

Código de Identificação: RY356L5



-27°51'59,981"S -54°29'25,057"W
205° SW
Santa Rosa
30 de set. de 2022 10:42:51

Nome: Roberto Luís Novotny	Coord. Geog.: -27.86665,-54.49030
Logradouro: Rua Bangú	Complemento: Lote 14 - Quadra 07
Bairro: Timbauva	Condomínio:
Município: Santa Rosa	UF: RS
nº: 157	
CEP: 098781-042	

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial	Uso: Residencial	Idade Aparente:
Padrão construtivo: Casa padrão médio	Estado de conservação: Entre regular e reparos simples	
Nº de matrícula: 14.112	Nº do Cartório: 1º CRI de Santa Rosa/RS	

Dimensões Edificação (m²)			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	165,58	165,58	195,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)	
Matrícula	250,00
IPTU	250,00
In Loco	250,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 430.000,00
quatrocentos e trinta mil reais
R\$ 2.596,93

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula e o IPTU do imóvel em estudo mencionam a área construída de 165,58m², porém, em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de aproximadamente 195,00m², sendo assim temos 29,42m² de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas. Para efeito de cálculo e fins de avaliação iremos considerar somente a área construída averbada. Caso à área construída não averbada seja regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 487.000,00.

O imóvel em estudo possui edificação principal e coberturas simples. Pelo exposto, utilizamos fator padrão construtivo homogêneo para o "todo".

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 12 e 24 meses. O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa Galache Engenharia Ltda	Responsável técnico Tales R. S. Galache Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D
Entrega: Santo André/SP - 03/10/2022	
Realização da vistoria: 30/09/2022	

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
Dormitório	Massas	Laje/Madeira	4
Banheiro social	Azulejos	Laje/PVC	2
Sala de estar	Massas	Laje	1
Sala de jantar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Área de serviço	Azulejos	Madeira	1
Espaço gourmet	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	299.000,00	3,0	0,84	25	104,00	360,00	2.875,00
2	199.000,00	0,0	0,00	0	0,00	388,00	
3	200.000,00	0,0	0,00	0	0,00	466,00	
4	202.000,00	0,0	0,00	0	0,00	365,00	
5	175.000,00	0,0	0,00	0	0,00	471,00	

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Timbaúva	S/nº	https://www.sanaiottoimoveis.com.br/imovel/1880340/casa-venda-santa-rosa-rs-timbauva?Mobile=1
2	Timbaúva	S/nº	https://www.jbemimoveis.com.br/imovel/terreno-na-timbauva/TE0116-JBEN?from=sale
3	Timbaúva	S/nº	https://www.jbemimoveis.com.br/imovel/terreno-no-bairro-timbauva-com-466-m/TE0155-JBEN?from=
4	Timbaúva	S/nº	https://www.jbemimoveis.com.br/imovel/terreno-de-esquina-no-bairro-timbauva/TE0139-JBEN?from=
5	Timbaúva	S/nº	https://www.jbemimoveis.com.br/imovel/terreno-de-471-m-timbauva-santa-rosa-a-venda-por-175000

Fotos do Imóvel



FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



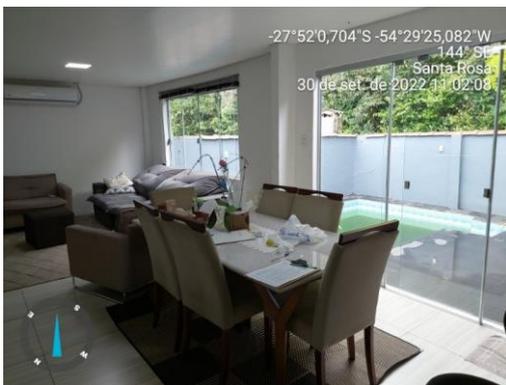
IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



GARAGEM



GARAGEM



SALA DE JANTAR



SALA DE ESTAR

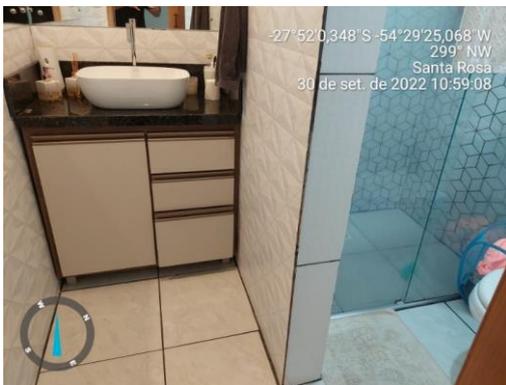
Fotos do Imóvel



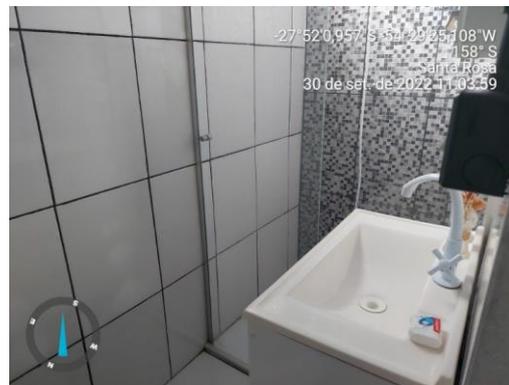
COZINHA



COZINHA



BANHEIRO



BANHEIRO



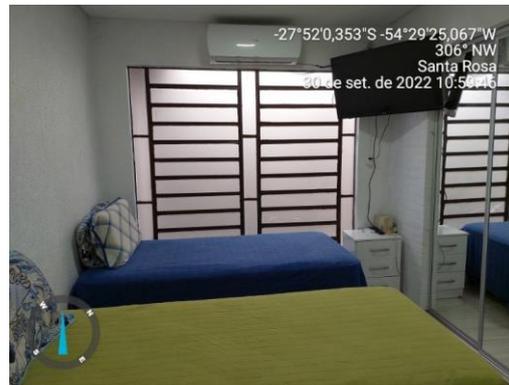
DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO

Fotos do Imóvel



ÁREA DE SERVIÇO



VISTA DO IMÓVEL



ESPAÇO GOURMET



PISCINA

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	Timbaúva	S/nº		Corretor	(55) 3511-1559	299.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,844	104,00	12,00	360,00	03/10/22
2	Timbaúva	S/nº		Corretor	(55) 3512 6459	199.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	13,00	388,00	03/10/22
3	Timbaúva	S/nº		Corretor	(55) 3512 6459	200.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	16,00	466,00	03/10/22
4	Timbaúva	S/nº		Corretor	(55) 3512 6459	202.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	365,00	03/10/22
5	Timbaúva	S/nº		Corretor	(55) 3512 6459	175.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	11,00	471,00	03/10/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.sanaiottoimoveis.com.br/imovel/1880340/casa-venda-santa-rosa-rs-timbauva?Mobile=1
2	https://www.ibemimoveis.com.br/imovel/terreno-na-timbauva/TE0116-JBEN?from=sale
3	https://www.ibemimoveis.com.br/imovel/terreno-no-bairro-timbauva-com-466-m/TE0155-JBEN?from=sale
4	https://www.ibemimoveis.com.br/imovel/terreno-de-esquina-no-bairro-timbauva/TE0139-JBEN?from=sale
5	https://www.ibemimoveis.com.br/imovel/terreno-de-471-m-timbauva-santa-rosa-a-venda-por-175000/TE0197-JBEN?from=sale

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2337,65
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	Coef. Profund.
	Ac	Idade	vida útil	residual	Ac	Idade	vida útil	residual		
Quadra	165,58	15	70	20%	29,42	15	70	20%	1,00000000	1,00000000
índice fiscal	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Frente	10,00	Conserv.	3,00	residual	10,00	Conserv.	3,00	residual	Coef. Área	1
At	250,00	padrão	1,09	padrão	250,00	padrão	1,09	padrão	Coef. Esquina	1
At	25,00	padrão	1,09	padrão	25,00	padrão	1,09	padrão	topogr.	1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor		Frente	Prof. equiv.	Área		VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
			Construção	Terreno			INDICE FISCAL	FI		(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	299.000,00	0,90	135.799,58	133.300,42	12,00	30,00	360,00	370,28	1,00	1,00	0,00	370,28	1,0000	1,0000	0,00	370,28	1,03713729	0,9642	-13,26	357,02	
2	199.000,00	0,90	0,00	179.100,00	13,00	29,85	388,00	461,60	1,00	1,00	0,00	461,60	1,0000	1,0000	0,00	461,60	1,05387395	0,9489	-23,60	438,00	
3	200.000,00	0,90	0,00	180.000,00	16,00	29,13	466,00	386,27	1,00	1,00	0,00	386,27	1,0000	1,0000	0,00	386,27	1,09856054	0,9103	-34,85	351,61	
4	202.000,00	0,90	0,00	181.800,00	15,00	24,33	365,00	498,08	1,00	1,00	0,00	498,08	1,0000	1,0000	0,00	498,08	1,08447177	0,9221	-38,80	459,29	
5	175.000,00	0,90	0,00	157.500,00	11,00	42,82	471,00	334,39	1,00	1,00	0,00	334,39	0,9000	1,1111	37,15	371,55	1,01924468	0,9811	-6,31	328,06	
							Média	410,12				Média	410,12			Média	417,56			Média	386,80
							L. Inf.	287,09				L. Inf.	287,09			L. Inf.	292,29			L. Inf.	270,76
							L. Sup.	533,16				L. Sup.	533,16			L. Sup.	542,82			L. Sup.	502,84
							Desvio	67,80				Desvio	67,80			Desvio	58,64			Desvio	57,98
							CV	0,165				CV	0,165			CV	0,140			CV	0,150

SIM

SIM

SIM

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	1,0000	0,00	370,28	360,00	1,05	17,27	387,55	1,01	374,29	374,29	374,29	374,29
1,00000000	1,0000	0,00	461,60	388,00	1,06	26,07	487,67	1,01	464,07	464,07	464,07	464,07
1,00000000	1,0000	0,00	386,27	466,00	1,08	31,27	417,53	0,99	382,88	382,88	382,88	382,88
0,98657657	1,0136	6,78	504,86	365,00	1,05	24,13	522,21	0,97	483,41	483,41	483,41	483,41
0,99779717	1,0022	0,74	335,13	471,00	1,08	27,55	361,95	1,17	392,79	392,79	392,79	392,79
			Média	411,63			435,38		419,49	419,49	419,49	419,49
			L. Inf.	288,14			L. Inf.	304,77		293,64	293,64	293,64
			L. Sup.	535,12			L. Sup.	566,00		545,33	545,33	545,33
			Desvio	69,63			Desvio	67,59				
			CV	0,169			CV	0,155				

NÃO

SIM

Averbado		Não Averbado		Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área construída	165,58	Área construída	29,42	Área de terreno	250,00	Valor Terreno	104.872,06
Vu construção	2.548,04	Vu construção	2.548,04	Vu terreno	419,49	Valor Construção	382.566,69
Depreciação	77,00%	Depreciação	77,00%	Valor total	104.872,06	Valor total	487.438,75
Vu depreciado	1.961,88	Vu depreciado	1.961,88				
Valor total	324.848,16	Valor total	57.718,52				

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%	R8N	2.337,65						
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	15	70	3,00	20%	165,58	1,09	2.548,04	421.904,21	77,0%	324.848,16	
Não Averbado	15	70	3,00	20%	29,42	1,09	2.548,04	74.963,29	77,0%	57.718,52	
	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 1	25	60	3,0	20%	104,00	0,84	1.972,98	205.189,57	66,2%	135.799,58	
Comparativo 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	