

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

| | | | |
|---------------|--|-----------------------|-----------------------------------|
| Solicitante: | 5006514-15.2023.8.24.0039 | Data da Solicitação: | 04/11/2025 |
| Proprietário: | | Data da Vistoria: | 15/12/2025 |
| Endereço: | R. Humberto de Campos, 1050 | Data do Laudo: | 23/03/2026 |
| Complemento: | - | Matrícula/Cartório: | 12.475 |
| Bairro: | Sagrado Coracao de Jesus | Objetivo: | VALOR DE MERCADO E ALUGUEL |
| Cidade: | Lages UF: SC CEP: 88508-190 | Finalidade: | VALOR DE MERCADO E ALUGUEL |
| Metodologia: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Tratamento dos Dados: | Fatores |

| Informações de Áreas | | Características do Imóvel | |
|--|--|---------------------------|----------------|
| Matrícula | IPTU | Uso: | Comercial |
| Terreno: 340,40 m ² | Terreno: 206,62 m ² | Tipologia: | - |
| Construída: 217,56 m ² | Construída: 176,28 m ² | Idade Aparente: | 12 |
| Comum: - m ² | Fração Ideal: - | Topografia: | Plano |
| Garagem: - m ² | Área Considerada | Est. Conservação: | Regular |
| Depósito: - m ² | Terreno: 340,40 m ² | Qtd. de Quartos: | - |
| Total: - m ² | Construída: 217,56 m ² | Qtd. de Vagas: | 3 |
| Fração Ideal: | | Ocupação: | Ocupado |

VALOR DE MERCADO ADOTADO - VENDA

R\$ 1.549.800,00

(UM MILHÃO, QUINHENTOS E QUARENTA E NOVE MIL, OITOCENTOS REAIS)

VALOR DE MERCADO ADOTADO - LOCAÇÃO

R\$ 6.199,20

(SEIS MIL, CENTO E NOVENTA E NOVE REAIS E VINTE CENTAVOS)

COMENTÁRIOS GERAIS

Trata-se de imóvel residencial localizado em bairro nobre da cidade, inserido em região valorizada e com boa infraestrutura urbana. Encontra-se nas proximidades de estádio de futebol e supermercado de grande porte, além de estar situado em avenida de importante ligação entre o centro e o Bairro Coral, o que favorece a acessibilidade e visibilidade.

Resalta-se que, embora originalmente destinado ao uso residencial, o imóvel encontra-se atualmente locado para fins comerciais, característica que pode influenciar sua dinâmica de uso e valorização.

Com base em análise mercadológica, o valor estimado de locação para o imóvel foi apurado em **R\$ 6.199,20 mensais**.

Responsável Técnico: **DANIEL TADEU FRANCISCO**

Telefone de Contato: **49 99189-2147**

Identificação: **CRECI 28405**

Assinatura:

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| CARACTERÍSTICA DO TERRENO | | | | |
|---------------------------|-------------|--------------|------------|-----------------------|
| Topografia: | Drenagem: | Formato: | Situação: | Zoneamento: |
| Plano | Boa | Regular | Loteamento | - |
| Frente: | L. Direito: | L. Esquerda: | Fundos: | Área: |
| 30,00 m | 30,00 m | 12,00 m | 12,00 m | 340,40 m ² |

| CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Equipamentos Comunitários | | | | Infraestrutura Urbana | |
| Até | 500 m | 1.000 m | > 1.000 m | | |
| Coleta de Lixo: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Água: | Sim Iluminação Pública: Sim |
| Transporte Coletivo: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Esgoto: | Sim Fossa: - |
| Comércio: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de E. Elétrica: | Sim Poço: - |
| Rede Bancária: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Rede de Telefone: | Sim |
| Escola: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Pavimentação: | Sim |
| Saúde: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Arborização: | Sim |
| Segurança: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Esgoto Pluvial: | Sim |
| Lazer | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gás Canalizado: | Não |



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

A região onde se insere o imóvel caracteriza-se como área urbana consolidada, de padrão construtivo predominantemente médio a alto, situada em bairro nobre do município. Apresenta boa infraestrutura, sendo atendida por vias pavimentadas, rede de abastecimento de água, energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário, iluminação pública e serviços de telecomunicações.

O entorno imediato conta com a presença de equipamentos urbanos relevantes, tais como estádio de futebol, supermercado de grande porte, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, o que contribui para a valorização imobiliária local. Destaca-se ainda sua localização em avenida de ligação entre a região central e o Bairro Coral, conferindo elevada acessibilidade e fluxo constante de veículos.

A região apresenta vocação mista, com predominância residencial, porém com crescente ocupação por atividades comerciais ao longo das vias principais, fator que potencializa o aproveitamento econômico dos imóveis ali situados.

De modo geral, trata-se de local com boa atratividade mercadológica, liquidez compatível com o padrão do imóvel avaliando e tendência de manutenção de valor, em função da sua localização estratégica e da infraestrutura disponível.

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



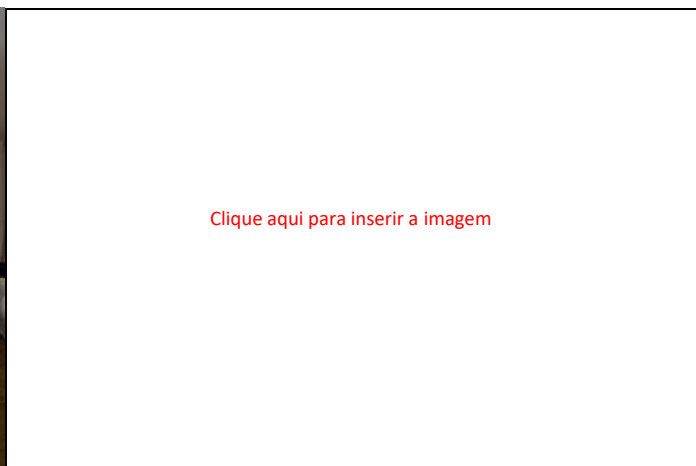
Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



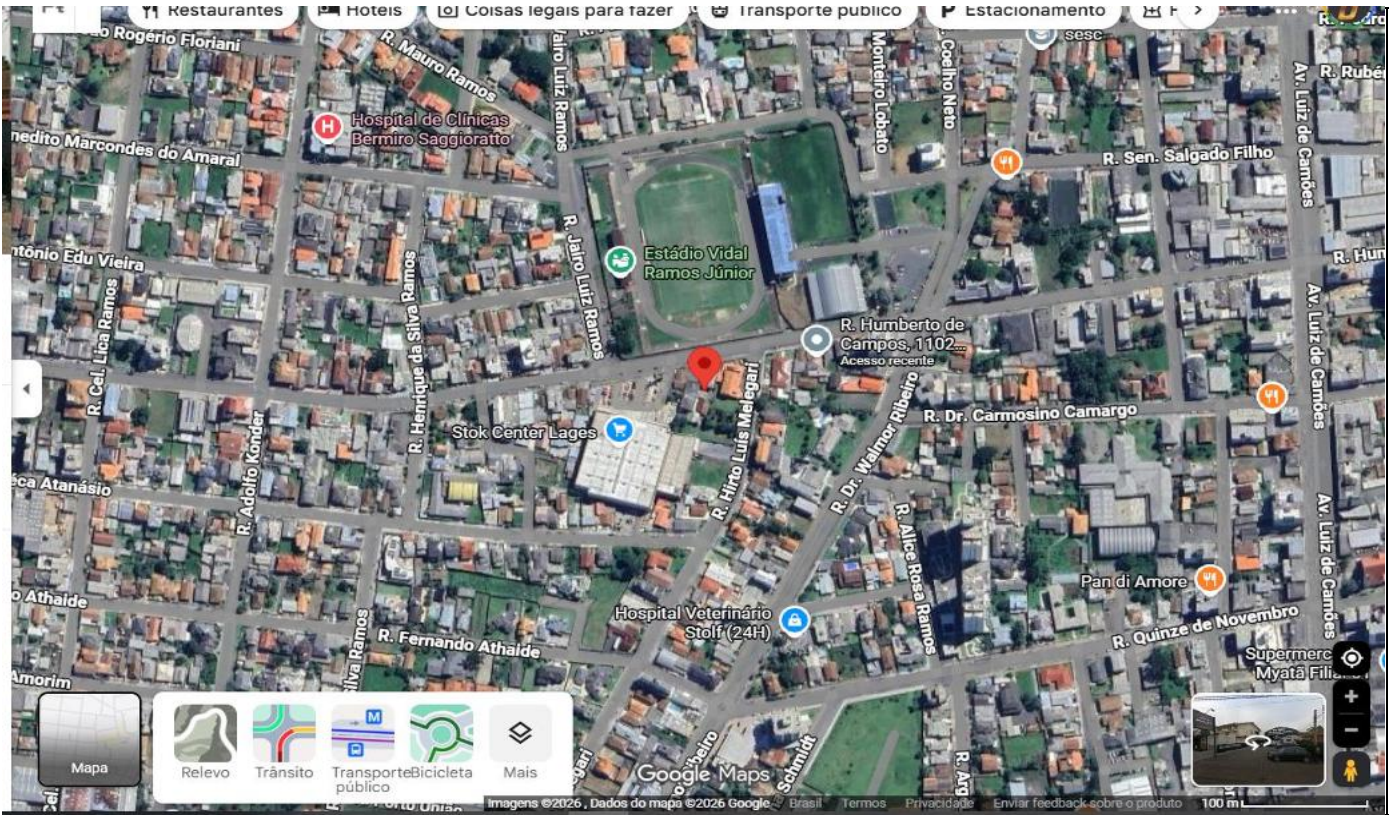
Inserir descrição da foto

Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: -27.807333388745384, -50.30957581948641