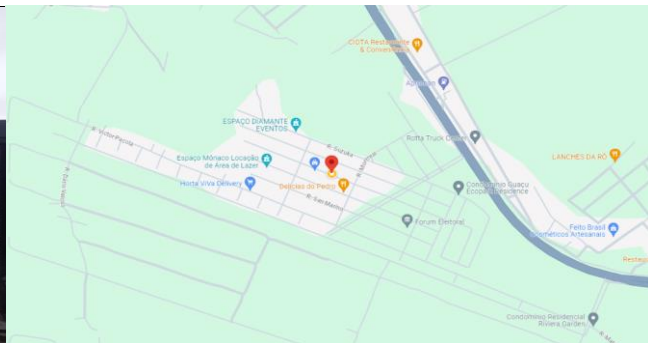


Código de Identificação: ZQ6UAHT



Nome: [REDACTED]

Logradouro: Rua Interlagos

Bairro: Jardim Mônaco II

Município: Mandaguáçu

nº: 444

CEP: 87160-000

Coord. Geog.: -23.36189986, -52.09108602

Complemento: Lote nº 25 - Quadra nº 16

Condomínio: -

UF: PR

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial

Uso: Residencial

Idade Aparente: 1

Padrão construtivo: Casa padrão superior

Estado de conservação: Novo

Nº de matrícula: 32.535

Nº do Cartório: 1ºCRI de Mandaguáçu/PR

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	230,90	230,90	230,90
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	240,00
IPTU	240,00
In Loco	240,00
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 660.000,00

seiscentos e sessenta mil reais

R\$ 2.858,38

Observações de Análise do Imóvel

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis residenciais, porém com metragens de construção inferiores, ou seja, com valores de mercado abaixo do valor obtido na presente avaliação.

Adicionalmente, identificamos boa quantidade de lotes sem edificações na microrregião. Pelo exposto, trata-se de imóvel com baixa liquidez e prazo normal de venda: entre 18 e 36 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 13/08/2024

Realização da vistoria: 09/08/2024

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
Sala	Pintura	Gesso	1
Cozinha	Azulejo	Gesso	1
Área de serviço	Azulejo	Gesso	1
Área gourmet	Pintura	Telhado	1
Banheiro social	Azulejo	Gesso	1
Dormitório	Pintura	Gesso	2
Suíte	Pintura	Gesso	1
Banheiro suíte	Azulejo	Gesso	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	75.000,00	0,0	0,00	0	0,00	240,00	
2	75.000,00	0,0	0,00	0	0,00	240,00	
3	80.000,00	0,0	0,00	0	0,00	240,00	
4	360.000,00	1,0	0,92	1	120,00	240,00	3.000,00
5	200.000,00	1,0	1,07	0	56,00	171,00	3.571,43

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Jardim Mônaco	s/nº	https://sub100.com.br/imoveis/14420000408/venda/terrenos-comerciais-em-mandaguacu-pr/jardim-t
2	Jardim Mônaco	s/nº	https://sub100.com.br/imoveis/2820006681/venda/terrenos-em-mandaguacu-pr/jardim-monaco
3	Jardim Mônaco	s/nº	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/sobrado-a-venda-3-quartos-1-suite-4-vagas-280m-jardim-mu
4	Jardim Mônaco	s/nº	https://www.winnerbrokers.com.br/imovel/casa-mandaguacu-3-quartos-120-m/CA11881-AKIA?from=s
5	Jardim Mônaco	s/nº	https://www.winnerbrokers.com.br/imovel/casa-mandaguacu-2-quartos-56-m/CA10612-AKIA?from=s

Fotos do Imóvel



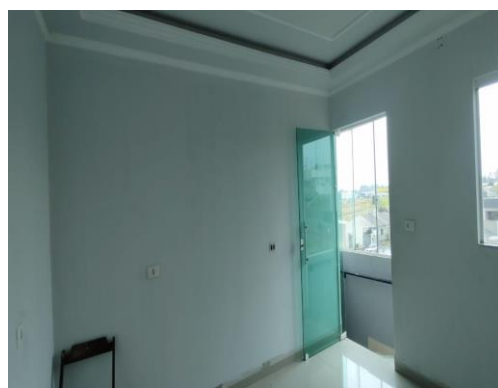
LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



GARAGEM



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

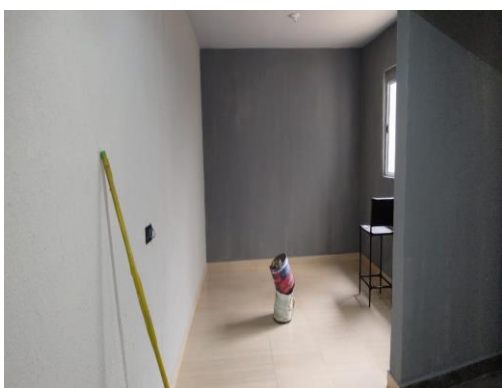
Fotos do Imóvel



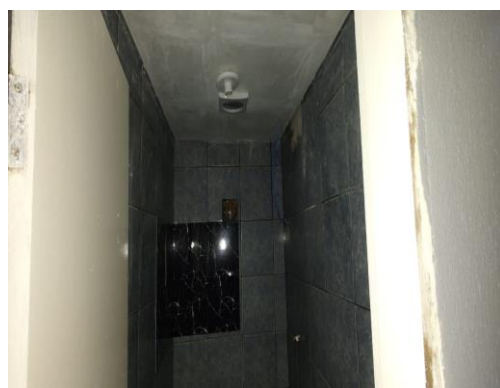
VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



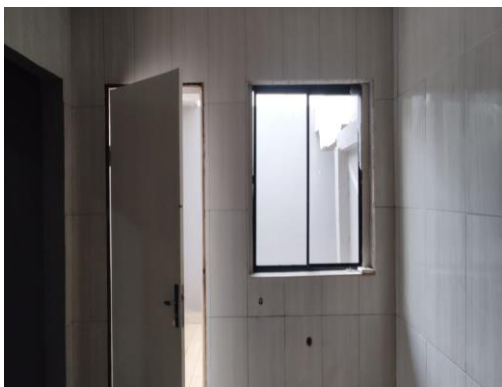
VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



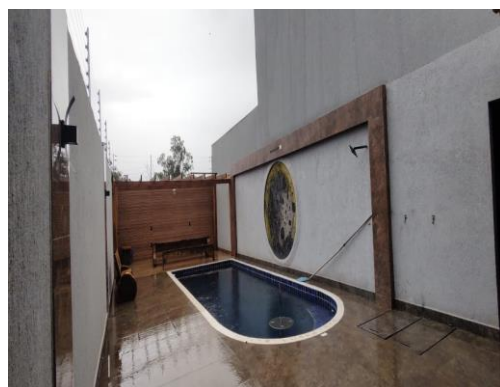
VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	BAIRRO	No	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Jardim Mônaco	s/nº	Haraki Imóveis	(44) 99847-7274	75.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	240,00	13/08/24
2	Jardim Mônaco	s/nº	Corretor	(44) 99172-6129	75.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	240,00	13/08/24
3	Jardim Mônaco	s/nº	Winner Brokers	(44) 98434-9088	80.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	240,00	13/08/24
4	Jardim Mônaco	s/nº	Winner Brokers	(44) 98434-9088	360.000,00	1,00	1	70	1,00	20%	0,919	120,00	10,00	240,00	13/08/24
5	Jardim Mônaco	s/nº	Winner Brokers	(44) 98434-9088	200.000,00	1,00	0	70	1,00	20%	1,070	56,00	10,00	171,00	13/08/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://sub100.com.br/imoveis/14420000408/venda/terrenos-comerciais-em-mandaguacu-pr/jardim-monaco
2	https://sub100.com.br/imoveis/2820006681/venda/terrenos-em-mandaguacu-pr/jardim-monaco
3	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/sobrado-a-venda-3-quartos-1-suite-4-vagas-280m-jardim-munique-maringa-pr/SO0010_ZANONI
4	https://www.winnerbrokers.com.br/imovel/casa-mandaguacu-3-quartos-120-m/CA11881-AKIA?from=sale
5	https://www.winnerbrokers.com.br/imovel/casa-mandaguacu-2-quartos-56-m/CA10612-AKIA?from=sale

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2396,21
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	230,90	Ac	0,00	Ac		Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	1	idade				Coef. Profund.	0,97979590
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	1,00	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	240,00	residual	20%	residual		residual		topogr.	1,00
At	24,00	padrão	1,08	padrão		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	75.000,00	0,90	0,00	67.800,00	10,00	24,00	240,00	282,50	1,00	1,00	0,00	282,50	1,0000	1,0000	0,00	282,50	1,000000000	1,0000	0,00	282,50
2	75.000,00	0,90	0,00	67.800,00	10,00	24,00	240,00	282,50	1,00	1,00	0,00	282,50	1,0000	1,0000	0,00	282,50	1,000000000	1,0000	0,00	282,50
3	80.000,00	0,90	0,00	72.320,00	10,00	24,00	240,00	301,33	1,00	1,00	0,00	301,33	1,0000	1,0000	0,00	301,33	1,000000000	1,0000	0,00	301,33
4	360.000,00	0,90	262.722,44	62.717,56	10,00	24,00	240,00	261,32	1,00	1,00	0,00	261,32	1,0000	1,0000	0,00	261,32	1,000000000	1,0000	0,00	261,32
5	200.000,00	0,90	143.580,90	37.219,10	10,00	17,10	171,00	217,66	1,00	1,00	0,00	217,66	1,0000	1,0000	0,00	217,66	1,000000000	1,0000	0,00	217,66
Média									Média				Média				Média			
L. Inf.									L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.			
L. Sup.									L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.			
Desvio									Desvio				Desvio				Desvio			
CV									CV				CV				CV			
									SIM				SIM				SIM			

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator			Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
	Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.						1	2	3	
0,97979590	1,0000	0,00	282,50	240,00	1,00	0,00	282,50	1,00	282,50	282,50	282,50	282,50
0,97979590	1,0000	0,00	282,50	240,00	1,00	0,00	282,50	1,00	282,50	282,50	282,50	282,50
0,97979590	1,0000	0,00	301,33	240,00	1,00	0,00	301,33	1,00	301,33	301,33	301,33	301,33
0,97979590	1,0000	0,00	261,32	240,00	1,00	0,00	261,32	1,00	261,32	261,32	261,32	261,32
0,82704293	1,1847	40,20	257,86	171,00	0,92	-17,69	199,97	1,18	257,86	257,86	257,86	257,86
Média									277,10	277,10	277,10	277,10
L. Inf.									193,97	193,97	193,97	193,97
L. Sup.									360,23	360,23	360,23	360,23
Desvio									39,29			
CV									0,148			
									SIM			
									NÃO			

Averbado		Não Averbado			
Área construída	230,90	Área construída	0,00	Área construída	0,00
Vu construção	2.585,51	Vu construção	0,00	Vu construção	0,00
Depreciação	99,42%	Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.570,53	Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	593.534,26	Valor total	0,00	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
Área de terreno	240,00	Valor Terreno	66.504,60		
Vu terreno	277,10	Valor Construção	593.534,26		
Valor total	66.504,60	Valor total	660.038,86		

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	2.396,21				
Benfeitoria		Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
	Averbado	1	70	1,00	20%	230,90	1,08	2.585,51	596.994,40	99,4%	593.534,26
	Não Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
	0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
	Comparativo 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
	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	1	70	1,0	20%	120,00	0,92	2.202,12	264.254,04	99,4%	262.722,44
	Comparativo 5	0	70	1,0	20%	56,00	1,07	2.563,94	143.580,90	100,0%	143.580,90