

# LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL AVERBADO

O. S. nº:

Solicitante / Proprietário:

Proponente ou Interessado:

Finalidade ou objetivo da avaliação:

Endereço do Imóvel Avaliado:

Bairro:

Cidade:

UF:

CEP:

Nome do Condomínio

Ocupação:

Tipo de Ocupação:

Tipo do Imóvel:

Área de Uso Comum (m<sup>2</sup>):

Área Privativa (m<sup>2</sup>):

Área do Terreno (m<sup>2</sup>):

Área Total Averbada (m<sup>2</sup>):

Área Útil (m<sup>2</sup>):

Área Const. Não Averbada (m<sup>2</sup>):

Fotografia da Fachada do Imóvel:



|                                   | Área (m <sup>2</sup> ):               |   | Valor do m <sup>2</sup> (R\$):                     |   | TOTAL:                                      |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---|--|---|---|
| Área do Terreno:                  | = <input type="text" value="0,00"/>   | X | <input type="text"/>                               | = | R\$ <input type="text" value="-"/>          |
| Área Uso Comum:                   | = <input type="text" value="31,99"/>  | X | <input type="text"/>                               | = | R\$ <input type="text" value="-"/>          |
| Área Privativa:                   | = <input type="text" value="74,86"/>  | X | R\$ <input type="text" value="5.207,27"/>          | = | R\$ <input type="text" value="389.816,13"/> |
| Área Útil:                        | = <input type="text" value="0,00"/>   | X | <input type="text"/>                               | = | R\$ <input type="text" value="-"/>          |
| Área Total Averbada:              | = <input type="text" value="106,85"/> | X | <input type="text"/>                               | = | <input type="text" value="-"/>              |
| Área Não Averbada:                | = <input type="text" value="0,00"/>   | X | <input type="text"/>                               | = | <input type="text"/>                        |
| <b>Valor do Imóvel (Mercado):</b> |                                       |   | <b>R\$ <input type="text" value="390.000,00"/></b> |   |   |

## Lógica da obtenção do valor do metro quadrado do imóvel:

O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, das Normas do IBAPE.

## Metodologia utilizada:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

## Documentação:

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| Matrícula: | 52.293 do 1º CRI de Porto Alegre/RS |
| IPTU:      |                                     |
| Outros:    |                                     |

## Manifestação técnica sobre garantia:

Consideradas as atuais condições físicas e de mercado, sob os aspectos técnicos aqui descritos nesse laudo, o imóvel PODE ser aceito como garantia.

## Diagnóstico da localização:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos casas residenciais e edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: R. Dom Pedro II e Av. Plínio Brasil Milano.

## Infraestrutura:

Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, rede pluvial, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone, coleta de lixo e transporte coletivo

## Informações relevantes:

O imóvel possui fisicamente uma vaga de garagem, porém não há indicação na matrícula. Para efeito de cálculo e fins de avaliação o imóvel não possui vaga. Supondo que o mesmo possua documentação, adicionaremos R\$25.000,00 no valor total, logo, o valor do apartamento com uma vaga de garagem é de R\$415.000,00 (Quatrocentos e quinze mil reais).

## Grau de precisão:

Grau II de precisão

### Dados e assinatura do responsável técnico:

Eng.º Tales R. S. Galache / CREA 5060563873/D

### Empresa responsável:

Galache Engenharia Ltda.

### Local e data do laudo:

Santo André/SP - 23/01/2020

### Data da vistoria do imóvel:

16/01/2020

\*Anexos e fotos são parte integrante deste laudo.

2 de 2

## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

| Quanto ao uso:    | Infraestrutura:          | Serviços:            |                           |
|-------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| Comercial ( )     | Rede de água ( X )       | Rede de gás ( )      | Transporte coletivo ( X ) |
| Residencial ( X ) | Telefonia ( X )          | Rede de esgoto ( X ) | Comércio ( X )            |
| Industrial ( )    | Pavimentação ( X )       | Rede elétrica ( X )  | Coleta de Lixo ( X )      |
|                   | Guias e Sarjetas ( X )   |                      | Lazer ( X )               |
|                   | Iluminação Pública ( X ) |                      | Escola ( X )              |
|                   |                          |                      | Hospital ( X )            |
|                   |                          |                      | Banco ( X )               |

### Responsabilidade Sócio Ambiental:

### Obsevações:

Não há risco ( X ) Há risco ( )

### Padrão de construção predominante na região:

Baixo / Popular ( ) Médio / Normal ( X ) Médio / Alto ( ) Alto ( )

### Acesso:

Difícil ( ) Razoável ( X ) Bom ( ) Ótimo ( )

### Facilidade de Estacionamento:

Nenhuma ( ) Pouca ( ) Razoável ( X ) Grande ( )

### Densidade Habitacional:

Pouca ( ) Normal ( X ) Alta ( )

### Valorização Imobiliária:

Ruim ( ) Razoável ( X ) Boa ( ) Ótima ( )

## EDIFICAÇÃO:

Idade aparente: 25 Estado de conservação: Bom

### Orientação Solar da frente:

Norte ( ) Sul ( ) Leste ( X ) Oeste ( )

Vagas de Garagem: 0 Cobertas 0 Descobertas **Testada:** 9,90

Pavimento: 3º Apartamentos por Andar: 3

Número de Pavimentos: 3 Número de Blocos: 1 Elevadores: 0

## CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE:

|                               |                       |                           |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Sala de Estar ( 1 )           | Área de Serviço ( 1 ) | Banheiro Suíte ( )        |
| Sala de Jantar ( )            | Quarto ( 2 )          | Banheiro de Serviço ( 1 ) |
| Lavabo ( )                    | Banheiro ( 1 )        | Churrasqueira ( )         |
| Cozinha ( 1 )                 | Suíte ( )             | Lareira ( )               |
| Padrão de Acabamento Interno: | Médio Padrão          | Varanda ( )               |

## INFRAESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO:

|  |                   |                          |
|--|-------------------|--------------------------|
| Salão de Festas ( )  | Playground ( )    | Quadra Poliesportiva ( ) |
| Salão de Jogos ( )   | Piscina ( )       | Sauna ( )                |
| Academia ( )   | Churrasqueira ( ) | Espaço Gourmet ( )       |
| OBS.: Detalhar a conservação das áreas comuns no caso de condomínio. |                   | Outros ( )               |

## CÁLCULO DO VALOR DO BEM:

|  |            |
|--|------------|
| Área Útil (m <sup>2</sup> ) =          | 74,86      |
| Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) = | 5.207,27   |
| Valor total (R\$)=                     | 389.816,13 |

## OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

As informações apresentadas na documentação correspondem as verificadas na vistoria? Justificar.

Todas as informações descritas na documentação do imóvel (ex: logradouro, áreas, proprietários) estão de acordo com as informações constatadas in loco.

O imóvel constitui uma boa garantia? Justificar.

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local / liquidez do avaliando, atestamos para devidos fins que o imóvel avaliando representa boa garantia.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Não há observações a serem feitas.

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO



VISTA DO LOGRADOURO



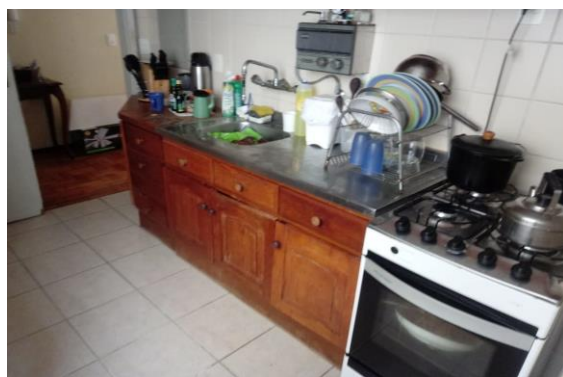
IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO



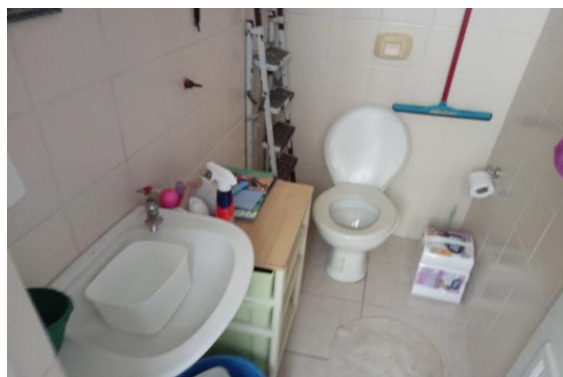
ASPECTO INTERNO DA SALA DE ESTAR



ASPECTO INTERNO DA COZINHA



ASPECTO INTERNO DA ÁREA DE SERVIÇO



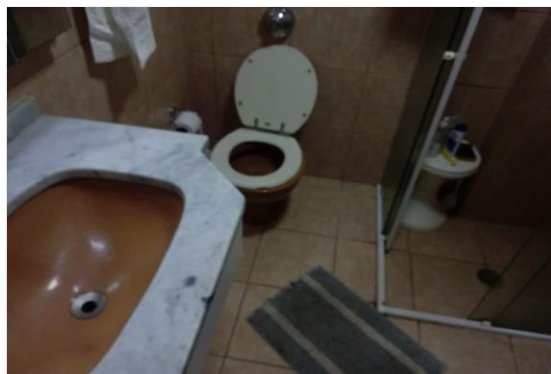
ASPECTO INTERNO DO BANHEIRO DE SERVIÇO



## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



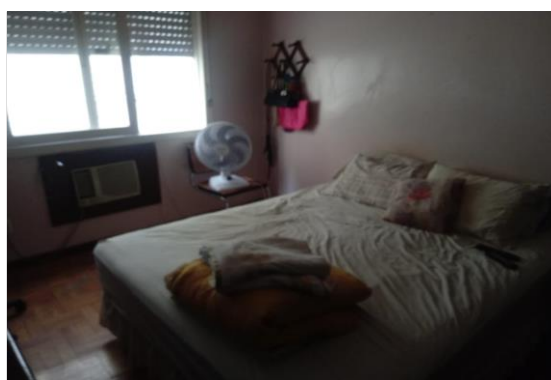
ASPECTO INTERNO DO DORMITÓRIO DE SERVIÇO



ASPECTO INTERNO DO BANHEIRO SOCIAL



ASPECTO INTERNO DO DORMITÓRIO



ASPECTO INTERNO DE OUTRO DORMITÓRIO

**ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS - "INSERIR IMAGENS ELEMENTOS FOREM NECESSÁRIOS DE ACORDO COM A NORMA"**



|                            |  |                             |                        |                 |           |     |    |
|----------------------------|--|-----------------------------|------------------------|-----------------|-----------|-----|----|
| <b>Amostra n.º</b>         | <b>1</b>                                   | <b>Código:</b>              | <b>Empreendimento:</b> |                 |           |     |    |
| Endereço:                  | Rua Marquês do Pombal, 1º andar            |                             |                        | Nº              | 1469      | UF: | RS |
| Bairro:                    | Floresta                                   | Cidade:                     | Porto Alegre           |                 | CEP:      |     |    |
| Tipo:                      | 0  | Padrão de Construção:       | 1,746                  |                 |           |     |    |
| Estado de Conservação:     | BOM  |                             |                        | Idade aparente: | 25        |     |    |
| Nº Dormitórios:            | 0  | Nº Suítes:                  |                        |                 | Nº Vagas: | 1   |    |
| Área Total do Terreno(m²): |  |                             | Área de uso comum(m²): |                 |           |     |    |
| Área privativa(m²):        | 109,00                                     | Área Total Construída (m²): |                        |                 |           |     |    |
| Preço de venda:            | R\$ 600.000,00                             | R\$/m² constr:              | 5504,587156            | R\$/m² terreno: |           |     |    |
| FONTE:                     | Corretor - Sr. Reginaldo - (51) 99977-0616 |                             |                        |                 |           |     |    |



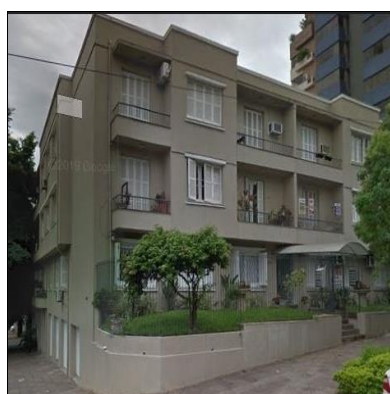
|                            |  |                             |                        |                 |           |     |    |
|----------------------------|--|-----------------------------|------------------------|-----------------|-----------|-----|----|
| <b>Amostra n.º</b>         | <b>2</b>                                 | <b>Código:</b>              | <b>Empreendimento:</b> |                 |           |     |    |
| Endereço:                  | Rua Marquês do Pombal, 1º andar          |                             |                        | Nº              | 1462      | UF: | RS |
| Bairro:                    | Floresta                                 | Cidade:                     | Porto Alegre           |                 | CEP:      |     |    |
| Tipo:                      | 0  | Padrão de Construção:       | 1,746                  |                 |           |     |    |
| Estado de Conservação:     | BOM                                      |                             |                        | Idade aparente: | 25        |     |    |
| Nº Dormitórios:            | 0  | Nº Suítes:                  |                        |                 | Nº Vagas: | 1   |    |
| Área Total do Terreno(m²): |  |                             | Área de uso comum(m²): |                 |           |     |    |
| Área privativa(m²):        | 101,00                                   | Área Total Construída (m²): |                        |                 |           |     |    |
| Preço de venda:            | R\$ 590.000,00                           | R\$/m² constr:              | 5841,584158            | R\$/m² terreno: |           |     |    |
| FONTE:                     | Corretor - Sr. Cleiton - (51) 98121-1641 |                             |                        |                 |           |     |    |



|                            |   |                             |                        |                 |           |     |    |
|----------------------------|---|-----------------------------|------------------------|-----------------|-----------|-----|----|
| <b>Amostra n.º</b>         | <b>3</b>                                | <b>Código:</b>              | <b>Empreendimento:</b> |                 |           |     |    |
| Endereço:                  | Rua Marquês do Pombal, 2º andar         |                             |                        | Nº              | 1459      | UF: | RS |
| Bairro:                    | Floresta                                | Cidade:                     | Porto Alegre           |                 | CEP:      |     |    |
| Tipo:                      | 0                                       | Padrão de Construção:       | 1,746                  |                 |           |     |    |
| Estado de Conservação:     | BOM                                     |                             |                        | Idade aparente: | 25        |     |    |
| Nº Dormitórios:            | 0                                       | Nº Suítes:                  |                        |                 | Nº Vagas: | 1   |    |
| Área Total do Terreno(m²): |   |                             | Área de uso comum(m²): |                 |           |     |    |
| Área privativa(m²):        | 115,00                                  | Área Total Construída (m²): |                        |                 |           |     |    |
| Preço de venda:            | R\$ 535.000,00                          | R\$/m² constr:              | 4652,173913            | R\$/m² terreno: |           |     |    |
| FONTE:                     | Corretor - Sr. Borges - (51) 99315-0911 |                             |                        |                 |           |     |    |

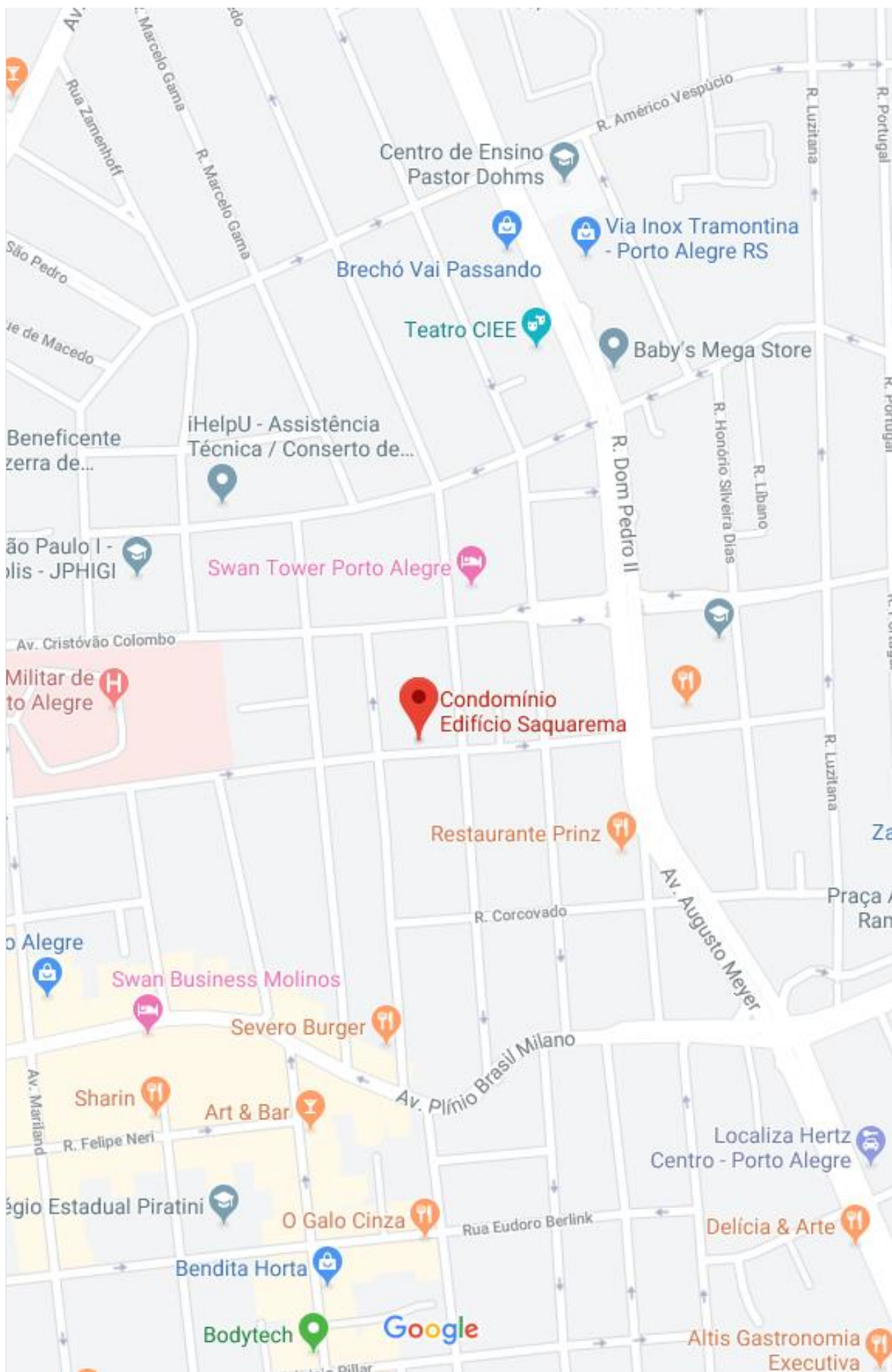


|                            |   |                             |                        |                 |           |     |    |
|----------------------------|---|-----------------------------|------------------------|-----------------|-----------|-----|----|
| <b>Amostra n.º</b>         | <b>4</b>                                  | <b>Código:</b>              | <b>Empreendimento:</b> |                 |           |     |    |
| Endereço:                  | Rua Marquês do Pombal, 2º andar           |                             |                        | Nº              | 1497      | UF: | RS |
| Bairro:                    | Floresta                                  | Cidade:                     | Porto Alegre           |                 | CEP:      |     |    |
| Tipo:                      | 0   | Padrão de Construção:       | 1,746                  |                 |           |     |    |
| Estado de Conservação:     | BOM                                       |                             |                        | Idade aparente: | 30        |     |    |
| Nº Dormitórios:            | 0   | Nº Suítes:                  |                        |                 | Nº Vagas: | 1   |    |
| Área Total do Terreno(m²): |   |                             | Área de uso comum(m²): |                 |           |     |    |
| Área privativa(m²):        | 100,00                                    | Área Total Construída (m²): |                        |                 |           |     |    |
| Preço de venda:            | R\$ 570.000,00                            | R\$/m² constr:              | 5700                   | R\$/m² terreno: |           |     |    |
| FONTE:                     | Corretor - Sr. Tarcisio - (51) 99964-3331 |                             |                        |                 |           |     |    |



|                            |  |                             |                        |                 |           |     |    |
|----------------------------|--|-----------------------------|------------------------|-----------------|-----------|-----|----|
| <b>Amostra n.º</b>         | <b>5</b>                               | <b>Código:</b>              | <b>Empreendimento:</b> |                 |           |     |    |
| Endereço:                  | Rua Marquês do Pombal, 2º andar        |                             |                        | Nº              | 916       | UF: | RS |
| Bairro:                    | Floresta                               | Cidade:                     | Porto Alegre           |                 | CEP:      |     |    |
| Tipo:                      | 0                                      | Padrão de Construção:       | 1,746                  |                 |           |     |    |
| Estado de Conservação:     | BOM                                    |                             |                        | Idade aparente: | 30        |     |    |
| Nº Dormitórios:            | 0                                      | Nº Suítes:                  |                        |                 | Nº Vagas: | 1   |    |
| Área Total do Terreno(m²): |  |                             | Área de uso comum(m²): |                 |           |     |    |
| Área privativa(m²):        | 80,00                                  | Área Total Construída (m²): |                        |                 |           |     |    |
| Preço de venda:            | R\$ 325.000,00                         | R\$/m² constr:              | 4062,5                 | R\$/m² terreno: |           |     |    |
| FONTE:                     | Corretor - Sr. Cesar - (51) 99522-8295 |                             |                        |                 |           |     |    |

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL    |      |          | INFORMAÇÕES |                 |               | PREÇO      | ÍNDICE | PADRÃO  | IDADE APAR. | ÁREA      | VAGAS | DATA     |
|---|-----------------------|------|----------|-------------|-----------------|---------------|------------|--------|---------|-------------|-----------|-------|----------|
|   | VIA                   | No   | COMPL.   | FONTE       | FONE            | CONTATO       | (R\$)      | FISCAL | ACABAM. | (ANOS)      | ÚTIL (M²) |       |          |
| 1 | Rua Marquês do Pombal | 1469 | 1º andar | Corretor    | (51) 99977-0616 | Sr. Reginaldo | 600.000,00 | 1,00   | 1,746   | 25          | 109,00    | 1     | 23/01/20 |
| 2 | Rua Marquês do Pombal | 1462 | 1º andar | Corretor    | (51) 98121-1641 | Sr. Cleiton   | 590.000,00 | 1,00   | 1,746   | 25          | 101,00    | 1     | 23/01/20 |
| 3 | Rua Marquês do Pombal | 1459 | 2º andar | Corretor    | (51) 99315-0911 | Sr. Borges    | 535.000,00 | 1,00   | 1,746   | 25          | 115,00    | 1     | 23/01/20 |
| 4 | Rua Marquês do Pombal | 1497 | 2º andar | Corretor    | (51) 99964-3331 | Sr. Tarcisio  | 570.000,00 | 1,00   | 1,746   | 30          | 100,00    | 1     | 23/01/20 |
| 5 | Rua Marquês do Pombal | 916  | 2º andar | Corretor    | (51) 99522-8295 | Sr. Cesar     | 325.000,00 | 1,00   | 1,746   | 30          | 80,00     | 1     | 23/01/20 |

**LINK DAS AMOSTRAS**

|   |   |
|---|---|
| 1 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-109m2-venda-RS600000-id-2458">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-109m2-venda-RS600000-id-2458</a> |
| 2 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-101m2-venda-RS590000-id-2448">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-101m2-venda-RS590000-id-2448</a> |
| 3 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-115m2-venda-RS535000-id-2468">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-115m2-venda-RS535000-id-2468</a> |
| 4 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-100m2-venda-RS570000-id-1038">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-100m2-venda-RS570000-id-1038</a> |
| 5 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-80m2-venda-RS325000-id-24558">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-80m2-venda-RS325000-id-24558</a> |

| PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO |      |        |       |
|--------------------------------|------|--------|-------|
| Setor                          |      | padrão | 1,75  |
| Quadra                         |      | idade  | 20    |
| índice fiscal                  | 1,00 | AU     | 74,86 |
|                                |      | vagas  | 0     |
|                                |      | andar  | 2     |

|               |      |
|---------------|------|
| r             | 2,50 |
| índice vagas  | 0,07 |
| índice fiscal |      |
| considerado   | 1    |
| fixo          | 0    |

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

| N | Valor Oferta | F Fonte | andar | Área útil | VU       | Homogeneização do fator índice fiscal |      |              |           | Homogeneização do fator vagas |        |              |           | Homogeneização do fator idade |             |        |              |           |
|---|--------------|---------|-------|-----------|----------|---------------------------------------|------|--------------|-----------|-------------------------------|--------|--------------|-----------|-------------------------------|-------------|--------|--------------|-----------|
|   |              |         |       |           |          | INDICE FISCAL                         | FI   | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | vagas                         | Fv     | (Vu x FI)-Vu | Vu Homog. | idade                         | coef. idade | Fi     | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. |
| 1 | 600.000,00   | 0,90    | 1     | 109,00    | 4.954,13 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 4.954,13  | 1                             | 0,9300 | -346,79      | 4.607,34  | 25                            | 0,531       | 1,1350 | 668,56       | 5.622,69  |
| 2 | 590.000,00   | 0,90    | 1     | 101,00    | 5.257,43 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 5.257,43  | 1                             | 0,9300 | -368,02      | 4.889,41  | 25                            | 0,531       | 1,1350 | 709,49       | 5.966,92  |
| 3 | 535.000,00   | 0,90    | 2     | 115,00    | 4.186,96 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 4.186,96  | 1                             | 0,9300 | -293,09      | 3.893,87  | 25                            | 0,531       | 1,1350 | 565,03       | 4.751,99  |
| 4 | 570.000,00   | 0,90    | 2     | 100,00    | 5.130,00 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 5.130,00  | 1                             | 0,9300 | -359,10      | 4.770,90  | 30                            | 0,468       | 1,2881 | 1.478,02     | 6.608,02  |
| 5 | 325.000,00   | 0,90    | 2     | 80,00     | 3.656,25 | 1,00                                  | 1,00 | 0,00         | 3.656,25  | 1                             | 0,9300 | -255,94      | 3.400,31  | 30                            | 0,468       | 1,2881 | 1.053,41     | 4.709,66  |
|   |              |         |       | Média     | 4.636,95 |                                       |      | Média        | 4.636,95  |                               |        | Média        | 4.312,37  |                               |             |        | Média        | 5.531,86  |
|   |              |         |       | L. Inf.   | 3.245,87 |                                       |      | L. Inf.      | 3.245,87  |                               |        | L. Inf.      | 3.018,66  |                               |             |        | L. Inf.      | 3.872,30  |
|   |              |         |       | L. Sup.   | 6.028,04 |                                       |      | L. Sup.      | 6.028,04  |                               |        | L. Sup.      | 5.606,08  |                               |             |        | L. Sup.      | 7.191,41  |
|   |              |         |       | Desvio    | 687,92   |                                       |      | Desvio       | 687,92    |                               |        | Desvio       | 639,77    |                               |             |        | Desvio       | 812,38    |
|   |              |         |       | CV        | 0,148    |                                       |      | CV           | 0,148     |                               |        | CV           | 0,148     |                               |             |        | CV           | 0,147     |

SIM

SIM

SIM

| Homogeneização do fator padrão |        |              |           | Homogeneização do fator andar |             |        |              |           | SOMATÓRIA DOS FATORES | SANEAMENTO DA AMOSTRA |              |              |              |
|--------------------------------|--------|--------------|-----------|-------------------------------|-------------|--------|--------------|-----------|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| padrão                         | Cp     | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. | andar                         | coef. andar | Ca     | (Vu x FI)-Vu | Vu homog. |                       | Vu total              | Saneamento 1 | Saneamento 2 | Saneamento 3 |
| 1,75                           | 1,0000 | 0,00         | 4.954,13  | 1                             | 1,000       | 1,0100 | 49,54        | 5.003,67  | 1,06                  | 5.275,90              | 5.275,90     | 5.275,90     | 5.275,90     |
| 1,75                           | 1,0000 | 0,00         | 5.257,43  | 1                             | 1,000       | 1,0100 | 52,57        | 5.310,00  | 1,06                  | 5.598,90              | 5.598,90     | 5.598,90     | 5.598,90     |
| 1,75                           | 1,0000 | 0,00         | 4.186,96  | 2                             | 1,010       | 1,0000 | 0,00         | 4.186,96  | 1,06                  | 4.458,90              | 4.458,90     | 4.458,90     | 4.458,90     |
| 1,75                           | 1,0000 | 0,00         | 5.130,00  | 2                             | 1,010       | 1,0000 | 0,00         | 5.130,00  | 1,22                  | 6.248,92              | 6.248,92     | 6.248,92     | 6.248,92     |
| 1,75                           | 1,0000 | 0,00         | 3.656,25  | 2                             | 1,010       | 1,0000 | 0,00         | 3.656,25  | 1,22                  | 4.453,72              | 4.453,72     | 4.453,72     | 4.453,72     |
|                                |        |              | Média     |                               |             |        | Média        | 4.657,38  |                       | 5.207,27              | 5.207,27     | 5.207,27     | 5.207,27     |
|                                |        |              | L. Inf.   |                               |             |        | L. Inf.      | 3.260,16  |                       | 3.645,09              | 3.645,09     | 3.645,09     | 3.645,09     |
|                                |        |              | L. Sup.   |                               |             |        | L. Sup.      | 6.054,59  |                       | 6.769,45              | 6.769,45     | 6.769,45     | 6.769,45     |
|                                |        |              | Desvio    |                               |             |        | Desvio       | 705,83    |                       |                       |              |              |              |
|                                |        |              | CV        |                               |             |        | CV           | 0,152     |                       |                       |              |              |              |

SIM

NÃO

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL |            |
|---------------------|------------|
| Apartamento         |            |
| AU                  | 74,86      |
| Vu                  | 5.207,27   |
| Valor total         | 390.000,00 |

# DECLARAÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL



Cliente: Cristiane Goulart Correa Trein

Data: 17 de Janeiro de 2020.

## Imóvel

|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Estado:                             | <u>RS</u>                        |
| Cidade:                             | <u>Porto Alegre</u>              |
| Bairro:                             | <u>Floresta</u>                  |
| Rua:                                | <u>Rua Marquês do Pombal</u>     |
| Nº Predial:                         | <u>1490</u>                      |
| Complemento:                        | <u>Apartamento 303</u>           |
| CEP:                                | <u>90540-000</u>                 |
| Matrícula:                          | <u>52.293</u>                    |
| Registro de Imóveis:                | <u>1º CRI de Porto Alegre/RS</u> |
| Condomínio                          | Isolado                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>         |

## Avaliação do Imóvel

**R\$390.000,00**

*Em consideração a todos os fatores relevantes envolvidos na homogeneização, avaliação e precificação, e considerando ainda os aspectos de adequação Do mercado imobiliário local e atual, indico abaixo o enquadramento de liquidez atrelada ao imóvel objeto da avaliação.*

## PARÂMETRO DE LIQUIDEZ

|                                     | Alto                     | Média                               | Baixo                    |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Desenvolvimento Imobiliário         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Capacidade de absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| região                              | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Justificativa

Tales R. S. Galache

## Material Considerado

NBR - 14653-2

Resolução Banco Central - 4088

CREA-SP

5060563873/D