

| | | | |
|-----------------------------|---------|-------------|---|
| 1 - Identificação: | | 101857-1 | |
| Consortado | | Grupo | Cota |
| Vendedor | | 8001 | 535 |
| Endereço completo do imóvel | | Matrícula | Utilização do FGTS |
| RUA CABREUVA | | 9.955 | <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO |
| Número | | Complemento | |
| 485 | | | |
| Bairro | Cidade | UF | CEP |
| CONSOLATA | JAGUARI | RS | |



2 - Caracterização da região:

| | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|
| Utilização | Infraestrutura | Padrão da região | Restritivos | Serviços Públicos e Comunitários | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outros | <input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Gás Central <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública | <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Inundação <input type="checkbox"/> Ventos Fortes <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | |

3 - Terreno:

| | | | | | | |
|-----------------------|--|---------------|---------------------|----------------------|-----------------------|--|
| Topografia | <input checked="" type="checkbox"/> PLANA <input type="checkbox"/> ACLIVE <input type="checkbox"/> DECLIVE <input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO | | | | Formato | <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR |
| Área | Frente | Fundos | Lado direito | Lado esquerdo | Fração ideal % | |
| 200,00 m ² | 10,00 m | 10,00 m | 20,00 m | 20,00 m | | |

4 - Edificação:

4.1 - Unidade Avaliada:

| | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------|
| Tipo | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> SALA | <input type="checkbox"/> TERRENO | <input checked="" type="checkbox"/> CASA | <input type="checkbox"/> APARTAMENTO | <input type="checkbox"/> SOBRADO | <input type="checkbox"/> GALPÃO | <input type="checkbox"/> OUTROS | | |
| Utilização do imóvel | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL | <input type="checkbox"/> COMERCIAL | <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL | <input type="checkbox"/> MISTA | <input type="checkbox"/> OUTROS | | | | |
| Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Padrão de acabamento | | | Estado de conservação | | | | | |
| <input type="checkbox"/> ALTO | <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO | <input checked="" type="checkbox"/> MÉDIO | <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO | <input type="checkbox"/> BAIXO | <input type="checkbox"/> ÓTIMO | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> RUIM |
| Fachada | | Esquadrias | | Nº de pavimentos | Idade aparente | | | |
| REBOCO | | MADEIRA | | 1 | 7 anos | | | |
| Áreas | | | | | | | | |
| Privativa: 100,45 m² | | Garagem e Uso comum: m² | | Total: 100,45 m² | | Nº de vagas de garagem | | |
| DIVISAO INTERNA | | QUANT. | | PAREDE | | FORRO | | |
| SALA | | 1 | | CERAMAICA | | | | |
| Dormitório | | 3 | | CERAMAICA | | | | |
| Suite | | | | | | | | |
| Banheiro | | 1 | | CERAMAICA | | | | |
| Cozinha | | 1 | | CERAMAICA | | | | |
| Área de Serviço | | 1 | | CERAMAICA | | | | |
| Qto. Empregada | | | | | | | | |
| WC Empregada | | | | | | | | |
| Lavabo | | | | | | | | |
| Varanda | | 1 | | CERAMAICA | | | | |
| Terraço | | | | | | | | |
| Garagem | | 1 | | CERAMAICA | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
| Nº de pav. tipo | Unidades por andar | Total de unidades | Nº de elevadores | Descrição dos pavimentos |
| Existe condomínio formal? <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO | | | | |
| Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone: _____ | | | | |
| Padrão de acabamento <input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO ALTO <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MÉDIO BAIXO <input type="checkbox"/> BAIXO | | | Estado de conservação <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM | |
| Infra estrutura do imóvel | | | | |
| <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica | <input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências |
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Pista de Cooper | <input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia | <input type="checkbox"/> Depósito individual |
| <input type="checkbox"/> Salão de Jogos | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Antena parabólica | <input type="checkbox"/> Gerador | <input type="checkbox"/> |

5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar:

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?
 Proprietário Inquilino Sim Não Se sim, informar o ocupante:
 Invasor Desconhecido

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar:

5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer:

5.5 - O imóvel foi construído com a utilização de sistema construtivo não convencional ou inovador?
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer:

5.6 - O terreno apresenta sinais/ evidências de passivo ambiental, tais como contaminação do solo, derramamento de produtos químicos ou outros?
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer:

6 - Manifestações sobre a garantia:

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?

SIM NÃO (justifique em observações)

7 - Observações:

PARECE QUE EXISTE UM AUMENTO EM ALVENARIA CONSTRUÍDO NOS FUNDOS , SENDO QUE O IMOVEL SEGUNDO O VIZINHO AO LADO ESTA OCUPADO PELO SR. JOSE SELMAR DA SILVA. Vistoria externa, avaliação realizada por condições paradigmáticas.

8- Resumo da Avaliação

| | | | |
|---------------------------------------|----------------|--|-----------------------------------|
| Valor de Avaliação conforme o Mercado | R\$ 167.000,00 | Valor por extenso | Cento E Sessenta E Sete Mil Reais |
| Valor de Liquidez | R\$ 134.000,00 | Valor por extenso | Cento E Trinta E Quatro Mil Reais |
| PRAZO ESTIMADO PARA VENDA DO IMÓVEL: | 14 MESES | PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO | |

9 - Dados da empresa/avaliador:

| | | |
|--|--|--|
| Nome da empresa | Nome do vistoriador | CREA/CAU Nº |
| FBTEC - Engenharia | VILMAR PISANI | 34070 |
| Local de data | Nome do profissional responsável | CREA Nº |
| Rio de Janeiro, 9 de DEZEMBRO de 2023. | Eduardo de Barcellos Fischer | 200155888-0 |
| | Assinatura | Assinado de forma digital por |
| | EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 | EDUARDO DE BARCELLOS FISCHER:43783490782 |
| | | Dados: 2023.12.11 14:27:47 -03'00' |

10 - Reservado ao solicitante:

Supervisão de Avaliações

11 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

| | | | | |
|---|---|---|------------------------|-----------------------------|
| 1 | Endereço: RUA ADÃO VIERA | Bairro: RIVERA | Cidade: JAGUARI | UF RS |
| | casa com 3 dormitórios,2 wcs,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço,garagem | Fonte de informação: DIVA WESZ CORRETORA IMOVEIS | | Telefone: 55-99664-4433 |
| | | Idade Aparente 10 ano | Conservação bom | Padrão medio |
| | Valor de venda: R\$ 330.000,00 | Preço por m² 2.000,00 | Frete (m) 13,00 | Área terreno (m²) 500,00 |
| 2 | Endereço: RUA PREFEITO LUIS FARINAT,574 | Bairro: SANTA ROSA | Cidade: JAGUARI | UF RS |
| | casa com 3 dormitórios,2 wcs,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço, 2 garagens | Fonte de informação: DIVA WESZ CORRETORA IMOVEIS | | Telefone: 55-99664-4433 |
| | | Idade Aparente 5 ano | Conservação bom | Padrão medio-alto |
| | Valor de venda: R\$ 430.000,00 | Preço por m² 2.925,17 | Frete (m) 10,00 | Área terreno (m²) 208,00 |
| 3 | Endereço: RUA IPE , 149 COD. 2067 | Bairro: CONSULATA | Cidade: JAGUARI | UF RS |
| | casa com 3 dormitórios,wc,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço,garagem | Fonte de informação: IMOBILIARIA MEGA | | Telefone: 55-98413-8503 |
| | | Idade Aparente 20 ano | Conservação REGULAR | Padrão MEDIO |
| | Valor de venda: R\$ 150.000,00 | Preço por m² 1.666,67 | Frete (m) 10,00 | Área terreno (m²) 200,00 |
| 4 | Endereço: RUA DAS HORTNSIAS COD.2084 | Bairro: CONSULATA | Cidade: JAGUARI | UF RS |
| | casa com 3 dormitórios,wc,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço,garagem | Fonte de informação: IMOBILIARIA MEGA | | Telefone: 55-98413-8503 |
| | | Idade Aparente 20 ano | Conservação REGULAR | Padrão MEDIO-BAIXO |
| | Valor de venda: R\$ 110.000,00 | Preço por m² 1.018,52 | Frete (m) 10,00 | Área terreno (m²) 200,00 |
| 5 | Endereço: RUA INGA,50 | Bairro: CONSULATA | Cidade: JAGUARI | UF RS |
| | casa com 2 dormitórios,wc,sala de estar e jantar,cozinha,area de serviço,garagem | Fonte de informação: IMOBILIARIA MEGA | | Telefone: 55-98413-8503 |
| | | Idade Aparente 20 ano | Conservação REGULAR | Padrão MEDIO-BAIXO |
| | Valor de venda: R\$ 80.000,00 | Preço por m² 1.142,86 | Frete (m) 10,00 | Área terreno (m²) 200,00 |

11 - Tabela de homogeneização

| Amostra | Área (m²) | Valor (R\$) | Dados Iniciais R\$/m² | Ff (1) | Ft (2) | Fa (3) | Fe (4) | F padrao (5) | (6) | Homogeneização R\$/m² | |
|---------|-----------|-------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|
| 1 | 165,00 | 330.000,00 | 2.000,00 | 0,94 | 1,00 | 1,06 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.000,32 | |
| 2 | 147,00 | 430.000,00 | 2.925,17 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 2.018,59 | |
| 3 | 90,00 | 150.000,00 | 1.666,67 | 0,94 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.524,23 | |
| 4 | 108,00 | 110.000,00 | 1.018,52 | 0,94 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 974,91 | |
| 5 | 70,00 | 80.000,00 | 1.142,86 | 0,94 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.026,86 | |
| | | | | | | | | | 1 | | 1.508,98 |
| | | | | | | | | | Saneamento da amostra (+-10%) | Valor Mínimo | 1.358,08 |
| | | | | | | | | | | Valor Máximo | 1.659,88 |

12 - Cálculo do Valor de Avaliação:

| | | | | | |
|------------------------|-----------|-------------|----------|-----------------------|------------|
| Área do terreno | 200,00 m² | Valor do m² | | Valor do terreno | 0 |
| Área da edificação | 100,45 m² | Valor do m² | 1.659,88 | Valor da edificação | 166735,045 |
| Valor do imóvel | | | | R\$ 167.000,00 | |

| Valor de Avaliação conforme o Mercado | | R\$ 167.000,00 |
|--|--|----------------|
| CALCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO | | |
| Adotou-se o valor maximo por: 1) provavelmente existir acrescimo de construção na casa; 2)Por tratar-se de uma residencia de melhor padrao, em relação as demais casas do bairro | | |
| TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMOVEIS | | |

| Item de classificação | Nota | Classificação |
|---|------|---------------|
| 1) Características do local | 3 | 4 |
| 2) Comércio e Serviços Gerais | 4 | |
| 3) Segurança / Área de risco | 3 | |
| 4) Urbano / Rural / Interior / Nicho | 3 | |
| 5) Ocupação? | 5 | |
| Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo | | |



