

Endereço:	Rua Luiz Zilli	Garantidor:	
Bairro:	Jaqueline	No.:	613
Município:	Içara	Complemento:	Lote 13 - Quadra 8
		UF:	SC

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	3.354	No. do Cart.	1 CRI	de Içara/SC
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Regular			
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	20 Anos	

Valor de Mercado:	R\$ 350.000,00
-------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Trezentos e cinquenta mil reais
--------------------	---------------------------------

Valor de venda forçada (0,70):	R\$ 245.000,00
--------------------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Duzentos e quarenta e cinco mil reais
--------------------	---------------------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|---|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☐ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☐ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Constatamos aproximadamente 66,04m² de área construída não averbada.

Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877

Data: 14 de março de 2022

Áreas e Vagas:

Terreno:	371,25	m ²
Testada:	13,50	m
Lat. Dir.:	27,50	m
Lat. Esq.:	27,50	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	111,960	m²
Construção (Não Averbado):	66,04	m²
Área Total:	178,00	m²

Áreas Averbadas ?

No. Vagas:	Cobertas	-
	Descobertas	-
1	Total Unid.:	-
-		
-		

Infra-estrutura da Edificação:

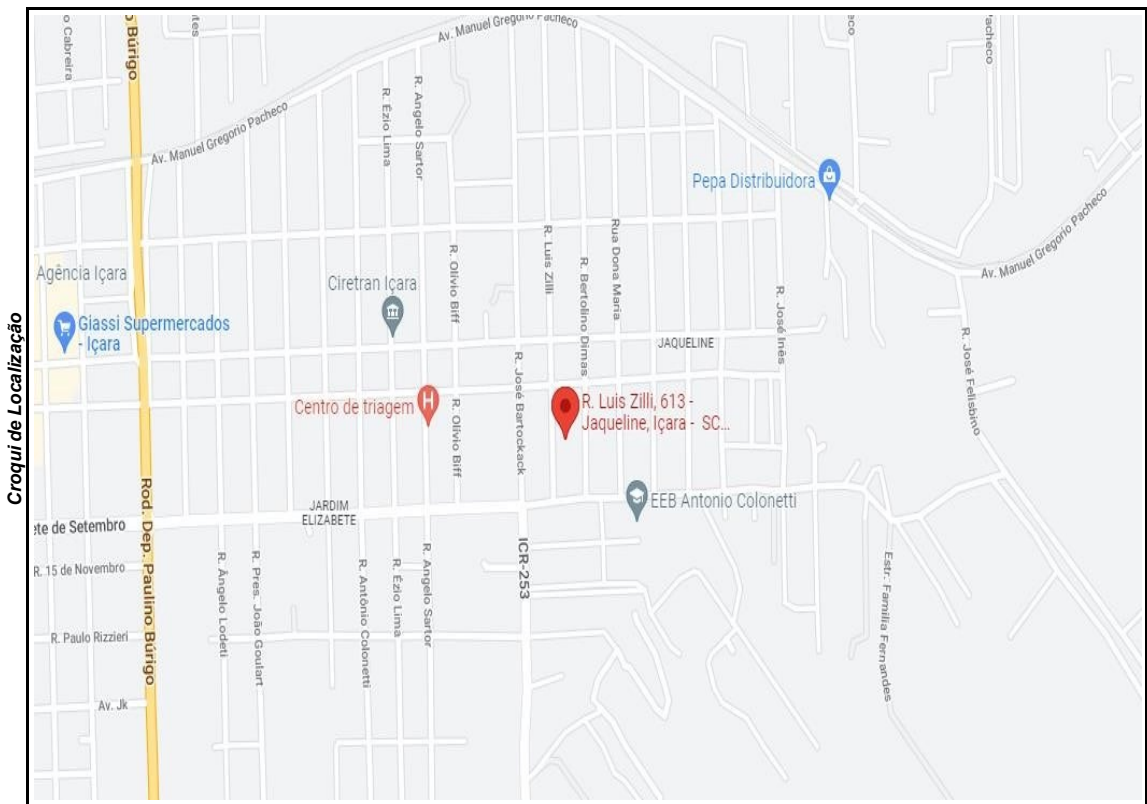
- | | | | |
|--|---|---|--|
| ☐ Salão de Festas | ☐ Play Ground | ☐ Quadra Poliesportiva | ☒ Espaço Gourmet |
| ☐ Sala de Jogos | ☐ Piscina | ☒ TV a cabo | ☐ Vigilância |
| ☐ Sala de Ginástica | ☒ Churrasqueira | ☐ Sauna | ☐ Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avalianda:

[illegible]

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:

Rua Luis Zilli, 641,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(48) 3432-1320

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,135

AC(m²)

220,00

AT (m²)

742,50

Valor (R\$):

585.000,00

2. Endereço:

Rua Luis Zilli, 280,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(48) 3432-1320

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

140,00

AT (m²)

371,25

Valor (R\$):

310.000,00

3. Endereço:

Rua Luis Zilli, 149,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(48) 3432-1320

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,070

AC(m²)

67,00

AT (m²)

385,00

Valor (R\$):

220.000,00

4. Endereço:

Rua Adão Estano, S/nº,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(48) 3432-1320

Contato

0

Idade:

10 Anos

Padrão:

1,070

AC(m²)

170,00

AT (m²)

371,25

Valor (R\$):

425.000,00

5. Endereço:

Rua Dona Maria, 244,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(48) 3432-1320

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

1,070

AC(m²)

84,00

AT (m²)

371,25

Valor (R\$):

220.000,00

6. Endereço:

Rua Djalma Marques Escaravaco, 435,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(48) 3432-1320

Contato

0

Idade:

20 Anos

Padrão:

0,919

AC(m²)

180,00

AT (m²)

360,00

Valor (R\$):

320.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	20	70	3	20%	111,96	1,05	2140,1	239.605,54	73,5%	176.075,84
Não Averb.	20	70	3	20%	66,04	1,05	2140,1	141.332,17	73,5%	103.858,96
Comp 1	20	70	3	20%	220,00	1,14	2.313,35	508.936,04	73,5%	373.995,29
Comp 2	15	70	2,5	20%	140,00	0,92	1.873,10	262.233,53	84,0%	220.176,14
Comp 3	20	70	3	20%	67,00	1,07	2.180,86	146.117,84	73,5%	107.375,74
Comp 4	10	70	2,5	20%	170,00	1,07	2.180,86	370.746,76	87,5%	324.498,75
Comp 5	20	70	3	20%	84,00	1,07	2.180,86	183.192,52	73,5%	134.620,33
Comp 6	20	70	3,5	20%	180,00	0,92	1.873,10	337.157,39	63,6%	214.514,67

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 585.000,00	0,90	373.995,29	155.137,21	208,94	1,000	1,000	0,924	1,000	0,92	193,14
2	R\$ 310.000,00	0,90	220.176,14	60.218,86	162,21	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	162,21
3	R\$ 220.000,00	0,90	107.375,74	91.614,26	237,96	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	237,96
4	R\$ 425.000,00	0,90	324.498,75	59.913,75	161,38	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	161,38
5	R\$ 220.000,00	0,90	134.620,33	64.369,67	173,39	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	173,39
6	R\$ 320.000,00	0,90	214.514,67	74.925,33	208,13	1,000	1,000	1,008	1,000	1,01	209,70
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média:	189,63
						Saneamento				Mín:	142,22
										Máx:	237,04

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	371,25	Valor do m²:	189,63	Valor do Terreno:	R\$ 70.400,22
Área Construção (Averbado):	111,96	Valor do m²:	1.572,67	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 176.075,84
Área Construção (Não averbado):	66,04	Valor do m²:	1.572,67	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 103.858,96
				Valor Total:	R\$ 350.335,02

Valor Final de Avaliação: R\$ 350.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

☐ Sim☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



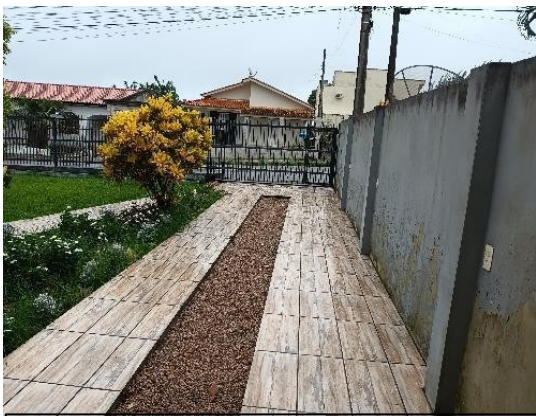
VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



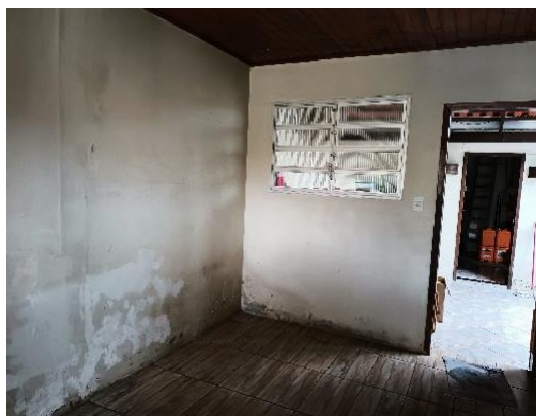
VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



GARAGEM



VISTA DO IMÓVEL EM ESTUDO



COZINHA



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA



SALA



DORMITÓRIO



BANHEIRO



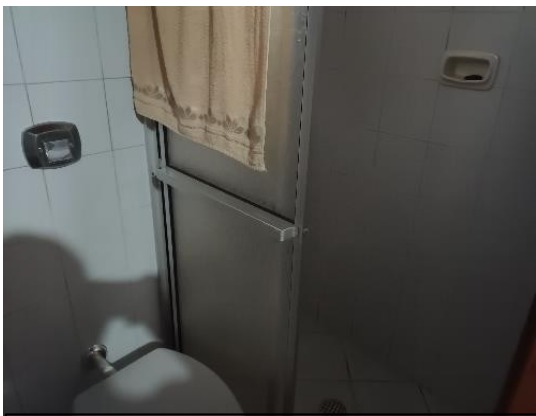
DORMITÓRIO



SUÍTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



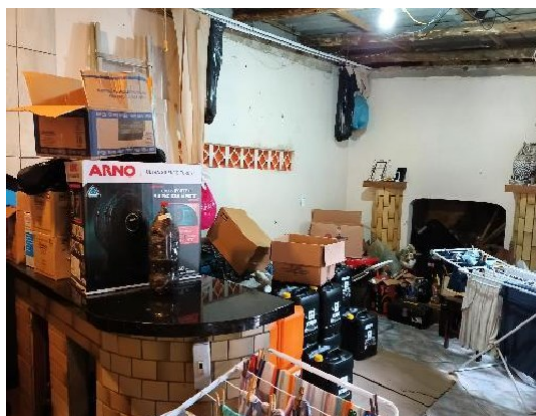
BANHEIRO SUITE



VARANDA



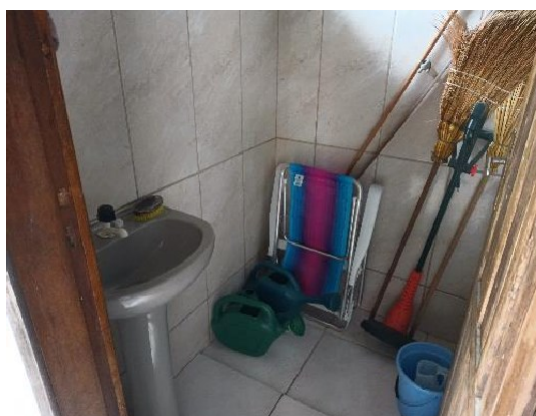
VARANDA



ESPAÇO GOURMET



ESPAÇO GOURMET



BANHEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ÁREA DE SERVIÇO



DEPÓSITO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Luis Zilli	641		Corretor	(48) 3432-1320	585.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,135	220,00	27,00	742,50	14/03/22
2	Rua Luis Zilli	280		Corretor	(48) 3432-1320	310.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	0,919	140,00	13,50	371,25	14/03/22
3	Rua Luis Zilli	149		Corretor	(48) 3432 3149	220.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	67,00	13,50	385,00	14/03/22
4	Rua Adão Estano	S/nº		Corretor	(48) 3432-1320	425.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,070	170,00	13,50	371,25	14/03/22
5	Rua Dona Maria	244		Corretor	(48) 3432-1320	220.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	84,00	13,50	371,25	14/03/22
6	Rua Djalma Marques Escaravaco	435		Corretor	(48) 3432-1320	320.000,00	1,00	20	70	3,50	20%	0,919	180,00	13,00	360,00	14/03/22

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2038,19
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			
Sector		Ac	111,96	Ac	66,04	Coef. Frente	1,06185876
Quadra		idade	20	idade	20	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	13,50	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	371,25	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	27,50	padrão	1,05	padrão	1,05		

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	585.000,00	0,90	373.995,29	155.137,21	27,00	27,50	742,50	208,94	1,00	1,00	0,00	208,94	1,0000	1,0000	0,00	208,94	1,14869835	0,9244	-15,80	193,14				
2	310.000,00	0,90	220.176,14	60.218,86	13,50	27,50	371,25	162,21	1,00	1,00	0,00	162,21	1,0000	1,0000	0,00	162,21	1,06185876	1,0000	0,00	162,21				
3	220.000,00	0,90	107.375,74	91.614,26	13,50	28,52	385,00	237,96	1,00	1,00	0,00	237,96	1,0000	1,0000	0,00	237,96	1,06185876	1,0000	0,00	237,96				
4	425.000,00	0,90	324.498,75	59.913,75	13,50	27,50	371,25	161,38	1,00	1,00	0,00	161,38	1,0000	1,0000	0,00	161,38	1,06185876	1,0000	0,00	161,38				
5	220.000,00	0,90	134.620,33	64.369,67	13,50	27,50	371,25	173,39	1,00	1,00	0,00	173,39	1,0000	1,0000	0,00	173,39	1,06185876	1,0000	0,00	173,39				
6	320.000,00	0,90	214.514,67	74.925,33	13,00	27,69	360,00	208,13	1,00	1,00	0,00	208,13	1,0000	1,0000	0,00	208,13	1,05387395	1,0076	1,58	209,70				
							Média	192,00				Média	192,00				Média	192,00				Média	189,63	
							L. Inf.	134,40				L. Inf.	134,40				L. Inf.	134,40				L. Inf.	132,74	
							L. Sup.	249,60				L. Sup.	249,60				L. Sup.	249,60				L. Sup.	246,52	
							Desvio	31,08				Desvio	31,08				Desvio	31,08				Desvio	30,22	
							CV	0,162				CV	0,162				CV	0,162				CV	0,159	
									SIM				SIM				SIM				SIM			

Homogeneização da profundidade				SANEAMENTO DA AMOSTRA	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	208,94	0,92	193,14	193,14	193,14	193,14
1,00000000	1,0000	0,00	162,21	1,00	162,21	162,21	162,21	162,21
1,00000000	1,0000	0,00	237,96	1,00	237,96	237,96	237,96	237,96
1,00000000	1,0000	0,00	161,38	1,00	161,38	161,38	161,38	161,38
1,00000000	1,0000	0,00	173,39	1,00	173,39	173,39	173,39	173,39
1,00000000	1,0000	0,00	208,13	1,01	209,70	209,70	209,70	209,70
		Média	192,00		189,63	189,63	189,63	189,63
		L. Inf.	134,40		132,74	132,74	132,74	132,74
		L. Sup.	249,60		246,52	246,52	246,52	246,52
		Desvio	31,08					
		CV	0,162					

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	111,96	Área construída	66,04
Vu construção	2.140,10	Vu construção	2.140,10
Depreciação	73,49%	Depreciação	73,49%
Vu depreciado	1.572,67	Vu depreciado	1.572,67
Valor total	176.075,84	Valor total	103.858,96
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	371,25	Valor Terreno	70.400,22
Vu terreno	189,63	Valor Construção	279.934,80
Valor total	70.400,22	Valor total	350.335,02

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	2.038,19			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	20	70	3,00	20%	111,96	1,05	2.140,10	239.605,54	73,5%	176.075,84
Não Averb.	20	70	3,00	20%	66,04	1,05	2.140,10	141.332,17	73,5%	103.858,96
Comp 1	20	70	3,0	20%	220,00	1,14	2.313,35	508.936,04	73,5%	373.995,29
Comp 2	15	70	2,5	20%	140,00	0,92	1.873,10	262.233,53	84,0%	220.176,14
Comp 3	20	70	3,0	20%	67,00	1,07	2.180,86	146.117,84	73,5%	107.375,74
Comp 4	10	70	2,5	20%	170,00	1,07	2.180,86	370.746,76	87,5%	324.498,75
Comp 5	20	70	3,0	20%	84,00	1,07	2.180,86	183.192,52	73,5%	134.620,33
Comp 6	20	70	3,5	20%	180,00	0,92	1.873,10	337.157,39	63,6%	214.514,67