiente de Aproveitamento:	-
Área total edificada:	382,31 m ²	Área de construção não averbada:	0,00 m ²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual	Não Apresentado	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não Mencionado

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Térreo = Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios (1 suíte).

1º Andar = Sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 suítes.

COORDENADAS DO IMÓVEL

26°53'01.7"S 48°44'57.3"W

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).

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

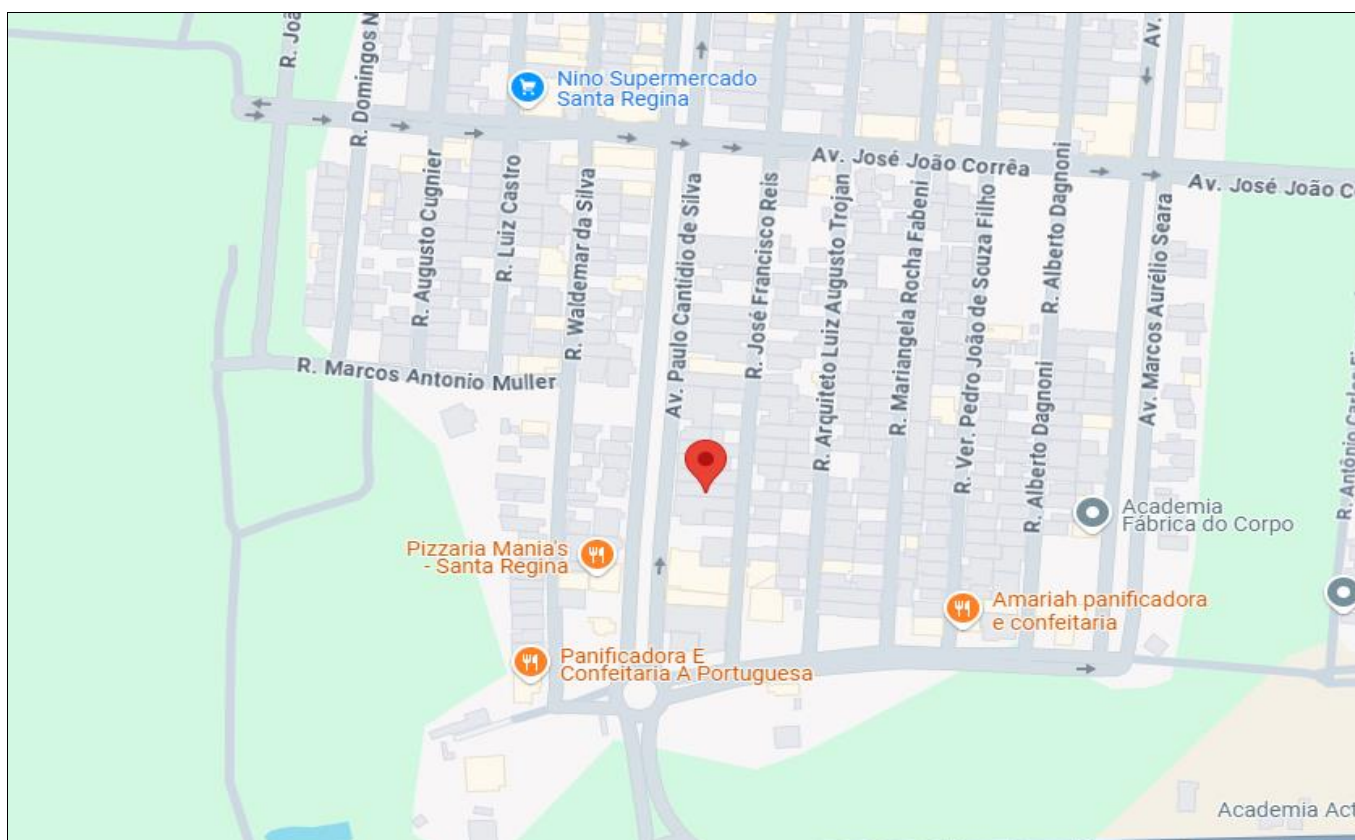
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda	Agencia Solicitante	Engenharia		
Data:	quarta-feira, 21 de maio de 2025				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Índice cadastral	Descrição simplificada	Fração Ideal	Valor
57.046		CASA ISOLADA		R\$1.325.000,00
Total				R\$1.325.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



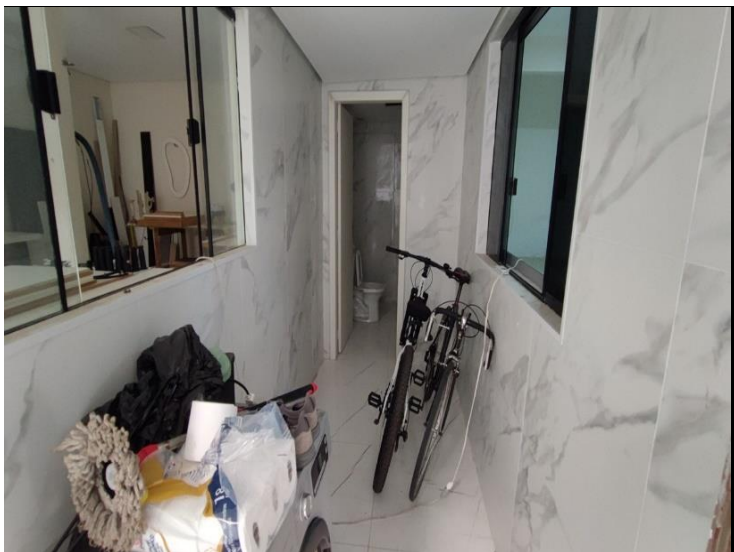
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	Bairro Santa Regina	R\$805.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-regina-bairros-itajai-com-garagem-200m2-venda-RS805000-id-2635031846/?source=ranking%2Crp
2	Bairro Santa Regina	R\$700.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-regina-bairros-itajai-com-garagem-180m2-venda-RS700000-id-2789298498/?source=ranking%2Crp
3	Bairro Santa Regina	R\$490.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-regina-bairros-itajai-com-garagem-100m2-venda-RS490000-id-2666423100/?source=ranking%2Crp
4	Bairro Santa Regina	R\$380.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-regina-bairros-itajai-com-garagem-55m2-venda-RS380000-id-2776647890/?source=ranking%2Crp
5	Bairro Santa Regina	R\$285.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-regina-bairros-itajai-200m2-venda-RS285000-id-2803817719/?source=ranking%2Crp
6	Bairro Santa Regina	R\$250.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-regina-bairros-itajai-200m2-venda-RS250000-id-2789174530/?source=ranking%2Crp

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	(R\$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Bairro Santa Regina	S/nº		Corretor	805.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	0,720	250,00	10,00	200,00	21/05/25
2	Bairro Santa Regina	S/nº		Corretor	700.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	0,919	180,00	10,00	200,00	21/05/25
3	Bairro Santa Regina	S/nº		Corretor	490.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	0,616	100,00	10,00	200,00	21/05/25
4	Bairro Santa Regina	S/nº		Corretor	380.000,00	1,00	10	70	3,00	20%	0,616	55,00	10,00	200,00	21/05/25
5	Bairro Santa Regina	S/nº		Corretor	285.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	200,00	21/05/25
6	Bairro Santa Regina	S/nº		Corretor	250.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	200,00	21/05/25

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-regina-bairros-itajai-com-garagem-200m2-venda-RS805000-id-2635031846/?source=ranking%2Crp
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-regina-bairros-itajai-com-garagem-180m2-venda-RS700000-id-2789298498/?source=ranking%2Crp
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-regina-bairros-itajai-com-garagem-100m2-venda-RS490000-id-2666423100/?source=ranking%2Crp
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-regina-bairros-itajai-com-garagem-55m2-venda-RS380000-id-2776647890/?source=ranking%2Crp
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-regina-bairros-itajai-200m2-venda-RS285000-id-2803817719/?source=ranking%2Crp
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-regina-bairros-itajai-200m2-venda-RS250000-id-2789174530/?source=ranking%2Crp

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.923,52
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	382,31	Ac	0,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	15	idade		Coef. Profund.	0,89442719
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	200,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	20,00	padrão	1,13	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente					
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		
1	805.000,00	0,90	421.888,99	298.586,01	10,00	20,00	200,00	1.492,93	1,00	1,00	0,00	1.492,93	1,0000	1,0000	0,00	1.492,93	1,00000000	1,0000	0,00	1.492,93		
2	700.000,00	0,90	387.715,99	238.784,01	10,00	20,00	200,00	1.193,92	1,00	1,00	0,00	1.193,92	1,0000	1,0000	0,00	1.193,92	1,00000000	1,0000	0,00	1.193,92		
3	490.000,00	0,90	144.379,79	294.170,21	10,00	20,00	200,00	1.470,85	1,00	1,00	0,00	1.470,85	1,0000	1,0000	0,00	1.470,85	1,00000000	1,0000	0,00	1.470,85		
4	380.000,00	0,90	79.408,88	260.691,12	10,00	20,00	200,00	1.303,46	1,00	1,00	0,00	1.303,46	1,0000	1,0000	0,00	1.303,46	1,00000000	1,0000	0,00	1.303,46		
5	285.000,00	0,90	0,00	255.075,00	10,00	20,00	200,00	1.275,38	1,00	1,00	0,00	1.275,38	1,0000	1,0000	0,00	1.275,38	1,00000000	1,0000	0,00	1.275,38		
6	250.000,00	0,90	0,00	223.750,00	10,00	20,00	200,00	1.118,75	1,00	1,00	0,00	1.118,75	1,0000	1,0000	0,00	1.118,75	1,00000000	1,0000	0,00	1.118,75		
							Média	1.309,21				Média	1.309,21				Média	1.309,21			Média	1.309,21
							L. Inf.	916,45				L. Inf.	916,45				L. Inf.	916,45			L. Inf.	916,45
							L. Sup.	1.701,98				L. Sup.	1.701,98				L. Sup.	1.701,98			L. Sup.	1.701,98
							Desvio	148,75				Desvio	148,75				Desvio	148,75			Desvio	148,75
							CV	0,114				CV	0,114				CV	0,114			CV	0,114
SIM																						

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,89442719	1,0000	0,00	1.492,93	200,00	1,00	0,00	1.492,93		1.492,93	1.492,93	1.492,93	1.492,93
0,89442719	1,0000	0,00	1.193,92	200,00	1,00	0,00	1.193,92		1.193,92	1.193,92	1.193,92	1.193,92
0,89442719	1,0000	0,00	1.470,85	200,00	1,00	0,00	1.470,85		1.470,85	1.470,85	1.470,85	1.470,85
0,89442719	1,0000	0,00	1.303,46	200,00	1,00	0,00	1.303,46		1.303,46	1.303,46	1.303,46	1.303,46
0,89442719	1,0000	0,00	1.275,38	200,00	1,00	0,00	1.275,38		1.275,38	1.275,38	1.275,38	1.275,38
0,89442719	1,0000	0,00	1.118,75	200,00	1,00	0,00	1.118,75	1,00	1.118,75	1.118,75	1.118,75	1.118,75
			Média	1.309,21				Média	1.309,21	1.309,21	1.309,21	1.309,21
			L. Inf.	916,45				L. Inf.	916,45	916,45	916,45	916,45
			L. Sup.	1.701,98				L. Sup.	1.701,98	1.701,98	1.701,98	1.701,98
			Desvio	148,75				Desvio	148,75			
			CV	0,114				CV	0,114			
			SIM					SIM				

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
	Averbado			Não Averbado	
	Área construída	382,31		Área construída	0,00
	Vu construção	3.312,35		Vu construção	0,00
	Depreciação	83,96%		Depreciação	#DIV/0!
	Vu depreciado	2.781,11		Vu depreciado	#DIV/0!
	Valor total	1.063.245,79		Valor total	0,00
		Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL
		Área de terreno	200,00		
		Vu terreno	1.309,21		
		Valor total	261.842,72		
				Valor Terreno	261.842,72
				Valor Construção	1.063.245,79
				Valor total	1.325.000,00

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 2.923,52

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,50	20%	382,31	1,13	3.312,35	1.266.343,83	84,0%	1.063.245,79
Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	10	70	3,0	20%	250,00	0,72	2.104,93	526.233,60	80,2%	421.888,99
Comp 2	10	70	3,0	20%	180,00	0,92	2.686,71	483.608,68	80,2%	387.715,99
Comp 3	10	70	3,0	20%	100,00	0,62	1.800,89	180.088,83	80,2%	144.379,79
Comp 4	10	70	3,0	20%	55,00	0,62	1.800,89	99.048,86	80,2%	79.408,88
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00