

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

|              |                         |              |                |      |           |
|--------------|-------------------------|--------------|----------------|------|-----------|
| Solicitante: | VLADIMIR DA SILVA HORZ  | CNPJ/CPF:    | 234.717.270-00 |      |           |
| Endereço:    | Rua Mario Alves Pereira | N°:          | 430            |      |           |
| Complemento: |                         | Condomínio:  | -              | CEP: | 97850-000 |
| Bairro:      | Centro                  | Construtora: | -              |      |           |
| Cidade:      | Bossoroca               | UF:          | RS             |      |           |

|                        |                           |                      |                               |
|------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>VALOR AVALIADO:</b> | <b>Atesta a garantia?</b> | <b>Uso do Imóvel</b> | <b>Possui Habitabilidade?</b> |
| <b>R\$ 400.000,00</b>  | <b>SIM</b>                | <b>RESIDENCIAL</b>   | <b>SIM</b>                    |

**DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL**

|  |                        |
|--|------------------------|
| Qual o tipo de imóvel avaliado:                          | CASA ISOLADA           |
| A edificação principal é composta de quantas matrículas: | 1                      |
| Cartório de registro da matrícula:                       | 1ºCRI de Bossoroca/ RS |

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

**DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL**

|                                 |                                |                                     |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Área total do(s) terrenos:      | 544,50 m <sup>2</sup>          | Zoneamento da área:                 | -                              |
| Testada total do(s) terreno(s): | 16,50 m                        | Coefficiente de Aproveitamento      | -                              |
| Área total edificada:           | 200,00 m                       | Área de construção não averbada:    | 152,00                         |
| Padrão de acabamento            | Normal                         | Estado de Conservação:              | BOM                            |
| Valor do IPTU Anual             | Não apresentado pelo consultor | Valor venal do Imóvel na prefeitura | Não apresentado pelo consultor |

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 04 dormitórios.

**DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL**

|  |            |   |  |
|--|------------|---|--|
| Imóvel encontra-se em condomínio?                | Não        | Estrutura de Serviços do Condomínio:                                |  |
| Estado de conservação áreas comuns:              |            |   |  |
| Valor mensal taxa de condomínio                  | Não possui | Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos: |  |
| Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio). |            |   |  |

**SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL**

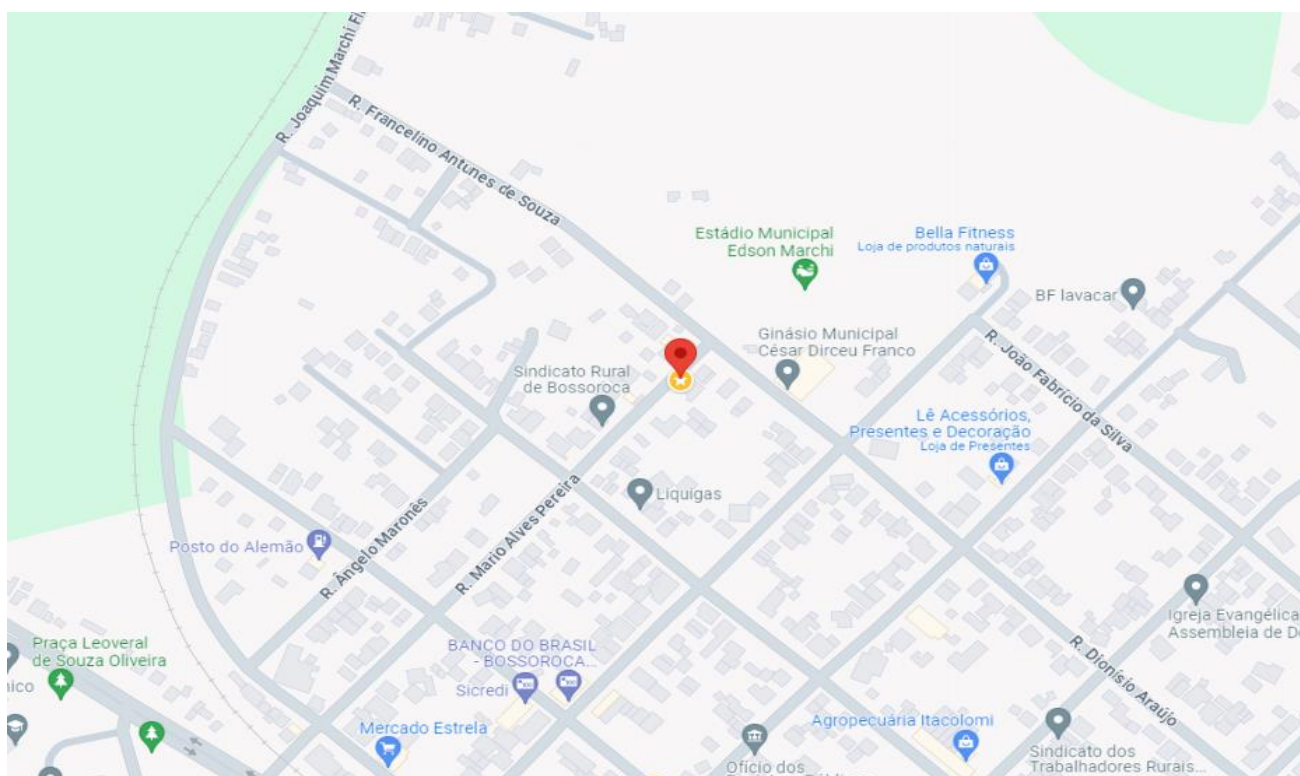
|  |             |            |             |
|--|-------------|------------|-------------|
| Atividade comercial exercida no local: |             |            |             |
| Tempo de exercício das atividades:     | Extintores? | Hidrantes? | Sprinklers? |

**RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA**

|              |                                      |           |    |                |    |                     |                       |
|--------------|--------------------------------------|-----------|----|----------------|----|---------------------|-----------------------|
| Metodologia: | MCDDM                                | Precisão: | II | Fundamentação: | II |                     |                       |
| Nome:        | Tales R. S. Galache                  |           |    |                |    |                     |                       |
| CREA:        | 5060563873-D                         |           |    |                |    |                     |                       |
| Empresa:     | Galache Engenharia Ltda.             |           |    |                |    | Agencia Solicitante | Nicole Verras - PDTEC |
| Data:        | segunda-feira, 4 de dezembro de 2023 |           |    |                |    |                     |                       |



MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

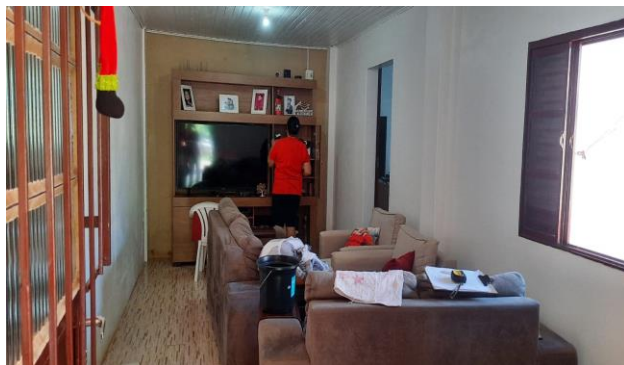


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



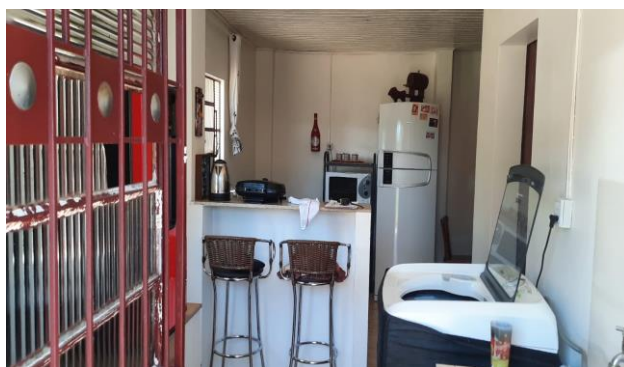
Descrição: ENTRADA DO IMÓVEL



Descrição: SALA



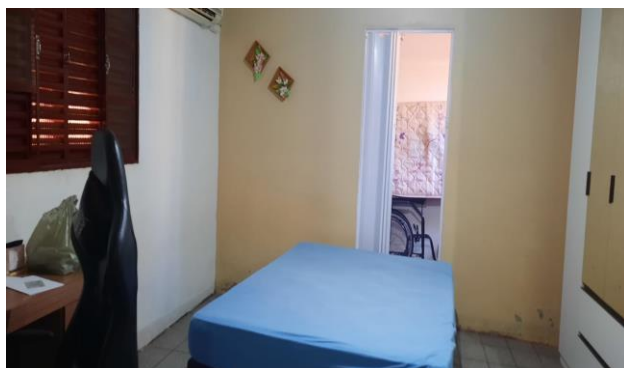
Descrição: COZINHA



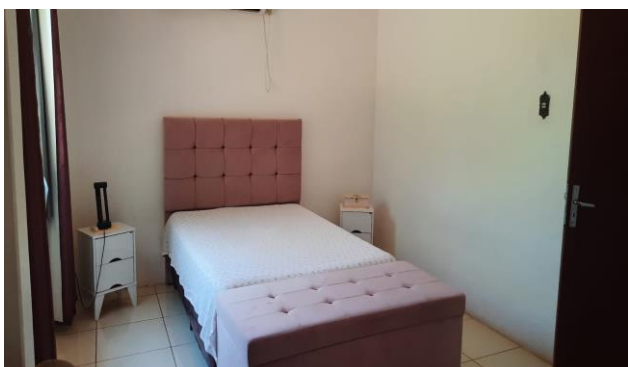
Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



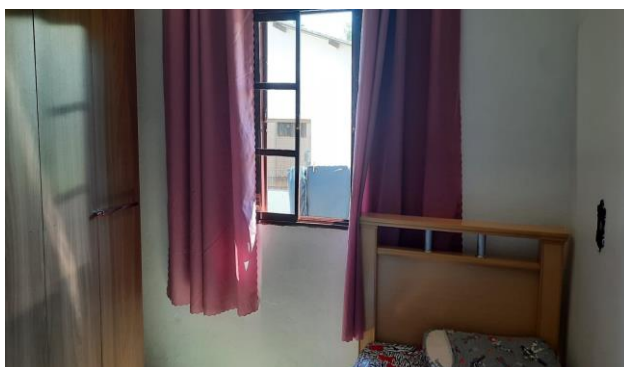
Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: DORMITÓRIO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: QUINTAL



Descrição: QUINTAL



Descrição: QUINTAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL |      | INFORMAÇÕES |                 | PREÇO<br>(R\$) | ÍNDICE<br>FISCAL | CONSTRUÇÃO  |      |         |          |        | TERRENO   |            | DATA   |           |
|---|--------------------|------|-------------|-----------------|----------------|------------------|-------------|------|---------|----------|--------|-----------|------------|--------|-----------|
|   | VIA                | No   | FONTE       | FONE            |                |                  | IDADE APAR. | VIDA | Conserv | RESIDUAL | PADRÃO | ÁREA (M²) | FRENTE (M) |        | ÁREA (M²) |
| 1 | Centro             | S/nº | Corretor    | (55) 99659-0199 | 320.000,00     | 1,00             | 5           | 70   | 3,00    | 20%      | 0,900  | 120,00    | 12,00      | 360,00 | 04/12/23  |
| 2 | Centro             | S/nº | Corretor    | (55) 99659-0199 | 280.000,00     | 1,00             | 15          | 60   | 3,00    | 20%      | 0,734  | 145,36    | 13,00      | 411,36 | 04/12/23  |
| 3 | Centro             | S/nº | Corretor    | (55) 3512-1944  | 100.000,00     | 1,00             | 0           | 0    | 0,00    | 0%       | 0,000  | 0,00      | 11,60      | 420,00 | 04/12/23  |
| 4 | Centro             | S/nº | Corretor    | (55) 3512-1944  | 450.000,00     | 1,00             | 10          | 70   | 3,00    | 20%      | 1,210  | 146,00    | 12,00      | 384,00 | 04/12/23  |
| 5 | Centro             | S/nº | Corretor    | (55) 3512-1944  | 590.000,00     | 1,00             | 10          | 70   | 3,00    | 20%      | 1,135  | 216,00    | 12,00      | 360,00 | 04/12/23  |
| 6 | Centro             | S/nº | Corretor    | (55) 3513 0303  | 420.000,00     | 1,00             | 5           | 70   | 2,50    | 20%      | 1,312  | 115,00    | 10,00      | 216,00 | 04/12/23  |

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

|   |   |
|---|---|
| 1 | <a href="https://www.cordialimoveis.com/imovel/2961899/casa-venda-santa-rosa-rs-centro">https://www.cordialimoveis.com/imovel/2961899/casa-venda-santa-rosa-rs-centro</a>   |
| 2 | <a href="https://www.cordialimoveis.com/imovel/2592277/casa-venda-santa-rosa-rs-centro">https://www.cordialimoveis.com/imovel/2592277/casa-venda-santa-rosa-rs-centro</a>   |
| 3 | <a href="https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-santa-rosa/1169">https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-centro-santa-rosa/1169</a>       |
| 4 | <a href="https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-casa-alvenaria-centro-santa-rosa/1097">https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-casa-alvenaria-centro-santa-rosa/1097</a> |
| 5 | <a href="https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-casa-alvenaria-centro-santa-rosa/930">https://www.imobiliariabuenosaires.com.br/imovel/exibir/venda-casa-alvenaria-centro-santa-rosa/930</a>   |
| 6 | <a href="https://www.imobiliariasantarosars.com.br/imovel/798/casa-centro-COD0798">https://www.imobiliariasantarosars.com.br/imovel/798/casa-centro-COD0798</a>   |

| PARÂMETROS GERAIS |       |     |          |
|-------------------|-------|-----|----------|
| ZONA              | 3     | R8N | 2.418,97 |
| Fr                | 15,00 | f   | 0,15     |
| Pmi               | 30,00 | p   | 0,50     |
| Pma               | 60,00 | ca  | 0,00     |

| PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO |           |       |              |        |                |            |
|--------------------------------|-----------|-------|--------------|--------|----------------|------------|
| Setor                          | Averbado  |       | Não Averbado |        | Coef. Frente   | 1,01439921 |
|                                | Ac        | 48,00 | Ac           | 152,00 |                |            |
| Quadra                         | idade     | 35    | idade        | 35     | Coef. Profund. | 1,00000000 |
| índice fiscal                  | vida útil | 70    | vida útil    | 70     | Coef. Área     | 1,000      |
| Frente                         | Conserv.  | 3,50  | Conserv.     | 3,50   | Coef. Esquina  | 1          |
| At                             | residual  | 20%   | residual     | 20%    | topogr.        | 1,00       |
| Prof. Equiv.                   | padrão    | 1,20  | padrão       | 1,20   |                |            |

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 topografia |        |              |              | Homogeneização da frente |        |              |              |               |
|---|--------------|---------|------------------|---------------|--------|--------------|--------------|---------------|---------------------------------|------|--------------|--------------|------------------------------------|--------|--------------|--------------|--------------------------|--------|--------------|--------------|---------------|
|   |              |         |                  |               |        |              |              |               | INDICE FISCAL                   | FI   | (Vu x FI)-Vu | Vu homog.    | Topo Amostra                       | Ft     | (Vu x FI)-Vu | Vu Homog.    | Cf                       | Frente | (Vu x FI)-Vu | Vu homog.    |               |
| 1 | 320.000,00   | 0,90    | 216.870,06       | 70.009,94     | 12,00  | 30,00        | 360,00       | 194,47        | 1,00                            | 1,00 | 0,00         | 194,47       | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 194,47       | 0,96708244               | 1,0489 | 9,52         | 203,99       |               |
| 2 | 280.000,00   | 0,90    | 194.296,73       | 56.723,27     | 13,00  | 31,64        | 411,36       | 137,89        | 1,00                            | 1,00 | 0,00         | 137,89       | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 137,89       | 0,97876361               | 1,0364 | 5,02         | 142,91       |               |
| 3 | 100.000,00   | 0,90    | 0,00             | 89.650,00     | 11,60  | 36,21        | 420,00       | 213,45        | 1,00                            | 1,00 | 0,00         | 213,45       | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 213,45       | 0,96217708               | 1,0543 | 11,59        | 225,04       |               |
| 4 | 450.000,00   | 0,90    | 342.600,77       | 60.824,23     | 12,00  | 32,00        | 384,00       | 158,40        | 1,00                            | 1,00 | 0,00         | 158,40       | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 158,40       | 0,96708244               | 1,0489 | 7,75         | 166,15       |               |
| 5 | 590.000,00   | 0,90    | 475.444,38       | 53.490,62     | 12,00  | 30,00        | 360,00       | 148,59        | 1,00                            | 1,00 | 0,00         | 148,59       | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 148,59       | 0,96708244               | 1,0489 | 7,27         | 155,85       |               |
| 6 | 420.000,00   | 0,90    | 331.084,25       | 45.445,75     | 10,00  | 21,60        | 216,00       | 210,40        | 1,00                            | 1,00 | 0,00         | 210,40       | 1,0000                             | 1,0000 | 0,00         | 210,40       | 0,94099282               | 1,0780 | 16,41        | 226,81       |               |
|   |              |         |                  |               |        |              | <b>Média</b> | <b>177,20</b> |                                 |      |              | <b>Média</b> | <b>177,20</b>                      |        |              | <b>Média</b> | <b>177,20</b>            |        |              | <b>Média</b> | <b>186,79</b> |
|   |              |         |                  |               |        |              | L. Inf.      | 124,04        |                                 |      |              | L. Inf.      | 124,04                             |        |              | L. Inf.      | 124,04                   |        |              | L. Inf.      | 130,75        |
|   |              |         |                  |               |        |              | L. Sup.      | 230,36        |                                 |      |              | L. Sup.      | 230,36                             |        |              | L. Sup.      | 230,36                   |        |              | L. Sup.      | 242,83        |
|   |              |         |                  |               |        |              | Desvio       | 32,96         |                                 |      |              | Desvio       | 32,96                              |        |              | Desvio       | 32,96                    |        |              | Desvio       | 36,52         |
|   |              |         |                  |               |        |              | CV           | 0,186         |                                 |      |              | CV           | 0,186                              |        |              | CV           | 0,186                    |        |              | CV           | 0,196         |

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                     | 1,0000         | 0,00         | 194,47        | 360,00                       | 0,95 | -9,80        | 184,67        | 0,95                  | 184,67                | 184,67        | 184,67        | 184,67        |
| 1,00000000                     | 1,0000         | 0,00         | 137,89        | 411,36                       | 0,93 | -9,34        | 128,56        | 0,93                  | 128,56                | 128,56        | 128,56        | 128,56        |
| 1,00000000                     | 1,0000         | 0,00         | 213,45        | 420,00                       | 0,94 | -13,41       | 200,04        | 0,94                  | 200,04                | 200,04        | 200,04        | 200,04        |
| 1,00000000                     | 1,0000         | 0,00         | 158,40        | 384,00                       | 0,92 | -13,24       | 145,15        | 0,92                  | 145,15                | 145,15        | 145,15        | 145,15        |
| 1,00000000                     | 1,0000         | 0,00         | 148,59        | 360,00                       | 0,95 | -7,49        | 141,10        | 0,95                  | 141,10                | 141,10        | 141,10        | 141,10        |
| 0,84852814                     | 1,1785         | 37,56        | 247,96        | 216,00                       | 0,89 | -22,96       | 187,43        | 0,89                  | 187,43                | 187,43        | 187,43        | 187,43        |
|                                |                | <b>Média</b> | <b>183,46</b> |                              |      | <b>Média</b> | <b>164,49</b> |                       | <b>164,49</b>         | <b>164,49</b> | <b>164,49</b> | <b>164,49</b> |
|                                |                | L. Inf.      | 128,42        |                              |      | L. Inf.      | 115,14        |                       | 115,14                | 115,14        | 115,14        | 115,14        |
|                                |                | L. Sup.      | 238,50        |                              |      | L. Sup.      | 213,84        |                       | 213,84                | 213,84        | 213,84        | 213,84        |
|                                |                | Desvio       | 42,66         |                              |      | Desvio       | 29,70         |                       | 213,84                | 213,84        | 213,84        | 213,84        |
|                                |                | CV           | 0,233         |                              |      | CV           | 0,181         |                       |                       |               |               |               |

NÃO

SIM

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL |                  |                       |                   |
|---------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Averbado            |                  | Não Averbado          |                   |
| Área construída     | 48,00            | Área construída       | 152,00            |
| Vu construção       | 2.902,76         | Vu construção         | 2.902,76          |
| Depreciação         | 53,40%           | Depreciação           | 53,40%            |
| Vu depreciado       | 1.550,08         | Vu depreciado         | 1.550,08          |
| <b>Valor total</b>  | <b>74.403,65</b> | <b>Valor total</b>    | <b>235.611,55</b> |
| Terreno             |                  | VALOR TOTAL DO IMÓVEL |                   |
| Área de terreno     | 544,50           | Valor Terreno         | 89.565,50         |
| Vu terreno          | 164,49           | Valor Construção      | 310.015,20        |
| <b>Valor total</b>  | <b>89.565,50</b> | <b>Valor total</b>    | <b>399.580,69</b> |

### 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         | 2.418,97        |                   |              |                        |  |
| Benfeitoria                     | Idade (anos)  | Vida(anos) | Conserv.    | Residual   | Quant.(m2)    | coef        | Unitário (R\$)  | Valor Novo (R\$)  | Depreciação  | Valor Depreciado (R\$) |  |
| <b>Averbado</b>                 | <b>35</b>     | <b>70</b>  | <b>3,50</b> | <b>20%</b> | <b>48,00</b>  | <b>1,20</b> | <b>2.902,76</b> | <b>139.332,67</b> | <b>53,4%</b> | <b>74.403,65</b>       |  |
| <b>Não Averbado</b>             | <b>35</b>     | <b>70</b>  | <b>3,50</b> | <b>20%</b> | <b>152,00</b> | <b>1,20</b> | <b>2.902,76</b> | <b>441.220,13</b> | <b>53,4%</b> | <b>235.611,55</b>      |  |
| <b>Comp 1</b>                   | 5             | 70         | 3,0         | 20%        | 120,00        | 0,90        | 2.177,07        | 261.248,76        | 83,0%        | 216.870,06             |  |
| <b>Comp 2</b>                   | 15            | 60         | 3,0         | 20%        | 145,36        | 0,73        | 1.775,52        | 258.090,17        | 75,3%        | 194.296,73             |  |
| <b>Comp 3</b>                   | 0             | 0          | 0,0         | 0%         | 0,00          | 0,00        | 0,00            | 0,00              | #DIV/0!      | 0,00                   |  |
| <b>Comp 4</b>                   | 10            | 70         | 3,0         | 20%        | 146,00        | 1,21        | 2.926,95        | 427.335,24        | 80,2%        | 342.600,77             |  |
| <b>Comp 5</b>                   | 10            | 70         | 3,0         | 20%        | 216,00        | 1,14        | 2.745,53        | 593.034,69        | 80,2%        | 475.444,38             |  |
| <b>Comp 6</b>                   | 5             | 70         | 2,5         | 20%        | 115,00        | 1,31        | 3.173,69        | 364.974,19        | 90,7%        | 331.084,25             |  |