

Código de identificação: UEQXZW



**Identificação**

**Nome:** Alameda Arpo **nº:** 1700 **Coord. geog.:** 25°33'18.5"S 49°10'21.0"W  
**Logradouro:** Ouro Fino **Andar:** 3 **Complemento:** Apto. 43 - Bloco 01  
**Município:** São José dos Pinhais **CEP:** 83010-290 **Condomínio:** Residencial Albany **UF:** PR

**Características do Imóvel**

**Tipologia:** Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 15  
**Padrão construtivo:** Apto médio s/ elevador **Conservação:** Regular **Dormitórios:** 2  
**Nº de matrícula:** 59.723 **Nº do Cartório:** 1º CRI de S. J. dos Pinhais/PR **Banheiros:** 1

Dimensões (m²)		
Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	44,0600	
Comum	5,5466	
Área total	49,6066	49,6
Fração ideal (%)	0,520830	

Vaga de Garagem	
Sem documentação:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Nº Vagas vinculadas:	1
Nº Vagas autônomas:	
Nº de matrícula:	
Outros (armário, escaninho, etc.):	

**Valor do Apartamento:**  
R\$ 150.000,00

**Valor da vaga autônoma e outros:**

**Valor total de mercado**

**R\$ 150.000,00**  
 Cento E Cinquenta Mil Reais  
 3.394,17

Nome da Empresa:  
 Ermoso Engenharia Ltda  
 local, data  
 Santo André, 21/07/2022

Responsável técnico  
  
 Diego Blanco Lima Gonzalez  
 Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	160.000,00	Regular	1,75	15,00	44,06	1,00	3	3.610,31
2	139.900,00	Regular	1,75	15,00	44,06	1,00	1	3.218,04
3	139.000,00	Regular	1,75	15,00	44,06	1,00	2	3.166,60
4	165.000,00	Regular	1,75	15,00	50,00	1,00	1	3.344,51
5	128.990,00	Regular	1,75	15,00	36,00	1,00	1	3.631,38

ENDEREÇO		LINK
AV	Alameda Arpo, 1700	
1	Alameda Arpo, 1700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-fino-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-4">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-fino-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-4</a>
2	Alameda Arpo, 1700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-fino-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-4">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-fino-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-4</a>
3	Alameda Arpo, 1700	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-costeira-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-49">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-costeira-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-49</a>
4	Rua São Salvador, 86	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-costeira-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-50">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-costeira-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-50</a>
5	Alameda Arpo, 1135	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-fino-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-3">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ouro-fino-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-3</a>

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO

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 (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Recomendações: Utilizar método comparativo direto.

Por tratar-se de laudos remotos e apartamentos, utilizar fatores consideráveis para a análise.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		Padrão	1,80
Quadra		Idade	15
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	44,06
		Vagas	1
		Andar	3

**Homogeneização - Método Comparativo Direto:**

Nº	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Saneamento		
											Homogein. (1) - R\$/m²	Homogein. (2) - R\$/m²	Homogein. (3) - R\$/m²
1	R\$ 160.000,00	44,06	0,96	3.503,95	1,000	1,000	1,000	1,030	1,000	1,03	3.610,31	3.610,31	3.610,31
2	R\$ 139.900,00	44,06	0,96	3.063,77	1,000	1,000	1,000	1,030	1,020	1,05	3.218,04	3.218,04	3.218,04
3	R\$ 139.000,00	44,06	0,96	3.044,06	1,000	1,000	1,000	1,030	1,010	1,04	3.166,60	3.166,60	3.166,60
4	R\$ 165.000,00	50,00	0,96	3.184,17	1,000	1,000	1,000	1,030	1,020	1,05	3.344,51	3.344,51	3.344,51
5	R\$ 128.990,00	36,00	0,96	3.457,29	1,000	1,000	1,000	1,030	1,020	1,05	3.631,38	3.631,38	3.631,38
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	<b>Média</b>	3.394,17	3.394,17	3.394,17
										<b>Mín.</b>	2.375,92	2.375,92	2.375,92
										<b>Máx.</b>	4.412,42	4.412,42	4.412,42

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área Útil:	<input type="text" value="44,06"/>	Valor do m²:	<input type="text" value="3.394,17"/>	Valor da área útil	<input type="text" value="R\$ 149.547,07"/>
				<b>Valor Final de Avaliação:</b>	<input type="text" value="R\$ 150.000,00"/>

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Alameda Arpo	1700	3	Guidini Imóveis	(41) 99692-8881	160.000,00	1,00	1,746	15	44,06	1	21/07/22
2	Alameda Arpo	1700	1	Lar Real Imóveis	(41) 3385-8547	139.900,00	1,00	1,746	15	44,06	1	21/07/22
3	Alameda Arpo	1700	2	Palm Imóveis	(41) 3023-4835	139.000,00	1,00	1,746	15	44,06	1	21/07/22
4	Rua São Salvador	86	1	Corteze Imóveis	(41) 3383-1111	165.000,00	1,00	1,746	15	50,00	1	21/07/22
5	Alameda Arpo	1135	1	Corretor	(41) 98796-6429	128.990,00	1,00	1,746	15	36,00	1	21/07/22

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,80
Quadra		idade	15
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	44,06
		vagas	1
		andar	3
			1,020

r	2,50
índice vagas	0,04
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

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 FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	160.000,00	0,96	3	44,06	3.503,95	1,00	1,00	0,00	3.503,95	1	1,0000	0,00	3.503,95	15	0,684	1,0000	0,00	3.503,95
2	139.900,00	0,96	1	44,06	3.063,77	1,00	1,00	0,00	3.063,77	1	1,0000	0,00	3.063,77	15	0,684	1,0000	0,00	3.063,77
3	139.000,00	0,96	2	44,06	3.044,06	1,00	1,00	0,00	3.044,06	1	1,0000	0,00	3.044,06	15	0,684	1,0000	0,00	3.044,06
4	165.000,00	0,96	1	50,00	3.184,17	1,00	1,00	0,00	3.184,17	1	1,0000	0,00	3.184,17	15	0,684	1,0000	0,00	3.184,17
5	128.990,00	0,96	1	36,00	3.457,29	1,00	1,00	0,00	3.457,29	1	1,0000	0,00	3.457,29	15	0,684	1,0000	0,00	3.457,29
				<b>Média</b>	<b>3.250,65</b>			<b>Média</b>	<b>3.250,65</b>			<b>Média</b>	<b>3.250,65</b>				<b>Média</b>	<b>3.250,65</b>
				L. Inf.	2.275,45			L. Inf.	2.275,45			L. Inf.	2.275,45				L. Inf.	2.275,45
				L. Sup.	4.225,84			L. Sup.	4.225,84			L. Sup.	4.225,84				L. Sup.	4.225,84
				Desvio	217,31			Desvio	217,31			Desvio	217,31				Desvio	217,31
				CV	0,067			CV	0,067			CV	0,067				CV	0,067

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,75	1,0304	106,36	3.610,31	3	1,020	1,0000	0,00	3.503,95	1,03	3.610,31	3.610,31	3.610,31	3.610,31
1,75	1,0304	93,00	3.156,77	1	1,000	1,0200	61,28	3.125,04	1,05	3.218,04	3.218,04	3.218,04	3.218,04
1,75	1,0304	92,40	3.136,46	2	1,010	1,0099	30,14	3.074,19	1,04	3.166,60	3.166,60	3.166,60	3.166,60
1,75	1,0304	96,66	3.280,83	1	1,000	1,0200	63,68	3.247,85	1,05	3.344,51	3.344,51	3.344,51	3.344,51
1,75	1,0304	104,95	3.562,24	1	1,000	1,0200	69,15	3.526,44	1,05	3.631,38	3.631,38	3.631,38	3.631,38
		<b>Média</b>	<b>3.349,32</b>				<b>Média</b>	<b>3.295,49</b>		<b>3.394,17</b>	<b>3.394,17</b>	<b>3.394,17</b>	<b>3.394,17</b>
		L. Inf.	2.344,52				L. Inf.	2.306,85		2.375,92	2.375,92	2.375,92	2.375,92
		L. Sup.	4.354,12				L. Sup.	4.284,14		4.412,42	4.412,42	4.412,42	4.412,42
		Desvio	223,90				Desvio	210,41					
		CV	0,067				CV	0,064					

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	44,06
Vu	3.394,17
<b>Valor total</b>	<b>149.547,07</b>