

## 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:	Avenida Camões, 911	Data do Laudo:	23/03/2025
Complemento:	Apartamento 32	Matrícula/Cartório:	27664 e 27.788
Bairro:	Conta Dinheiro	Objetivo:	VALOR DE MERCADO E ALUGUEL
Cidade:	Lages UF: SC CEP: 88.523-000	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:	Residencial
Terreno: 196.122,50 m <sup>2</sup>	Terreno: 30,38 m <sup>2</sup>	Tipologia:	-
Construída: 130,71 m <sup>2</sup>	Construída: 155,71 m <sup>2</sup>	Idade Aparente:	31
Comum: 42,25 m <sup>2</sup>	Fração Ideal: -	Topografia:	Plano
Garagem: - m <sup>2</sup>	Área Considerada	Est. Conservação:	Entre novo e regular
Depósito: - m <sup>2</sup>	Terreno: 30,38 m <sup>2</sup>	Qtd. de Quartos:	3
Total: 172,96 m <sup>2</sup>	Construída: 130,71 m <sup>2</sup>	Qtd. de Vagas:	1
Fração Ideal: -		Ocupação:	Ocupado

### VALOR DE MERCADO ADOTADO - VENDA

# R\$ 848.400,00

( OITOCENTOS E QUARENTA E OITO MIL, QUATROCENTOS REAIS )

### VALOR DE MERCADO ADOTADO - ALUGUEL

# R\$ 3.393,60

( TRÊS MIL, TREZENTOS E NOVENTA E TRÊS REAIS E SESSENTA CENTAVOS )

### VALOR DE MERCADO ADOTADO - VAGA DE GARAGEM MATRÍCULA 27.788

# R\$ 29.694,00

( VINTE E NOVE MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS )

### COMENTÁRIOS GERAIS

O imóvel encontra-se inserido em região dotada de ampla oferta de infraestrutura urbana e serviços essenciais, apresentando elevada conveniência locacional. No entorno imediato, observa-se a presença de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, tais como supermercados, farmácias, postos de combustíveis e instituições de ensino, entre outros.

A proximidade a esses equipamentos urbanos proporciona facilidade de acesso às necessidades cotidianas, reduzindo deslocamentos e conferindo maior praticidade e qualidade de vida aos usuários do imóvel. Ademais, a região apresenta relevante dinamismo comercial, sendo reconhecida como polo secundário de desenvolvimento urbano, o que contribui para a atratividade e valorização imobiliária.

O apartamento encontra-se inserido em edifício de elevado padrão construtivo, dotado de infraestrutura moderna, incluindo elevadores, vagas de garagem devidamente organizadas, além de portaria com funcionamento ininterrupto (24 horas) e sistemas de segurança, conferindo maior proteção, conforto e controle de acesso.

No que se refere à vaga de garagem vinculada à unidade, atribui-se o valor estimado de **R\$ 29.694,00 (vinte e nove mil, seiscientos e noventa e quatro reais)**, o qual foi considerado na composição do valor global do imóvel.

Tais características, tanto intrínsecas quanto extrínsecas, contribuem positivamente para a formação do valor do bem, em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653.

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	Condomínio	-

### 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Sim		



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

### COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

A região onde se insere o imóvel é caracterizada por elevado grau de urbanização, infraestrutura consolidada e expressiva oferta de serviços e comércios, configurando-se como área de significativa relevância no contexto urbano local.

No entorno imediato, verifica-se a presença de estabelecimentos essenciais ao cotidiano, tais como supermercados, farmácias, postos de combustíveis, instituições de ensino e demais atividades comerciais e de prestação de serviços, o que proporciona elevada conveniência locacional e facilidade de acesso por parte dos usuários.

A localidade é reconhecida como um importante polo secundário de desenvolvimento urbano, apresentando dinamismo econômico e boa circulação de pessoas, fatores que contribuem diretamente para a atratividade da região. Ademais, a área conta com sistema viário estruturado e acesso facilitado a diferentes pontos da cidade.

## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### EMPREENDIMENTO (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Possui Vagas no Emp.	Tipo das Vagas	Número de Blocos:
<b>Bom</b>	<b>inexistente (nenhum)</b>	<b>Sim</b>	<b>Coberta</b>	<b>2</b>
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
<b>17</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	

### DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
SALA	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
CORREDOR	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	
QUARTO	3	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
BANHEIRO	2	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
CLOUSET	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
SACADA	1	CERAMICA	ALVENARIA	MADEIRA	ALUMINIO
COZINHA	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO
AREA DE SERVIÇO	1	CERAMICA	ALVENARIA	LAJE	ALUMINIO

### COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS

De modo geral, o imóvel apresenta padrão construtivo compatível com edificações de médio a bom padrão, com predominância de revestimentos cerâmicos nos pisos e utilização de alvenaria convencional nas vedações, associadas a forro em laje, o que confere adequada durabilidade e funcionalidade aos ambientes.

As esquadrias em alumínio observadas na maioria dos ambientes contribuem para melhor desempenho quanto à ventilação, iluminação natural e resistência às intempéries.

Entretanto, foram identificados pontos de infiltração em determinados ambientes, possivelmente decorrentes da ausência de manutenção preventiva e/ou corretiva ao longo do tempo. Tais manifestações patológicas podem comprometer parcialmente o estado de conservação do imóvel, demandando intervenções para sua adequada regularização.

Dessa forma, o estado geral de conservação dos acabamentos pode ser classificado como regular, considerando a necessidade de reparos localizados, sem prejuízo significativo à estrutura principal do imóvel.

# Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

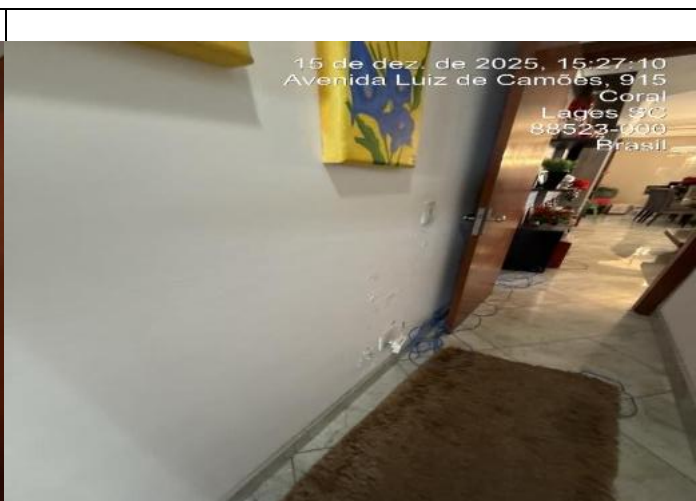
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

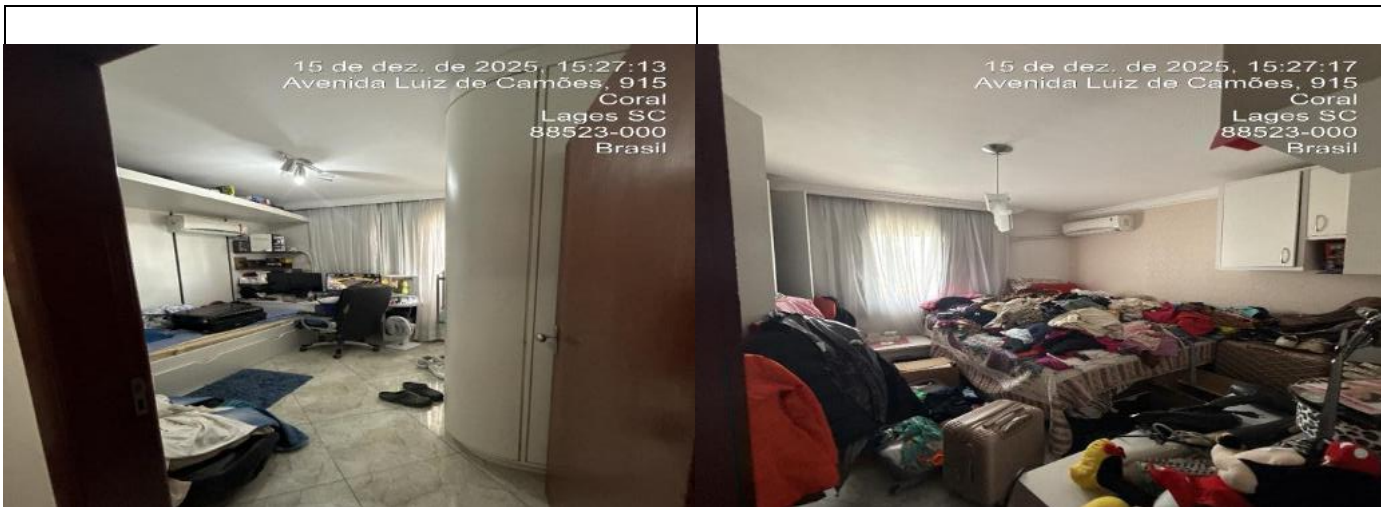
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

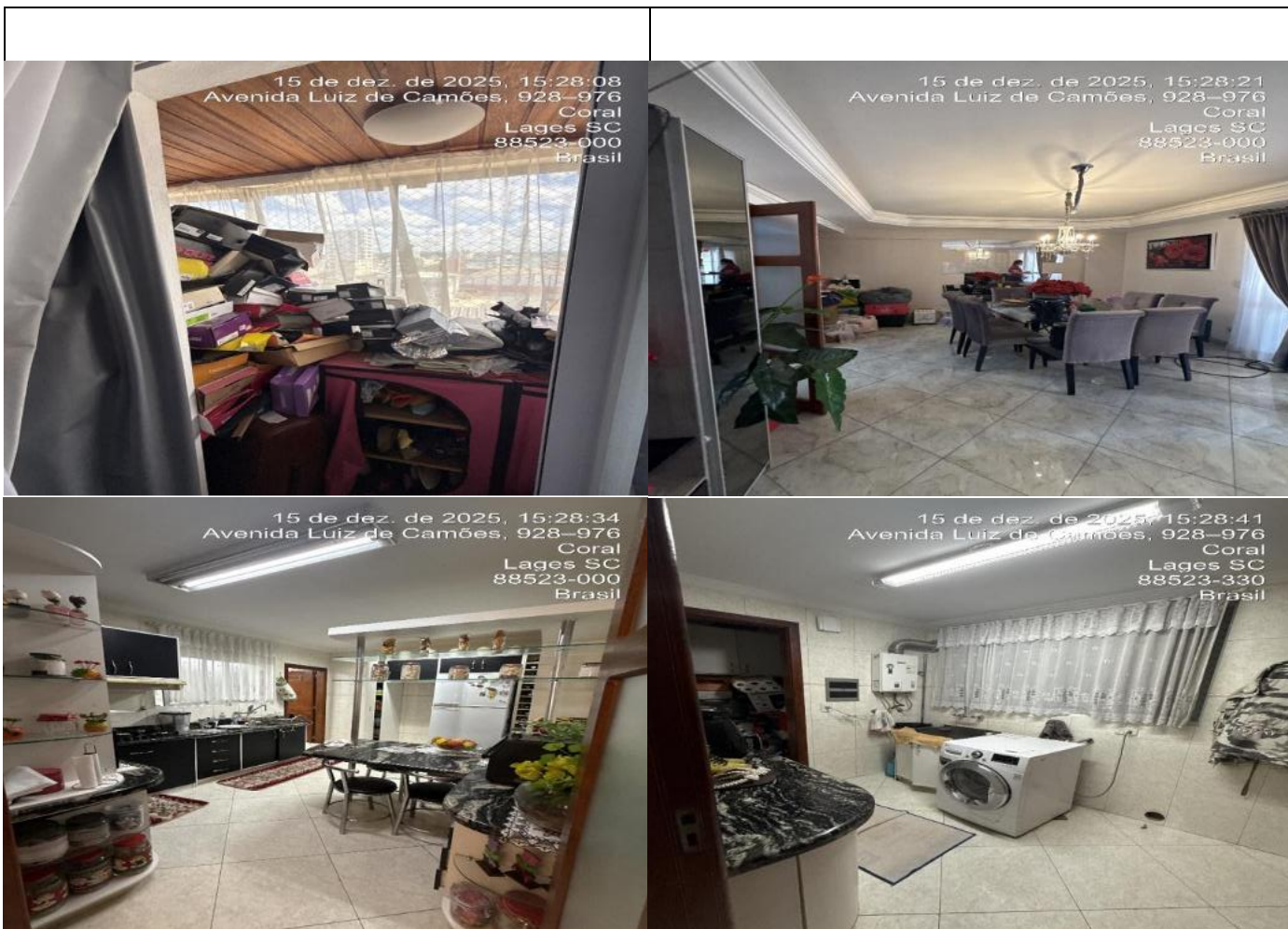
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



## Avaliação de Imóveis Urbanos

DANIEL TADEU FRANCISCO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: -27.802503696964326, -50.30506348837158