



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:		CNPJ/CPF:		
Endereço:	Avenida Beira-Mar			Nº: 1720
Complemento:	Lote 18 - Quadra 2-C	Condomínio:	-	CEP: 95590-000
Bairro:	Centro	Construtora:	-	
Cidade:	Tramandaí			UF: RS

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.330.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

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:	1º CRI de Tramandaí/RS

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

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	357,84 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	250,00 m	Área de construção não averbada:	77,54
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
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 de estar, cozinha, área de serviço, área gourmet, dormitório de serviço, banheiro de serviço, banheiro social e 3 dormitórios (2 suíte)

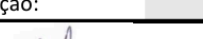
DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

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

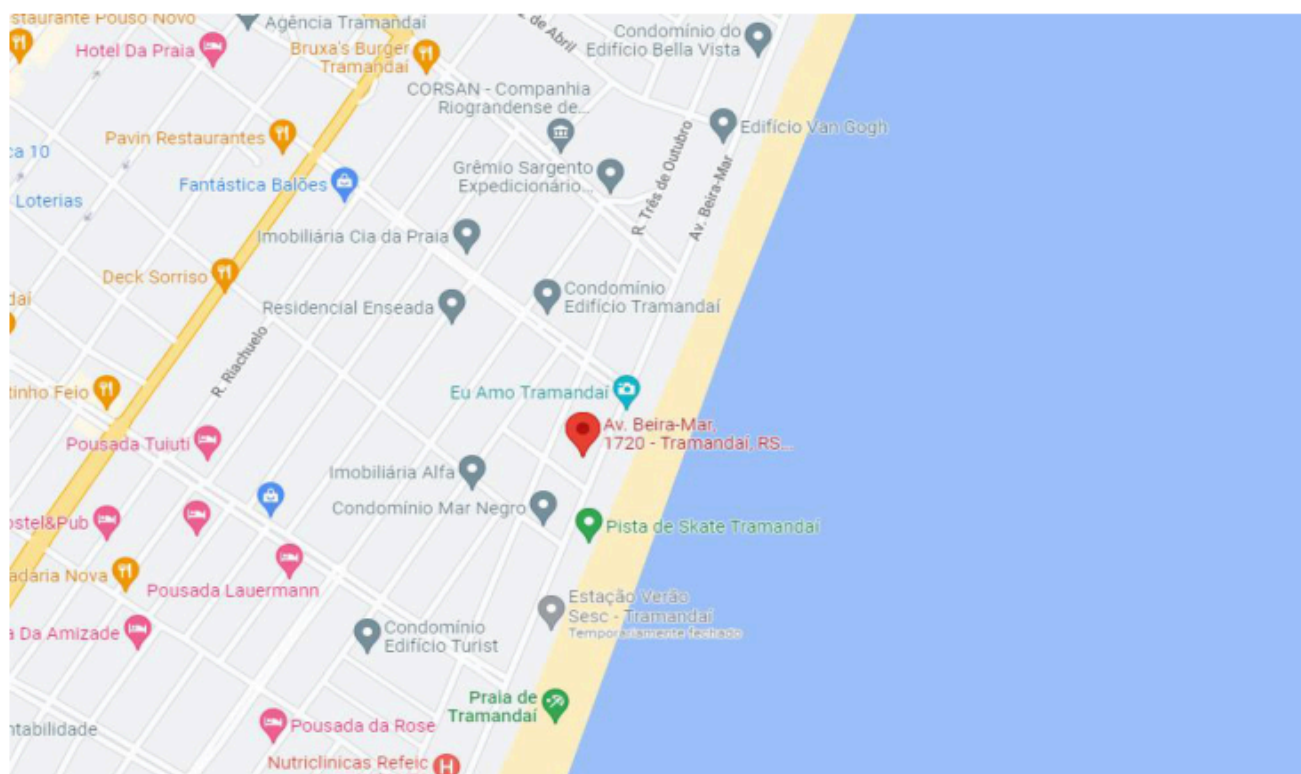
Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? Hidrantes? Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Fernando Baltazar/Balneário Camboriú		
Data:	quinta-feira, 10 de novembro de 2022				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
28.020		CASA ISOLADA	R\$1.330.081,71
Total			R\$1.330.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

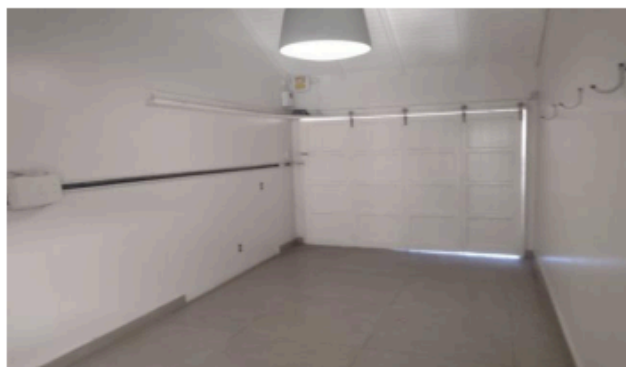


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

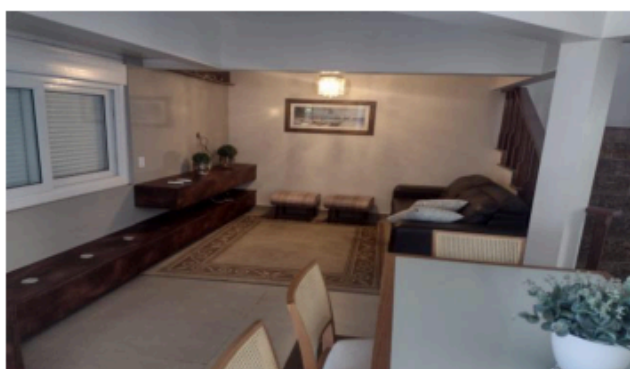
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



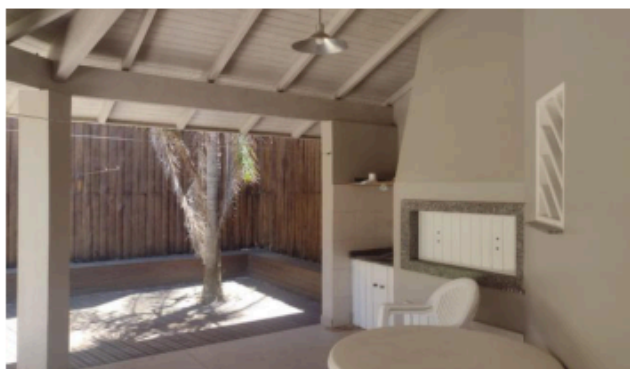
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

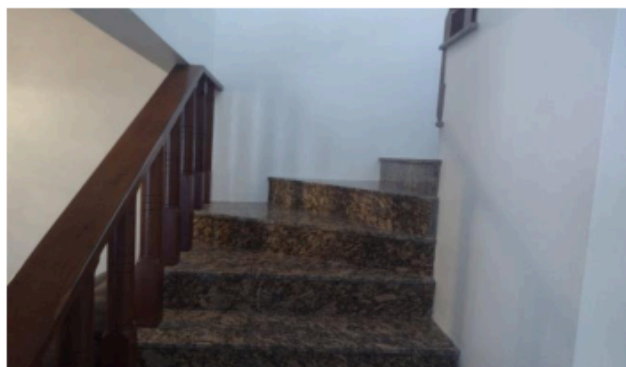


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

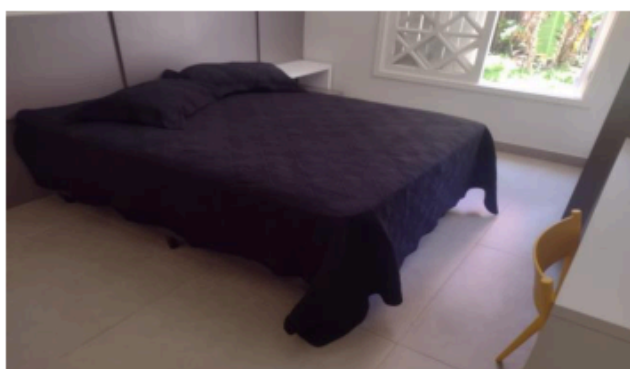
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



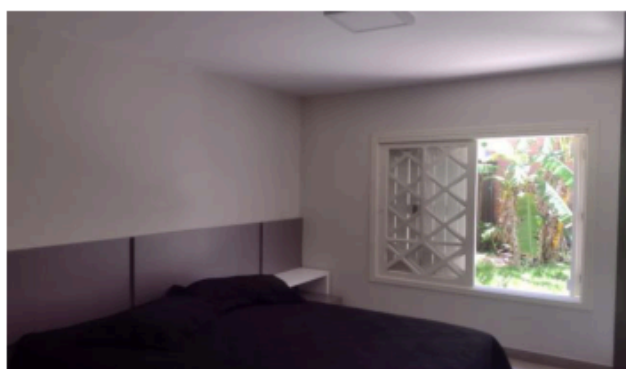
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



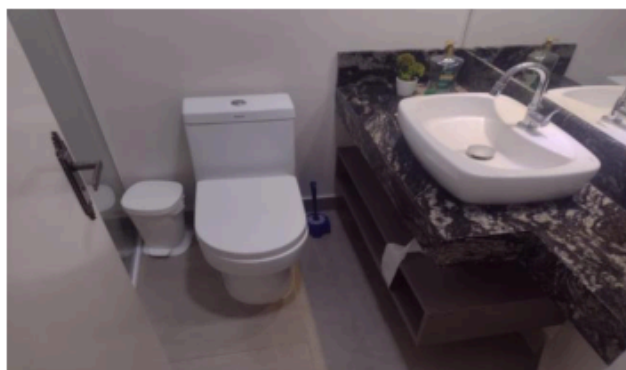
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



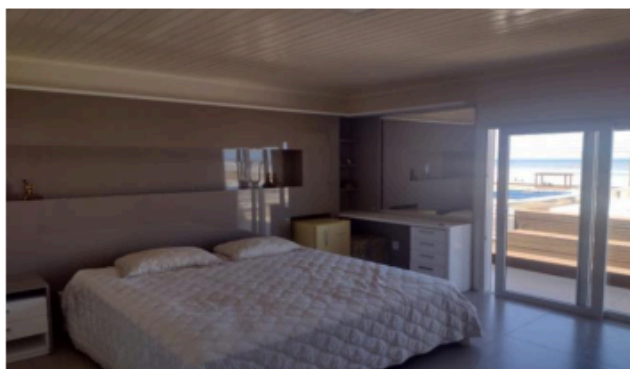
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



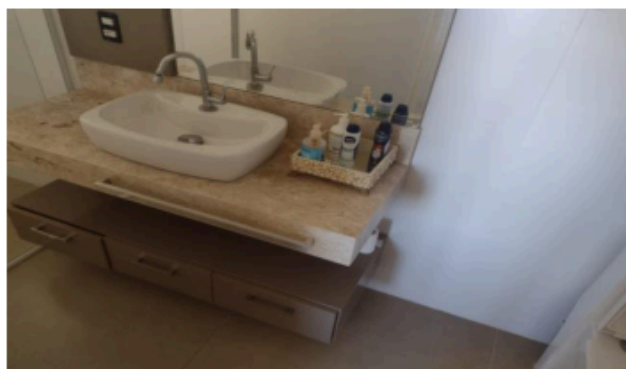
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

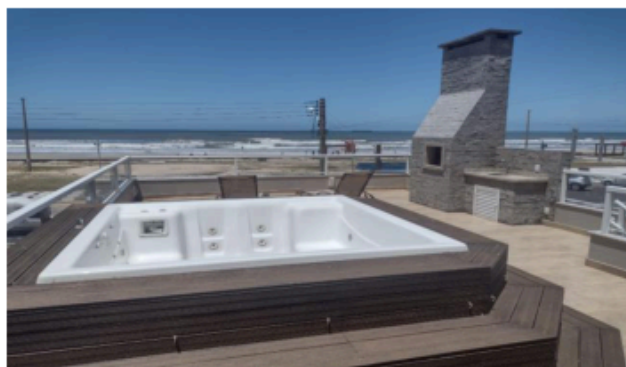


Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

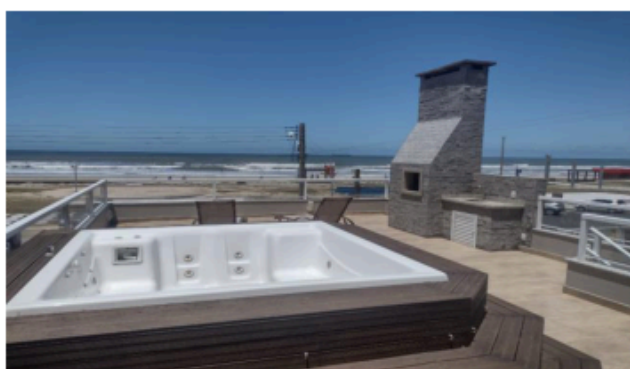
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



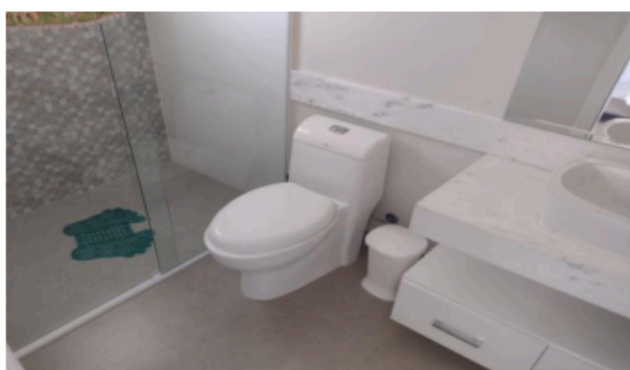
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



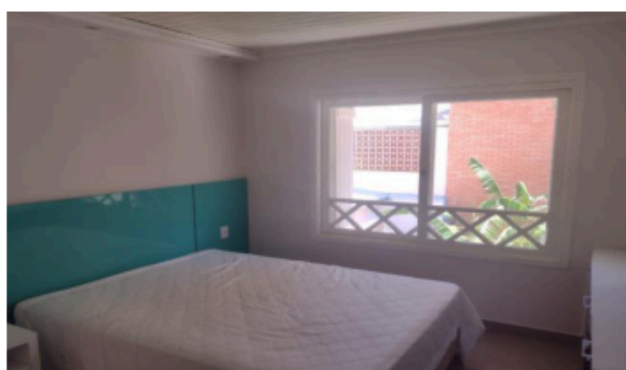
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Avenida Beira-Mar	1896	Maschamann Negocios	(51) 98205-6217	1.490.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	332,00	15,00	375,00	10/11/22
2	Avenida Beira-Mar	S/nº	JGomes corretora de imóveis	(51) 99156-3626	1.300.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	250,00	15,00	375,00	10/11/22
3	Avenida Beira-Mar	S/nº	Usuario Newcore	(11) 98925-1160	1.190.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	340,00	15,00	375,00	10/11/22
4	Avenida Beira-Mar	S/nº	Medeiros Imóveis	(51) 3669-1800	850.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,070	158,00	15,00	400,00	10/11/22
5	Avenida Beira-Mar	77	Crédito Real Agência Boa Vista	(51) 99979-0660	1.400.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,374	250,00	15,00	375,00	10/11/22
6	Avenida Beira-Mar	S/nº	Kasa Imóveis	(51) 3476-5500	1.800.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	380,00	14,00	750,00	10/11/22

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RIN	2.350,47
Fr	10,00	f	0,20
Pen	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
		Averbado		Não Averbado	
Sector		Ac	172,46	Ac	77,54
Quadra		Idade	15	Idade	15
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70
Frente	12,00	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00
At	357,84	residual	20%	residual	20%
Prof. Equiv.	29,82	padrão	1,62	padrão	1,62
				Coef. Frente	1,03713729
				Coef. Profund.	1,00000000
				Coef. Área	1,000
				Coef. Esquina	1
				topogr.	1,00

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	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	CI	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.490.000,00	0,90	823.144,19	524.560,81	15,00	25,00	375,00	1.398,83	1,00	1,00	0,00	1.398,83	1,0000	1,0000	0,00	1.398,83	1,06447177	0,9564	-61,06	1.337,77
2	1.300.000,00	0,90	619.837,49	556.012,51	15,00	25,00	375,00	1.482,70	1,00	1,00	0,00	1.482,70	1,0000	1,0000	0,00	1.482,70	1,06447177	0,9564	-64,72	1.417,98
3	1.190.000,00	0,90	541.995,69	534.359,31	15,00	25,00	375,00	1.424,96	1,00	1,00	0,00	1.424,96	1,0000	1,0000	0,00	1.424,96	1,06447177	0,9564	-62,20	1.362,76
4	850.000,00	0,90	335.059,08	433.765,92	15,00	26,67	400,00	1.064,41	1,00	1,00	0,00	1.064,41	1,0000	1,0000	0,00	1.064,41	1,06447177	0,9564	-47,33	1.037,08
5	1.400.000,00	0,90	648.842,49	617.457,51	15,00	25,00	375,00	1.646,55	1,00	1,00	0,00	1.646,55	1,0000	1,0000	0,00	1.646,55	1,06447177	0,9564	-71,87	1.574,69
6	1.800.000,00	0,90	705.291,71	922.808,29	14,00	53,57	750,00	1.230,41	1,00	1,00	0,00	1.230,41	1,0000	1,0000	0,00	1.230,41	1,06961038	0,9696	-37,35	1.193,06
Média									Média				Média				Média			
L. Inf.									L. Inf.				L. Inf.				L. Inf.			
L. Sup.									L. Sup.				L. Sup.				L. Sup.			
Desvio									Desvio				Desvio				Desvio			
CV									CV				CV				CV			

SIM

SIM

SIM

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	1.398,83	375,00	1,01	16,48	1.415,31	0,97	1.354,25	1.354,25	1.354,25	1.354,25
1,00000000	1,0000	0,00	1.482,70	375,00	1,01	17,46	1.500,16	0,97	1.435,45	1.435,45	1.435,45	1.435,45
1,00000000	1,0000	0,00	1.424,96	375,00	1,01	16,78	1.441,74	0,97	1.379,55	1.379,55	1.379,55	1.379,55
1,00000000	1,0000	0,00	1.064,41	400,00	1,03	30,62	1.115,03	0,96	1.067,70	1.067,70	1.067,70	1.067,70
1,00000000	1,0000	0,00	1.646,55	375,00	1,01	19,39	1.665,95	0,97	1.594,08	1.594,08	1.594,08	1.594,08
0,96957169	1,0357	43,87	1.274,28	750,00	1,10	119,24	1.349,65	1,10	1.356,17	1.356,17	1.356,17	1.356,17
Média				Média					1.364,53	1.364,53	1.364,53	1.364,53
L. Inf.				L. Inf.					955,17	955,17	955,17	955,17
L. Sup.				L. Sup.					1773,89	1773,89	1773,89	1773,89
Desvio				Desvio								
CV				CV								

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	172,46		Área construída	77,54	
Vu construção	3.833,40		Vu construção	3.833,40	
Depreciação	87,84%		Depreciação	87,84%	
Vu depreciado	3.367,19		Vu depreciado	3.367,19	
Valor total	660.705,50		Valor total	261.691,87	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	357,84		Valor Terreno	488.284,35	
Vu terreno	1.364,53		Valor Construção	841.797,37	
Valor total	488.284,35		Valor total	1.330.081,71	

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	2.360,47			
Benfeitoria		Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)			
Averbado		15	70	2,00	20%	172,46	1,62	3.833,40	661.108,73	87,8%	580.705,50			
Não Averbado		15	70	2,00	20%	77,54	1,62	3.833,40	297.242,09	87,8%	261.091,87			
Comp 1		15	70	2,5	20%	332,00	1,25	2.952,95	980.378,73	84,0%	823.144,19			
Comp 2		15	70	2,5	20%	250,00	1,25	2.952,95	738.236,99	84,0%	619.837,49			
Comp 3		20	70	3,0	20%	340,00	0,92	2.169,27	737.552,46	73,5%	541.995,69			
Comp 4		15	70	2,5	20%	158,00	1,07	2.525,70	399.061,06	84,0%	335.059,08			
Comp 5		20	70	2,5	20%	250,00	1,37	3.243,29	810.821,45	80,0%	648.842,49			
Comp 6		20	70	3,0	20%	380,00	1,07	2.525,70	959.767,10	73,5%	705.291,71			