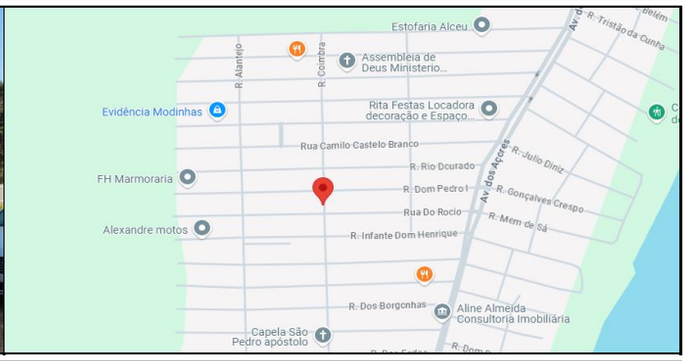
Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de Identificação: VLD3QMK





Nome:	Hebertt de Sousa Silva	**Coord. Geog.:**	26°35'59.5"S 48°40'57.2"W
Logradouro:	Rua Dom Pedro I	**Complemento:**	Casa 03
Bairro:	Quinta dos Açorianos **nº:** 339	**Condomínio:**	
Município:	Barra Velha **CEP:** 88390-000	**UF:**	SC

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa residencial	**Uso:**	Residencial	**Idade Aparente:**	1
Padrão construtivo:	Médio	**Estado de conservação:**	Entre novo e regular		
Nº de matrícula:	36.871	**Nº do Cartório:**	1º CRI de Barra Velha/SC		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	58,35	58,35	75,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	136,00
IPTU	348,50
In Loco	136,00
Fração Ideal (%)	48,78%

Vagas de garagem

Qtde Vaga vinculada	**1**	**Qtde vaga Autônoma**		**Nº de matrícula:**	

Valor de Mercado

R$ 276.000,00

duzentos e setenta e seis mil reais

R$ 4.730,08

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula e o carnê IPTU do imóvel em estudo mencionam uma área construída de 58,35m², porém em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída de 75m². De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, as áreas construídas não averbadas são referentes à telheiros.

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$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, 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 - 17/07/2025

Realização da vistoria: 15/07/2025

Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

Galache Engenharia

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
Sala de estar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Banheiro social	Azulejos	Laje	1
Área de serviço	Massas	Telhas	1

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	UNITÁRIO (R$)
AV							
1	289.000,00	1,0	1,50	1	56,00	1	5.160,71
2	279.000,00	1,0	1,50	1	52,00	1	5.365,38
3	260.000,00	1,0	1,37	1	51,00	2	5.098,04
4	250.000,00	1,0	1,37	1	51,00	1	4.901,96
5	298.000,00	1,0	1,50	1	62,00	1	4.806,45

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Rua Dom João VI	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garage
2	Quinta Dos Acorianos	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garage
3	Rua Antero Quental	303	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garage
4	Rua Rio Dourado	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-51m2-vend
5	Rua Cintra	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garage

Fotos do Imóvel



Logradouro



Logradouro



Fachada do imóvel



Identificação numérica



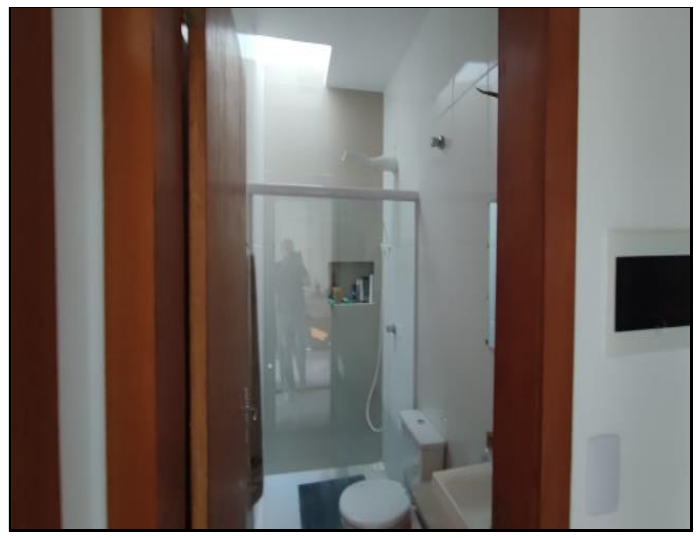
Identificação numérica



Dormitório



Dormitório



Banheiro social

Fotos do Imóvel



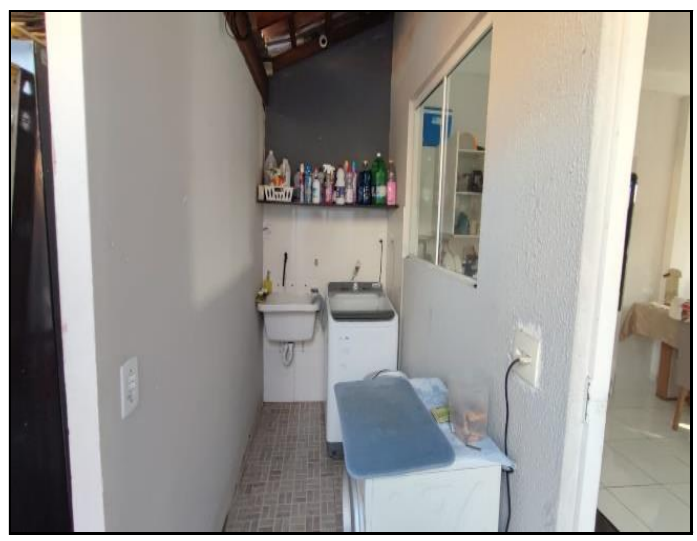
Sala de jantar/estar



Cozinha



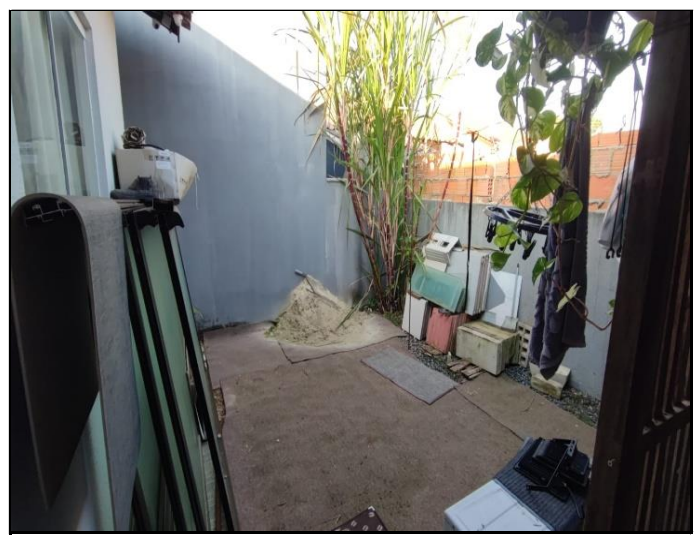
Sala de jantar/estar



Área de serviço



Área de serviço



Área externa



Identificação numérica

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES	PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Dom João VI			Barrablu Imóveis	289.000,00	1,00	1,497	1	56,00	1	17/07/25
2	Quinta Dos Acorianos			Solary Isoppo	279.000,00	1,00	1,497	1	52,00	1	17/07/25
3	Rua Antero Quental	303		Barrablu Imóveis	260.000,00	1,00	1,374	1	51,00	2	17/07/25
4	Rua Rio Dourado			Barrablu Imóveis	250.000,00	1,00	1,374	1	51,00	1	17/07/25
5	Rua Cintra			Barrablu Imóveis	298.000,00	1,00	1,497	1	62,00	1	17/07/25

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-56m2-venda-RS28
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-52m2-venda-RS27
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-51m2-venda-RS26
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-51m2-venda-RS250000-id-28204
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quinta-dos-acorianos-bairros-barra-velha-com-garagem-62m2-venda-RS29

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,50	
Quadra		idade	1	0,975
índice fiscal	1,00	AU (averb.)	58,35	
		AU (não averb.)	16,65	
		vagas	1	
		andar	0	0,990

r	2,50
índice vagas	0,05
indice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator vagas: vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização do fator idade: idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	289.000,00	0,90	0	56,00	4.644,64	1,00	1,00	0,00	4.644,64	1	1,0000	0,00	4.644,64	1	0,975	1,0000	0,00	4.644,64
2	279.000,00	0,90	0	52,00	4.828,85	1,00	1,00	0,00	4.828,85	1	1,0000	0,00	4.828,85	1	0,975	1,0000	0,00	4.828,85
3	260.000,00	0,90	0	51,00	4.588,24	1,00	1,00	0,00	4.588,24	2	0,9500	-229,41	4.358,82	1	0,975	1,0000	0,00	4.588,24
4	250.000,00	0,90	0	51,00	4.411,76	1,00	1,00	0,00	4.411,76	1	1,0000	0,00	4.411,76	1	0,975	1,0000	0,00	4.411,76
5	298.000,00	0,90	0	62,00	4.325,81	1,00	1,00	0,00	4.325,81	1	1,0000	0,00	4.325,81	1	0,975	1,0000	0,00	4.325,81
				Média	**4.559,86**			**Média**	**4.559,86**			**Média**	**4.513,98**				**Média**	**4.559,86**
				L. Inf.	3.191,90			L. Inf.	3.191,90			L. Inf.	3.159,78				L. Inf.	3.191,90
				L. Sup.	5.927,82			L. Sup.	5.927,82			L. Sup.	5.868,17				L. Sup.	5.927,82
				Desvio	198,15			Desvio	198,15			Desvio	215,72				Desvio	198,15
				CV	0,043			CV	0,043			CV	0,048				CV	0,043
									SIM				**NÃO**					**SIM**

Homogeneização do fator padrão: padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator andar: andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator área: Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA: Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,50	1,0020	9,31	4.653,95	0	0,990	1,0000	0,00	4.644,64	56,00	0,99	-47,49	4.597,15	1,00	4.653,95	4.653,95	4.653,95	4.653,95
1,50	1,0020	9,68	4.838,52	0	0,990	1,0000	0,00	4.828,85	52,00	0,97	-137,11	4.691,74	1,00	4.838,52	4.838,52	4.838,52	4.838,52
1,37	1,0917	420,76	5.008,99	0	0,990	1,0000	0,00	4.588,24	51,00	0,97	-151,86	4.436,37	1,09	5.008,99	5.008,99	5.008,99	5.008,99
1,37	1,0917	404,57	4.816,34	0	0,990	1,0000	0,00	4.411,76	51,00	0,97	-146,02	4.265,74	1,09	4.816,34	4.816,34	4.816,34	4.816,34
1,50	1,0020	8,67	4.334,48	0	0,990	1,0000	0,00	4.325,81	62,00	1,02	66,12	4.391,92	1,00	4.334,48	4.334,48	4.334,48	4.334,48
		Média	**4.730,46**				**Média**	**4.559,86**			**Média**	**4.476,59**		4.730,46	4.730,46	4.730,46	**4.730,46**
		L. Inf.	3.311,32				L. Inf.	3.191,90			L. Inf.	3.133,61		3.311,32	3.311,32	3.311,32	3.311,32
		L. Sup.	6.149,59				L. Sup.	5.927,82			L. Sup.	5.819,56		6.149,59	6.149,59	6.149,59	6.149,59
		Desvio	254,60				Desvio	198,15			Desvio	168,87					
		CV	0,054				CV	0,043			CV	0,038					
			SIM					**SIM**				**NÃO**					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Casa (averbado)	
AU	58,35
Vu	4.730,46
Valor total	**276.000,00**

Casa (não averbado)	
AU	16,65
Vu	1.419,14
Valor total	**24.000,00**

TOTAL	
Valor total	**300.000,00**