

Nome:	Marilaura Alves Goncalves		Garantidor:		
Endereço:	Rua Vitória		No.:	48	Complemento:
Bairro:	Higienópolis	Município:	Santa Cruz do Sul	UF:	RS

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	14.631	No. do Cart.:	1º CRI	Santa Cruz do Sul/RS
Finalidade	Residencial	Estado de Conservação:	Regular			
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	20	

Valor de Mercado:	R\$ 1.145.000,00
-------------------	------------------

Valor por Extenso:	Um milhão e cento e quarenta e cinco mil reais
--------------------	--

Valor de venda forçada (0,70):	R\$ 802.000,00
--------------------------------	----------------

Valor por Extenso:	Oitocentos e dois mil reais
--------------------	-----------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☒ Energia Elétrica	☒ Pavimentação	☐ Metrô	☒ Escola
☒ Rede de Água	☒ Guias e Sargetas	☒ Ônibus	☒ Segurança
☒ Rede de Esgoto	☐ Gás	☒ Correio	☒ Praças e Parques
☒ Iluminação Pública	☒ Coleta de Lixo	☒ Bancos	☒ Entretenimento
☒ Telefonia		☒ 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:



FACHADA

Diagnostico de Mercado:
 Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços.
 Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



FACHADA

Responsável Técnico:

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

Data: 13 de outubro de 2023



Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	705,00	m²	Construção (Averbado):	263,860	m²	No. Vagas:	Cobertas	2	
Testada:	15,00	m	Construção (Não Averbado):	0,00	m²		Descobertas	-	
Lat. Dir.:	47,00	m	Área Total:	263,86	m²	No. Pav.:	2		
Lat. Esq.:	47,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-		

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☒ Piscina	☒ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

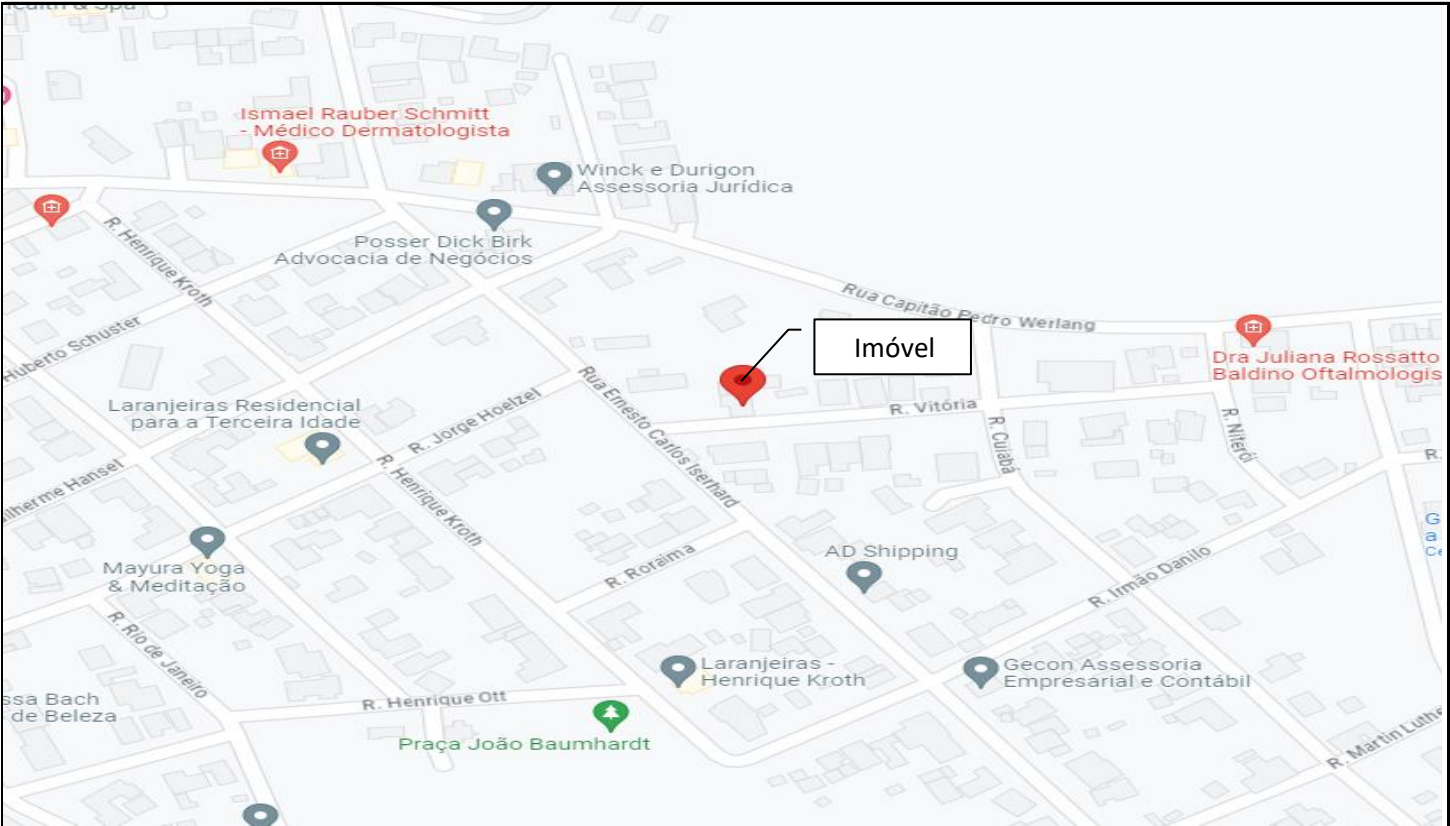
Descrição sucinta do imóvel:

Garagem, sala de estar, sala de TV, cozinha, lavanderia, 4 dormitórios, 3 varandas e 3 banheiros.

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:	Bairro Higienópolis, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(54) 99971-9010		Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,374	AC(m²)	256,00	AT (m²)	650,00	Valor (R\$): 1.100.000,00

2. Endereço:	Bairro Higienópolis, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(51) 3713-3344		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	360,00	AT (m²)	600,00	Valor (R\$): 1.280.000,00

3. Endereço:	Bairro Higienópolis, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(51) 99220-7511		Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,497	AC(m²)	239,00	AT (m²)	680,00	Valor (R\$): 1.100.000,00

4. Endereço:	Bairro Higienópolis, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(51) 99909-0890		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,903	AC(m²)	196,40	AT (m²)	974,89	Valor (R\$): 1.620.000,00

5. Endereço:	Bairro Higienópolis, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(51) 3711-5055		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	614,00	Valor (R\$): 340.000,00

6. Endereço:	Bairro Higienópolis, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(51) 99220-7511		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	525,00	Valor (R\$): 325.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	20	70	2,5	20%	263,86	1,50	3630,839	958.033,12	80,0%	766.645,47
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	25	70	2,5	20%	256,00	1,37	3.332,51	853.123,42	75,7%	645.888,77
Comp 2	20	70	2,5	20%	360,00	1,25	3.034,19	1.092.307,65	80,0%	874.095,79
Comp 3	25	70	2,5	20%	239,00	1,50	3.630,84	867.770,47	75,7%	656.977,86
Comp 4	10	70	2,5	20%	196,40	1,90	4.615,56	906.495,05	87,5%	793.416,27
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\$ 1.100.000,00	0,90	645.888,77	344.111,23	529,40	1,000	1,000	0,944	0,988	1,00	529,40
2	R\$ 1.280.000,00	0,90	874.095,79	277.904,21	463,17	1,000	1,000	0,944	0,988	1,00	463,17
3	R\$ 1.100.000,00	0,90	656.977,86	333.022,14	489,74	1,000	1,000	0,944	0,988	1,00	489,74
4	R\$ 1.620.000,00	0,90	793.416,27	664.583,73	681,70	1,000	1,000	0,944	1,005	1,00	681,70
5	R\$ 340.000,00	0,90	0,00	306.000,00	498,37	1,000	1,000	0,944	0,988	1,00	498,37
6	R\$ 325.000,00	0,90	0,00	292.500,00	557,14	1,000	1,000	1,000	0,988	1,00	557,14
						SIM	SIM	NÃO	NÃO	Média	536,59
						Saneamento				Mín.	402,44
										Máx.	670,74

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	705,00	Valor do m²:	536,59	Valor do Terreno:	R\$ 378.294,71
Área Construção (Averbado):	263,86	Valor do m²:	2.905,50	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 766.645,47
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 1.144.940,19
Valor Final de Avaliação:					R\$ 1.145.000,00

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



IDENTIFICAÇÃO



GARAGEM



GARAGEM



SALA



ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS



DORMITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



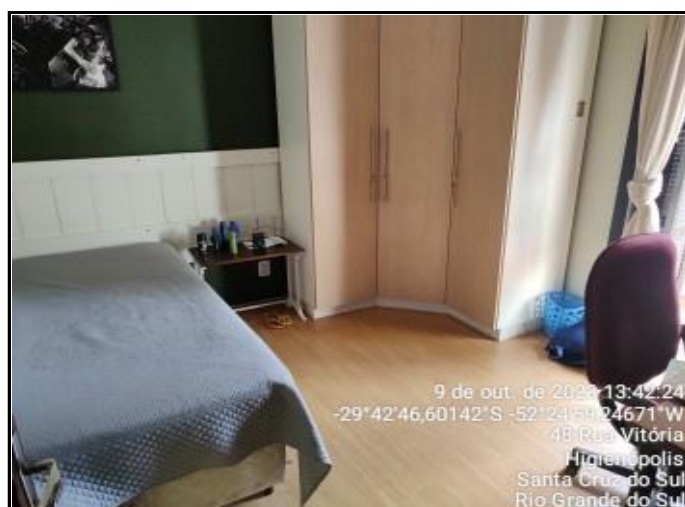
BANHEIRO



DORMITÓRIO 2



DORMITÓRIO 3



DORMITÓRIO 4



QUINTAL



PISCINA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



QUINTAL

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	Bairro Higienópolis	S/nº		Corretor	(54) 99971-9010	1.100.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,374	256,00	20,00	650,00	13/10/23
2	Bairro Higienópolis	S/nº		Corretor	(51) 3713-3344	1.280.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,251	360,00	20,00	600,00	13/10/23
3	Bairro Higienópolis	S/nº		Corretor	(54) 99971-9010	1.100.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,497	239,00	20,00	680,00	13/10/23
4	Bairro Higienópolis	S/nº		Corretor	(51) 99909-0890	1.620.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,903	196,40	20,00	974,89	13/10/23
5	Bairro Higienópolis	S/nº		Corretor	(51) 3711-5055	340.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	614,00	13/10/23
6	Bairro Higienópolis	S/nº		Corretor	(51) 99220-7511	325.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	525,00	13/10/23

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-higienopolis-bairros-santa-cruz-do-sul-com-garagem-256m2-venda-RS1100000-id-2597210153/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-higienopolis-bairros-santa-cruz-do-sul-com-garagem-360m2-venda-RS1280000-id-2583450561/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-higienopolis-bairros-santa-cruz-do-sul-com-garagem-239m2-venda-RS1100000-id-2647984839/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-higienopolis-bairros-santa-cruz-do-sul-com-garagem-196m2-venda-RS1620000-id-2542130086/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-higienopolis-bairros-santa-cruz-do-sul-614m2-venda-RS340000-id-2628729459/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-higienopolis-bairros-santa-cruz-do-sul-525m2-venda-RS325000-id-2656043640/

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							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	263,86	Ac	0,00	Coef. Frente	1,08447177
Quadra		idade	20	idade		Coef. Profund.	0,98846209
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	15,00	Conserv.	2,50	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	705,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	47,00	padrão	1,50	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.100.000,00	0,90	645.888,77	344.111,23	20,00	32,50	650,00	529,40	1,00	1,00	0,00	529,40	1,0000	1,0000	0,00	529,40	1,14869835	0,9441	-29,60	499,80
2	1.280.000,00	0,90	874.095,79	277.904,21	20,00	30,00	600,00	463,17	1,00	1,00	0,00	463,17	1,0000	1,0000	0,00	463,17	1,14869835	0,9441	-25,90	437,28
3	1.100.000,00	0,90	656.977,86	333.022,14	20,00	34,00	680,00	489,74	1,00	1,00	0,00	489,74	1,0000	1,0000	0,00	489,74	1,14869835	0,9441	-27,38	462,36
4	1.620.000,00	0,90	793.416,27	664.583,73	20,00	48,74	974,89	681,70	1,00	1,00	0,00	681,70	1,0000	1,0000	0,00	681,70	1,14869835	0,9441	-38,12	643,59
5	340.000,00	0,90	0,00	306.000,00	20,00	30,70	614,00	498,37	1,00	1,00	0,00	498,37	1,0000	1,0000	0,00	498,37	1,14869835	0,9441	-27,87	470,51
6	325.000,00	0,90	0,00	292.500,00	15,00	35,00	525,00	557,14	1,00	1,00	0,00	557,14	1,0000	1,0000	0,00	557,14	1,08447177	1,0000	0,00	557,14
							Média	536,59			Média	536,59			Média	536,59			Média	511,78
							L. Inf.	375,61			L. Inf.	375,61			L. Inf.	375,61			L. Inf.	358,24
							L. Sup.	697,56			L. Sup.	697,56			L. Sup.	697,56			L. Sup.	665,31
							Desvio	78,20			Desvio	78,20			Desvio	78,20			Desvio	76,51
							CV	0,146			CV	0,146			CV	0,146			CV	0,150
									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	0,9885	-6,11	523,29	650,00	0,98	-10,64	518,76		1,00	529,40	529,40	529,40	529,40
1,00000000	0,9885	-5,34	457,83	600,00	0,96	-18,30	444,87		1,00	463,17	463,17	463,17	463,17
1,00000000	0,9885	-5,65	484,09	680,00	0,99	-4,40	485,34		1,00	489,74	489,74	489,74	489,74
0,98311408	1,0054	3,71	685,41	974,89	1,04	28,19	709,89		1,00	681,70	681,70	681,70	681,70
1,00000000	0,9885	-5,75	492,62	614,00	0,97	-16,93	481,45		1,00	498,37	498,37	498,37	498,37
1,00000000	0,9885	-6,43	550,71	525,00	0,93	-39,58	517,56	1,00	557,14	557,14	557,14	557,14	
		Média	532,33			Média	526,31			536,59	536,59	536,59	536,59
		L. Inf.	372,63			L. Inf.	368,42			375,61	375,61	375,61	375,61
		L. Sup.	692,02			L. Sup.	684,20			697,56	697,56	697,56	697,56
		Desvio	81,62			Desvio	93,98						
		CV	0,153			CV	0,179						
NÃO				NÃO									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado		Não Averbado	
Área construída	263,86	Área construída	0,00
Vu construção	3.630,84	Vu construção	0,00
Depreciação	80,02%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	2.905,50	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	766.645,47	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	705,00	Valor Terreno	378.294,71
Vu terreno	536,59	Valor Construção	766.645,47
Valor total	378.294,71	Valor total	1.144.940,19

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	20	70	2,50	20%	263,86	1,50	3.630,84	958.033,12	80,0%	766.645,47
Não Averb.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	25	70	2,5	20%	256,00	1,37	3.332,51	853.123,42	75,7%	645.888,77
Comp 2	20	70	2,5	20%	360,00	1,25	3.034,19	1.092.307,65	80,0%	874.095,79
Comp 3	25	70	2,5	20%	239,00	1,50	3.630,84	867.770,47	75,7%	656.977,86
Comp 4	10	70	2,5	20%	196,40	1,90	4.615,56	906.495,05	87,5%	793.416,27
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