

Nome: Garantidor:
 Endereço: Rua João Pereira x Rua Marechal Floriano Peixoto No. 700 Complemento:
 Bairro: Centro Município: São Sebastião do Cai UF: RS

Tipo do Imóvel: Casa No. da Matrícula: 13.926 No. do Cart. 1º CRI São Sebastião do Cai/RS
 Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Boa
 Padrão: Médio Padrão Construtivo: Médio Idade Aparente: 15 Anos

Valor de Mercado: **R\$ 1.820.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e oitocentos e vinte mil reais

Valor de venda forçada (0,70): **R\$ 1.274.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e duzentos e setenta e quatro mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? Sim Se não, por quê ? Nenhum
 b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? Não Se sim, por quê ? Nenhum
 c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? Não Se sim, qual ? Nenhum

Observações Complementares:



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Tales R. S. Galache
 Crea: 5060563873-D
 Empresa: Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877

Data: 26 de outubro de 2023

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	640,80	m ²
Testada:	36,00	m
Lat. Dir.:	17,80	m
Lat. Esq.:	17,50	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	380,260	m ²
Construção (Não Averbado):	0,00	m ²
Área Total:	380,26	m ²

Áreas Averbadas ?

No. Vagas:	Cobertas	-
	Descobertas	-
No. Pav.:	3	
Aptos/andar:	-	
No. Elev.:	-	
	Total Unid.:	-

Infra-estrutura da Edificação:

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input checked="" type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

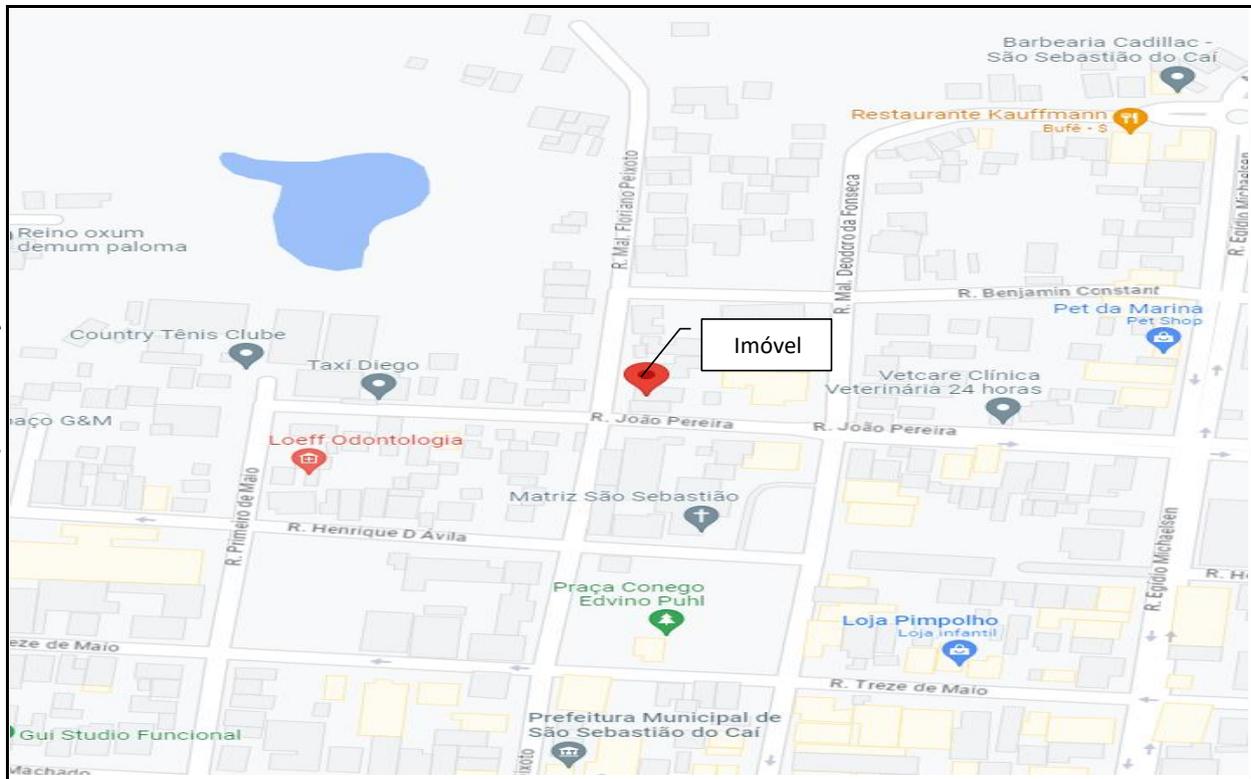
Descrição sucinta do imóvel:

Sala, cozinha, lavanderia, lavabo, 3 dormitórios, banheiro social, suite, quintal com salão de festas, piscina e garagem.

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Centro, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(51) 3038-3800		Contato	0	
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	567,00	AT (m²)	800,00	
							Valor (R\$):	2.180.555,00

2. Endereço:	Centro, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(51) 99641-4149		Contato	0	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,497	AC(m²)	336,00	AT (m²)	360,00	
							Valor (R\$):	1.490.000,00

3. Endereço:	Centro, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(51)3635.1175		Contato	0	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,497	AC(m²)	365,79	AT (m²)	726,00	
							Valor (R\$):	1.950.000,00

4. Endereço:	Centro, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(51)3635.1175		Contato	0	
Idade:	25 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	250,00	AT (m²)	363,00	
							Valor (R\$):	747.000,00

5. Endereço:	Centro, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(51)3635.1175		Contato	0	
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	445,07	
							Valor (R\$):	380.000,00

6. Endereço:	Centro, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor		Telefone:	(51)3635.1175		Contato	0	
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	376,00	
							Valor (R\$):	500.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,5	20%	380,26	1,62	3931,59	1.495.026,27	84,0%	1.255.251,82
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	20	70	2,5	20%	567,00	1,25	3.034,19	1.720.384,54	80,0%	1.376.700,87
Comp 2	15	70	2,5	20%	336,00	1,50	3.630,84	1.219.961,83	84,0%	1.024.302,61
Comp 3	15	70	2,5	20%	365,79	1,50	3.630,84	1.328.124,51	84,0%	1.115.118,01
Comp 4	25	70	3	20%	250,00	0,92	2.228,95	557.237,95	69,6%	388.068,47
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 2.180.555,00	0,90	1.376.700,87	595.611,13	744,51	1,000	1,200	1,000	0,844	1,10	819,59
2	R\$ 1.490.000,00	0,90	1.024.302,61	323.402,39	898,34	1,000	1,200	1,108	0,844	0,97	875,22
3	R\$ 1.950.000,00	0,90	1.115.118,01	648.656,99	893,47	1,000	1,200	1,059	0,857	1,09	973,01
4	R\$ 747.000,00	0,90	388.068,47	287.593,03	792,27	1,000	1,200	1,108	0,844	0,98	772,64
5	R\$ 380.000,00	0,90	0,00	343.710,00	772,26	1,000	1,200	1,149	0,848	1,00	775,14
6	R\$ 500.000,00	0,90	0,00	452.250,00	1.202,79	0,909	1,200	1,149	0,844	0,89	1.068,59
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média:	880,70
						Saneamento				Mín:	660,52
										Máx:	1.100,87

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	640,80	Valor do m²:	880,70	Valor do Terreno:	R\$ 564.351,19
Área Construção (Averbado):	380,26	Valor do m²:	3.301,04	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 1.255.251,82
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 1.819.603,01

Valor Final de Avaliação: R\$ 1.820.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

 Sim

 Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



FACHADA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SALA



SALA



COZINHA



SALA DE LAREIRA



SALA DE LAREIRA



BANHEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



DORMITÓRIO



SACADA



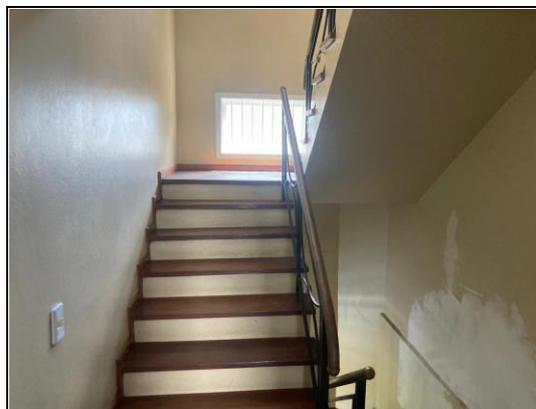
SUÍTE



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



ESCADA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO



DORMITÓRIO 2



DORMITÓRIO 2



VISTA DO IMÓVEL



PISCINA



VISTA DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



QUINTAL



ESPAÇO GOURMET



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE SERVIÇO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Centro	S/nº		Corretor	(51) 3038-3800	2.180.555,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	567,00	20,00	800,00	26/10/23
2	Centro	S/nº		Corretor	(51) 99641-4149	1.490.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,497	336,00	12,00	360,00	26/10/23
3	Centro	S/nº		Corretor	(51) 3031-1588	1.950.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,497	365,79	15,00	726,00	26/10/23
4	Centro	S/nº		Corretor	(51)3635.1175	747.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	0,919	250,00	12,00	363,00	26/10/23
5	Centro	S/nº		Corretor	(51)3635.1175	380.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	445,07	26/10/23
6	Centro	S/nº		Corretor	(51)3635.1175	500.000,00	1,10	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	376,00	26/10/23

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-centro-sao-sebastiao-do-cai-rs-567m2-id-2526197945/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-sebastiao-do-cai-com-garagem-336m2-venda-RS1490000-id-2650948357/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-centro-bairros-sao-sebastiao-do-cai-com-garagem-366m2-venda-RS1950000-id-2628703402/
4	https://vetorimoveis.net/imovel/767/casa-3-quartos-centro-sao-sebastiao-do-cai/?finalide=venda
5	https://vetorimoveis.net/imovel/1363/terreno-centro-sao-sebastiao-do-cai/?finalide=venda
6	https://vetorimoveis.net/imovel/993/terreno-centro-sao-sebastiao-do-cai/?finalide=venda

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2425,41
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado		Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	380,26	Ac	0,00	
Quadra	idade	15	idade		Coef. Profund.
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina
At	residual	20%	residual		Fator esquina
Prof. Equiv.	padrão	1,62	padrão		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator esquina				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Fator esquina	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	2.180.555,00	0,90	1.376.700,87	595.611,13	20,00	40,00	800,00	744,51	1,00	1,00	0,00	744,51	1,0000	1,2000	148,90	893,42	1,14869835	1,0000	0,00	744,51	
2	1.490.000,00	0,90	1.024.302,61	323.402,39	12,00	30,00	360,00	898,34	1,00	1,00	0,00	898,34	1,0000	1,2000	179,67	1.078,01	1,03713729	1,1076	96,63	994,97	
3	1.950.000,00	0,90	1.115.118,01	648.656,99	15,00	48,40	726,00	893,47	1,00	1,00	0,00	893,47	1,0000	1,2000	178,69	1.072,16	1,08447177	1,0592	52,91	946,38	
4	747.000,00	0,90	388.068,47	287.593,03	12,00	30,25	363,00	792,27	1,00	1,00	0,00	792,27	1,0000	1,2000	158,45	950,72	1,03713729	1,1076	85,22	877,49	
5	380.000,00	0,90	0,00	343.710,00	10,00	44,51	445,07	772,26	1,00	1,00	0,00	772,26	1,0000	1,2000	154,45	926,71	1,00000000	1,1487	114,83	887,09	
6	500.000,00	0,90	0,00	452.250,00	10,00	37,60	376,00	1.202,79	1,10	0,91	-109,34	1.093,45	1,0000	1,2000	240,56	1.443,35	1,00000000	1,1487	178,85	1.381,65	
							Média	883,94				Média	865,72			Média	1.060,73			Média	972,02
							L. Inf.	618,76				L. Inf.	606,00			L. Inf.	742,51			L. Inf.	680,41
							L. Sup.	1.149,12				L. Sup.	1.125,43			L. Sup.	1.378,95			L. Sup.	1.263,62
							Desvio	168,69				Desvio	128,46			Desvio	202,43			Desvio	217,66
							CV	0,191				CV	0,148			CV	0,191			CV	0,224

SIM

SIM

NÃO

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	0,8438	-116,29	628,22	800,00	1,06	42,47	786,98	1,10	819,59	819,59	819,59	
1,00000000	0,8438	-140,32	758,02	360,00	0,93	-62,47	835,87	0,97	875,22	875,22	875,22	
0,98422239	0,8573	-127,47	765,99	726,00	1,03	28,32	921,79	1,09	973,01	973,01	973,01	
1,00000000	0,8438	-123,75	668,52	363,00	0,93	-54,33	737,94	0,98	772,64	772,64	772,64	
0,99473588	0,8483	-117,18	655,08	445,07	0,96	-34,40	737,87	1,00	775,14	775,14	775,14	
1,00000000	0,8438	-187,88	1.014,92	376,00	0,94	-77,54	1.125,25	0,89	1.068,59	1.068,59	1.068,59	
	Média		748,46			Média	857,62		880,70	880,70	880,70	
	L. Inf.		523,92			L. Inf.	600,33		616,49	616,49	616,49	
	L. Sup.		973,00			L. Sup.	1.114,90		1.144,91	1.144,91	1.144,91	
	Desvio		142,10			Desvio	148,24					
	CV		0,190			CV	0,173					

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	380,26	Área construída	0,00
Vu construção	3.931,59	Vu construção	0,00
Depreciação	83,96%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	3.301,04	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	1.255.251,82	Valor total	0,00
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	640,80	Valor Terreno	564.351,19
Vu terreno	880,70	Valor Construção	1.255.251,82
Valor total	564.351,19	Valor total	1.819.603,01

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	2.425,41					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,50	20%	380,26	1,62	3.931,59	1.495.026,27	84,0%	1.255.251,82
Não Averb.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	20	70	2,5	20%	567,00	1,25	3.034,19	1.720.384,54	80,0%	1.376.700,87
Comp 2	15	70	2,5	20%	336,00	1,50	3.630,84	1.219.961,83	84,0%	1.024.302,61
Comp 3	15	70	2,5	20%	365,79	1,50	3.630,84	1.328.124,51	84,0%	1.115.118,01
Comp 4	25	70	3,0	20%	250,00	0,92	2.228,95	557.237,95	69,6%	388.068,47
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00