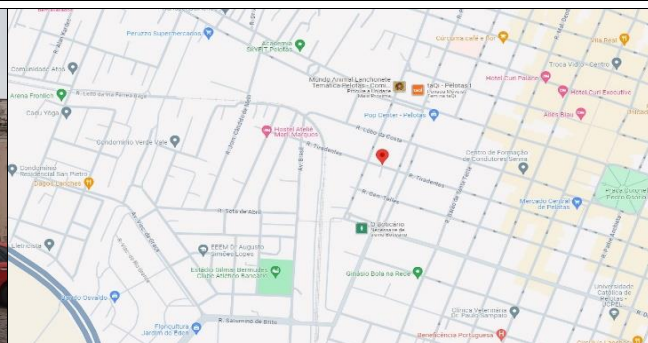


Código de Identificação: ESC2CEF



Nome: Josue Hinz Aldrighi

Logradouro: Rua Tiradentes

Bairro: Centro

Município: Pelotas

nº: 3362

CEP: 96010-160

Coord. Geog.: -31.76900, -52.34953

Complemento:

Condomínio:

UF: RS

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial

Uso: Residencial

Idade Aparente: 35

Padrão construtivo: Casa padrão médio

Estado de conservação: Regular

Nº de matrícula: 17.003

Nº do Cartório: 1º CRI de Pelotas/RS

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	0,00	98,28	178,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	140,45
IPTU	140,45
In Loco	140,45
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 260.000,00

duzentos e sessenta mil reais

R\$ 2.645,50

Observações de Análise do Imóvel

Na matrícula consta uma casa de morada, porém não indica a área da mesma. No IPTU consta mencionada área construída de 98,28m², porém, em medições realizadas no local constatamos aproximados 178,00m². Todavia, não é possível identificar ao certo ou distinguir as áreas averbadas e não averbadas.

Para efeito de cálculo consideramos a área construída informada no IPTU.

Caso a área construída não averbada estivesse regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 360.000,00.

Recentemente parte do Rio Grande do Sul foi assolada por alagamentos em massa, sem precedentes, que além de provocarem perdas humanas, prejuízos materiais diversos, entre outros dissabores, poderá produzir efeitos ainda não conhecidos sobre a economia local e sobre valores de imóveis, bem como eventualmente prejudicar a velocidade de venda e liquidez dos bens.

Desta forma, recomenda-se cautela e a contratação de estudos específicos por parte do contratante previamente a operações que envolvam imóveis na região.

No caso específico do imóvel em estudo, a região foi atingida de acordo com relatos de locais, porém não chegou a atingir o imóvel.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis no segmento de mercado, prazo normal de venda: entre 12 e 24 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 23/07/2024

Realização da vistoria: 22/07/2024

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?	☒ Sim ☐ 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?	☐ Sim ☒ 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;	☐ Sim ☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim ☒ Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Garagem	Massas	Laje	1
Sala de estar	Massas	Laje	2
Dormitórios	Massas	Laje	2
Banheiros	Azulejo	Laje	2
Escritório	Azulejo	Laje	1
Cozinha	Massas	Laje	1
Área gourmet	Massas	Laje	1

Quadro de Elementos Comparativos							
N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	240.000,00	3,5	1,07	40	80,00	150,00	3.000,00
2	450.000,00	3,0	1,22	25	116,00	210,00	3.879,31
3	280.000,00	3,5	0,92	50	108,00	123,00	2.592,59
4	350.000,00	3,0	0,92	30	111,00	190,00	3.153,15
5	500.000,00	2,0	1,50	20	100,00	126,00	5.000,00

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Centro	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-80m2-venda-RS240000-id-
2	Rua Quinze de Novembro	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-116m2-venda-RS240000-id-
3	Rua General Telles	201	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-108m2-venda-RS240000-id-
4	Rua Santa Cruz	1124	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-111m2-venda-RS240000-id-
5	Rua General Osório	s/n	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-100m2-venda-RS500000-id-

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA



HIDRÔMETRO



SALA DE ESTAR



COZINHA

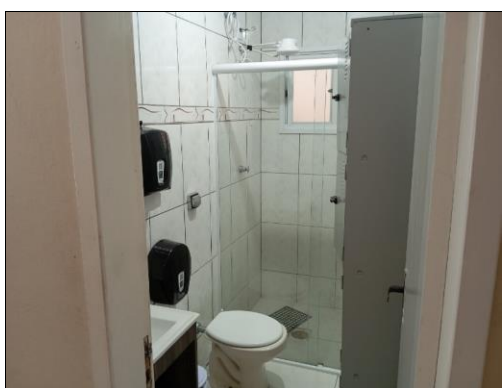
Fotos do Imóvel



DORMITÓRIO



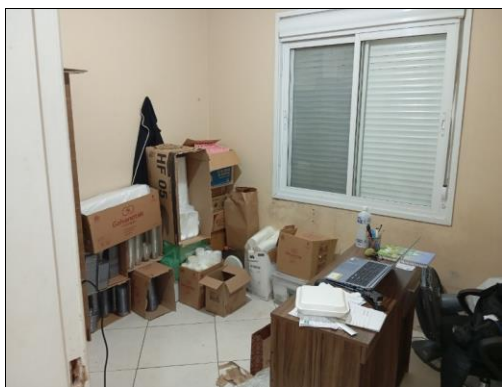
DORMITÓRIO



BANHEIRO



BANHEIRO



ESCRITÓRIO



ÁREA GOURMET / ÁREA DE SERVIÇO



TERRAÇO

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	Centro	s/n		UP Imóveis	(53) 99110-2828	240.000,00	1,00	40	70	3,50	20%	1,070	80,00	6,00	150,00	23/07/24
2	Rua Quinze de Novembro	s/n		MAP Corretores	(53) 3027-4313	450.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,221	116,00	10,00	210,00	23/07/24
3	Rua General Telles	201		MAP Corretores	(53) 3027-4313	280.000,00	1,00	50	70	3,50	20%	0,919	108,00	5,00	123,00	23/07/24
4	Rua Santa Cruz	1124		Requinte Imóveis	(11) 3021-5911	350.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	111,00	10,00	190,00	23/07/24
5	Rua General Osório	s/n		Rejane Sigal Negócios Imob.	(53) 98111-6302	500.000,00	1,00	20	70	2,00	20%	1,497	100,00	5,00	126,00	23/07/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-80m2-venda-RS240000-id-2707504021/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-116m2-venda-RS450000-id-2667907017/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-108m2-venda-RS280000-id-2552748157/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-111m2-venda-RS350000-id-2699543397/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-pelotas-100m2-venda-RS500000-id-2704199621/

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2450,07
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	98,28	Ac	79,72	Ac		Coef. Frente
Quadra		idade	35	idade	35	idade		Coef. Profund.
Índice fiscal	1,00	vida útil	60	vida útil	60	vida útil		Coef. Área
Frente	5,30	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Conserv.		Coef. Esquina
At	140,45	residual	20%	residual	20%	residual		topogr.
At	26,50	padrão	0,92	padrão	0,92	padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor	F Fonte	Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	VU	ÍNDICE				Topo				Cf	Fator		
	Oferta		Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	240.000,00	0,90	103.702,23	112.297,77	6,00	25,00	150,00	748,65	1,00	1,00	0,00	748,65	1,0000	1,0000	0,00	748,65	0,90288045	0,9755	-18,35	730,31
2	450.000,00	0,90	241.668,37	163.331,63	10,00	21,00	210,00	777,77	1,00	1,00	0,00	777,77	1,0000	1,0000	0,00	777,77	1,00000000	0,8808	-92,75	685,02
3	280.000,00	0,90	99.024,56	152.975,44	5,00	24,60	123,00	1.243,70	1,00	1,00	0,00	1.243,70	1,0000	1,0000	0,00	1.243,70	0,87055056	1,0117	14,58	1.258,28
4	350.000,00	0,90	163.610,79	151.389,21	10,00	19,00	190,00	796,79	1,00	1,00	0,00	796,79	1,0000	1,0000	0,00	796,79	1,00000000	0,8808	-95,01	701,77
5	500.000,00	0,90	306.845,86	143.154,14	5,00	25,20	126,00	1.136,14	1,00	1,00	0,00	1.136,14	1,0000	1,0000	0,00	1.136,14	0,87055056	1,0117	13,32	1.149,46
Média									940,61				940,61							
L. Inf.									658,43				658,43							
L. Sup.									1.222,79				1.222,79							
Desvio									231,38				231,38							
CV									0,246				0,246							
									SIM				SIM				NÃO			

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
	Profund.								1	2	3	
1.00000000	1.0000	0,00	748,65	150,00	1,02	12,41	761,07	1,02	761,07	761,07	761,07	761,07
0.91651514	1.0911	70,85	848,62	210,00	1,05	40,11	817,88	1,14	888,72	888,72	888,72	888,72
0.99196774	1.0081	10,07	1.253,77	123,00	0,97	-40,57	1.203,13	0,98	1.213,20	1.213,20	1.213,20	1.213,20
0.87177979	1.1471	117,19	913,98	190,00	1,04	30,67	827,46	1,19	944,65	944,65	944,65	944,65
1.00000000	1.0000	0,00	1.136,14	126,00	0,97	-30,42	1.105,72	0,97	1.105,72	1.105,72	1.105,72	1.105,72
Média				Média				982,67	982,67	982,67	982,67	
L. Inf.				L. Inf.				687,87	687,87	687,87	687,87	
L. Sup.				L. Sup.				1277,47	1277,47	1277,47	1277,47	
Desvio				Desvio								
CV				CV								
SIM				SIM								

Averbado		Não Averbado			
Área construída	98,28	Área construída	79,72	Área construída	0,00
Vu construção	2.251,61	Vu construção	2.251,61	Vu construção	0,00
Depreciação	55,26%	Depreciação	55,26%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	1.244,30	Vu depreciado	1.244,30	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	122.289,64	Valor total	99.195,47	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	140,45	Valor Terreno	138.016,23		
Vu terreno	982,67	Valor Construção	221.485,11		
Valor total	138.016,23	Valor total	359.501,34		

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	2.450,07			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	35	60	3,00	20%	98,28	0,92	2.251,61	221.288,66	55,3%	122.289,64
Não Averbado	35	60	3,00	20%	79,72	0,92	2.251,61	179.498,69	55,3%	99.195,47
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comparativo 1	40	70	3,5	20%	80,00	1,07	2.621,57	209.725,99	49,4%	103.702,23
Comparativo 2	25	70	3,0	20%	116,00	1,22	2.991,54	347.018,11	69,6%	241.668,37
Comparativo 3	50	70	3,5	20%	108,00	0,92	2.251,61	243.174,35	40,7%	99.024,56
Comparativo 4	30	70	3,0	20%	111,00	0,92	2.251,61	249.929,19	65,5%	163.610,79
Comparativo 5	20	70	2,0	20%	100,00	1,50	3.667,75	366.775,48	83,7%	306.845,86