

Nome: Garantidor:

Endereço: No. Complemento:

Bairro: Município: UF:

Tipo do Imóvel: No. da Matrícula: No. do Cart.

Finalidade: Estado de Conservação:

Padrão: Padrão Construtivo: Idade Aparente:

Valor de Mercado: **R\$ 4.836.000,00**

Valor por Extenso: Quatro milhões e oitocentos e trinta e seis mil reais

Valor de venda forçada (0,60): **R\$ 2.902.000,00**

Valor por Extenso: Dois milhões e novecentos e dois 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 type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? Se não, por quê ?

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? Se sim, por quê ?

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? Se sim, qual ?

Observações Complementares:

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. Os principais acessos à região são: Av. João Antônio Silveira e Av. Edgar Pires de Castro. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico: :

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

Data: 14 de julho de 2021




Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço: Avenida Ricardo Leônidas Ribas, 270,								Situação	Oferta
Fonte: Auxiliadora Predial				Telefone: (51) 3103-9719		Contato		0	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,268	AC(m²)	1000,00	AT (m²)	6.000,00	Valor (R\$): 5.000.000,00	
2. Endereço: Avenida Ricardo Leônidas Ribas , 340,								Situação	Oferta
Fonte: Auxiliadora Predial				Telefone: (51) 3103-9719		Contato		0	
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,656	AC(m²)	400,00	AT (m²)	2.190,00	Valor (R\$): 2.400.000,00	
3. Endereço: Estrada Costa Gama, 5859,								Situação	Oferta
Fonte: Libertas Imobiliária				Telefone: (51) 3471-2323		Contato		0	
Idade:	20 Anos	Padrão:	0,620	AC(m²)	400,00	AT (m²)	945,00	Valor (R\$): 799.000,00	
4. Endereço: Rua Imperador Hiroito, 830,								Situação	Oferta
Fonte: Clipes Imóveis				Telefone: (51) 3307-9880		Contato		0	
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,312	AC(m²)	780,00	AT (m²)	4.800,00	Valor (R\$): 4.500.000,00	
5. Endereço: Bairro Restinga , s/n,								Situação	Oferta
Fonte: Remax				Telefone: (51) 99880-8725		Contato		0	
Idade:	20 Anos	Padrão:	0,518	AC(m²)	1080,00	AT (m²)	4.000,00	Valor (R\$): 2.300.000,00	
6. Endereço: Bairro Restinga , s/n,								Situação	Oferta
Fonte: ARV EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA				Telefone: (51) 3471-2323		Contato		0	
Idade:	20 Anos	Padrão:	0,518	AC(m²)	1172,87	AT (m²)	6.730,00	Valor (R\$): 3.031.600,00	

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	25	60	3	20%	2620,08	0,70	1440,768	3.774.927,42	66,2%	2.498.341,34
Comp 1	15	60	2	20%	1.000,00	1,27	2.609,85	2.609.848,32	85,8%	2.239.223,76
Comp 2	5	80	2	20%	400,00	1,66	3.408,45	1.363.378,18	95,4%	1.300.590,35
Comp 3	20	60	2,5	20%	400,00	0,62	1.276,11	510.443,52	77,2%	394.003,41
Comp 4	10	60	2	20%	780,00	1,31	2.700,41	2.106.320,49	90,4%	1.904.160,53
Comp 5	20	60	2,5	20%	1.080,00	0,52	1.066,17	1.151.461,79	77,2%	888.795,44
Comp 6	20	60	3	20%	1.172,87	0,52	1.066,17	1.250.476,84	71,0%	887.338,36

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\$ 5.000.000,00	0,90	2.239.223,76	2.260.776,24	376,80	1,000	1,000	1,000	0,921	1,00	376,80
2	R\$ 2.400.000,00	0,90	1.300.590,35	859.409,65	392,42	1,000	1,000	1,000	0,959	1,00	392,42
3	R\$ 799.000,00	0,90	394.003,41	325.096,59	344,02	1,000	1,000	1,149	0,899	1,00	344,02
4	R\$ 4.500.000,00	0,90	1.904.160,53	2.145.839,47	447,05	1,000	1,000	1,000	0,921	1,00	447,05
5	R\$ 2.300.000,00	0,90	888.795,44	1.181.204,56	295,30	1,000	1,000	1,000	0,921	1,00	295,30
6	R\$ 3.031.600,00	0,90	887.338,36	1.841.101,64	273,57	1,000	1,000	1,000	0,935	1,00	273,57
						SIM	SIM	NÃO	NÃO	Média	354,86
						Saneamento				Mín.	266,14
										Máx.	443,57

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	6586,80	Valor do m²:	354,86	Valor do Terreno:	R\$ 2.337.386,89
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	2620,08	Valor do m²:	953,54	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 2.498.341,34
				Valor Total:	R\$ 4.835.728,23

Valor Final de Avaliação: R\$ 4.836.000,00

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



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FRENTE



FRENTE



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ACESSO AO REFEITÓRIO



REFEITÓRIO



REFEITÓRIO



REFEITÓRIO



REFEITÓRIO



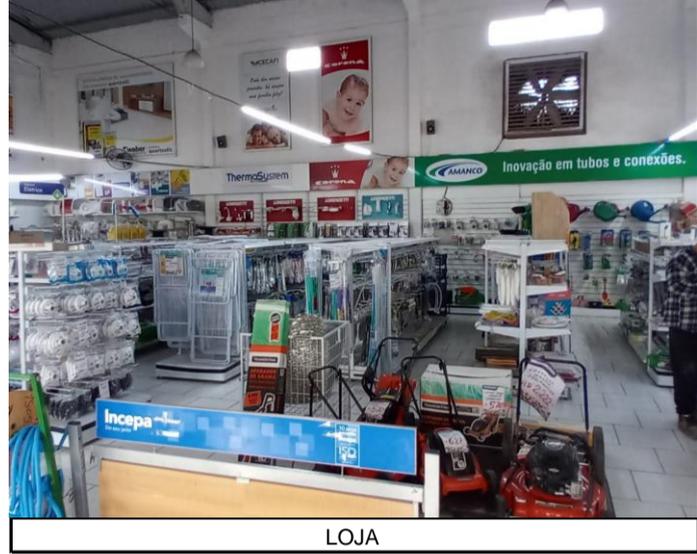
LOJA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOJA



LOJA



LOJA



LOJA



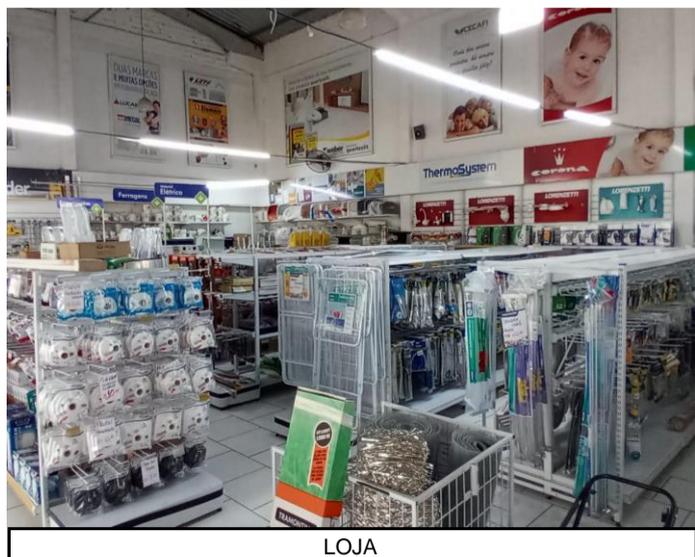
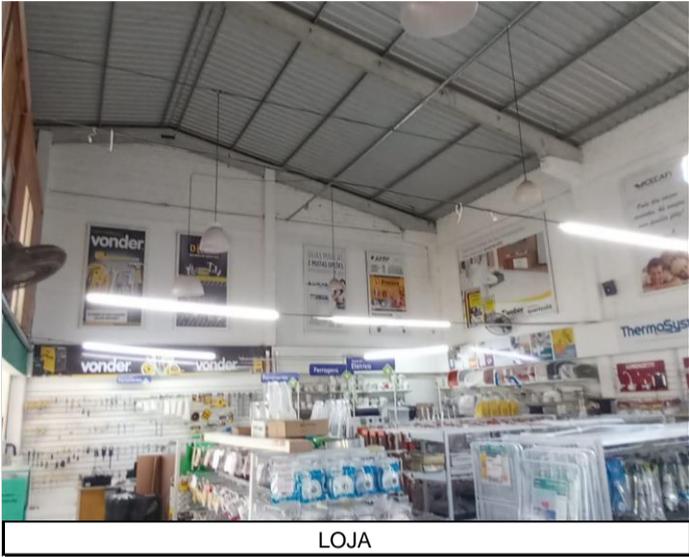
LOJA



LOJA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO



LOJA



LOJA



LOJA



LOJA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



COZINHA



LAVABO



LAVABO



OUTRO LAVABO



OUTRO LAVABO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

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	Avenida Ricardo Leônidas Ribas	270		Auxiliadora Predial	(51) 3103-9719	5.000.000,00	1,00	15	60	2,00	20%	1,268	1.000,00	60,00	6.000,00	14/07/21
2	Avenida Ricardo Leônidas Ribas	340		Auxiliadora Predial	(51) 3103-9719	2.400.000,00	1,00	5	80	2,00	20%	1,656	400,00	20,00	2.190,00	14/07/21
3	Estrada Costa Gama	5859		Libertas Imobiliária	(51) 3022-0200	799.000,00	1,00	20	60	2,50	20%	0,620	400,00	10,00	945,00	14/07/21
4	Rua Imperador Hiroito	830		Clipes Imóveis	(51) 3307-9880	4.500.000,00	1,00	10	60	2,00	20%	1,312	780,00	48,00	4.800,00	14/07/21
5	Bairro Restinga	s/n		Remax	(51) 99880-8725	2.300.000,00	1,00	20	60	2,50	20%	0,518	1.080,00	40,00	4.000,00	14/07/21
6	Bairro Restinga	s/n		ARV EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA	(51) 3471-2323	3.031.600,00	1,00	20	60	3,00	20%	0,518	1.172,87	65,00	6.730,00	14/07/21

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.058,24
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	0,00	Ac	2.620,08	Coef. Frente	1,14869835
Quadra		idade		idade	25	Coef. Profund.	0,71823351
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	60	Coef. Área	1,000
Frente	44,00	Conserv.		Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	6.586,80	residual		residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equív.	149,70	padrão		padrão	0,70		

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	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	5.000.000,00	0,90	2.239.223,76	2.260.776,24	60,00	100,00	6.000,00	376,80	1,00	1,00	0,00	376,80	1,0000	1,0000	0,00	376,80	1,14869835	1,0000	0,00	376,80	
2	2.400.000,00	0,90	1.300.590,35	859.409,65	20,00	109,50	2.190,00	392,42	1,00	1,00	0,00	392,42	1,0000	1,0000	0,00	392,42	1,14869835	1,0000	0,00	392,42	
3	799.000,00	0,90	394.003,41	325.096,59	10,00	94,50	945,00	344,02	1,00	1,00	0,00	344,02	1,0000	1,0000	0,00	344,02	1,00000000	1,1487	51,15	395,17	
4	4.500.000,00	0,90	1.904.160,53	2.145.839,47	48,00	100,00	4.800,00	447,05	1,00	1,00	0,00	447,05	1,0000	1,0000	0,00	447,05	1,14869835	1,0000	0,00	447,05	
5	2.300.000,00	0,90	888.795,44	1.181.204,56	40,00	100,00	4.000,00	295,30	1,00	1,00	0,00	295,30	1,0000	1,0000	0,00	295,30	1,14869835	1,0000	0,00	295,30	
6	3.031.600,00	0,90	887.338,36	1.841.101,64	65,00	103,54	6.730,00	273,57	1,00	1,00	0,00	273,57	1,0000	1,0000	0,00	273,57	1,14869835	1,0000	0,00	273,57	
			Média	354,86				354,86				Média	354,86			Média	354,86			Média	363,39
			L. Inf.	248,40				248,40				L. Inf.	248,40			L. Inf.	248,40			L. Inf.	254,37
			L. Sup.	461,32				461,32				L. Sup.	461,32			L. Sup.	461,32			L. Sup.	472,40
			Desvio	64,29				64,29				Desvio	64,29			Desvio	64,29			Desvio	65,93
			CV	0,181				0,181				CV	0,181			CV	0,181			CV	0,181

SIM

SIM

NÃO

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,77947332	0,9214	-29,60	347,19	1,00	376,80	376,80	376,80	376,80
0,74891007	0,9590	-16,07	376,35	1,00	392,42	392,42	392,42	392,42
0,79849421	0,8995	-34,58	309,44	1,00	344,02	344,02	344,02	344,02
0,77947332	0,9214	-35,12	411,93	1,00	447,05	447,05	447,05	447,05
0,77947332	0,9214	-23,20	272,10	1,00	295,30	295,30	295,30	295,30
0,76775924	0,9355	-17,65	255,92	1,00	273,57	273,57	273,57	273,57
		Média	328,82		354,86	354,86	354,86	354,86
		L. Inf.	230,18		248,40	248,40	248,40	248,40
		L. Sup.	427,47		461,32	461,32	461,32	461,32
		Desvio	60,68					
		CV	0,185					

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	0,00	Área construída	2.620,08
Vu construção	0,00	Vu construção	1.440,77
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	66,18%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	953,54
Valor total	0,00	Valor total	2.498.341,34
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	6.586,80	Valor Terreno	2.337.386,89
Vu terreno	354,86	Valor Construção	2.498.341,34
Valor total	2.337.386,89	Valor total	4.835.728,23

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	2.058,24			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	25	60	3,00	20%	2.620,08	0,70	1.440,77	3.774.927,42	66,2%	2.498.341,34
Comp 1	15	60	2,0	20%	1.000,00	1,27	2.609,85	2.609.848,32	85,8%	2.239.223,76
Comp 2	5	80	2,0	20%	400,00	1,66	3.408,45	1.363.378,18	95,4%	1.300.590,35
Comp 3	20	60	2,5	20%	400,00	0,62	1.276,11	510.443,52	77,2%	394.003,41
Comp 4	10	60	2,0	20%	780,00	1,31	2.700,41	2.106.320,49	90,4%	1.904.160,53
Comp 5	20	60	2,5	20%	1.080,00	0,52	1.066,17	1.151.461,79	77,2%	888.795,44
Comp 6	20	60	3,0	20%	1.172,87	0,52	1.066,17	1.250.476,84	71,0%	887.338,36