

Nome: <input type="text"/>	Condomínio: Edifício Ciro	
Endereço: <input type="text" value="Rua Guilherme Schell"/>	No. <input type="text" value="570"/>	Complemento: <input type="text" value="Apto. 203 - Bloco E"/>
Bairro: <input type="text" value="Santo Antônio"/>	Município: <input type="text" value="Porto Alegre"/>	UF: <input type="text" value="RS"/> CEP: <input type="text" value="90640-040"/>

Tipo do Imóvel: <input type="text" value="Apartamento"/>	No. da Matrícula: <input type="text" value="42.091"/>	No. do Cart. <input type="text" value="2º CRI"/> de <input type="text" value="Porto Alegre/RS"/>
Finalidade: <input type="text" value="Residencial"/>	Estado de Conservação: <input type="text" value="Boa"/>	
Padrão: <input type="text" value="Médio"/>	Padrão Construtivo: <input type="text" value="Médio"/>	Idade Aparente: <input type="text" value="20 Anos"/>

Valor de Mercado:	R\$ 207.000,00
--------------------------	----------------

Valor por Extenso:	Duzentos e sete mil reais
---------------------------	---------------------------

Valor de venda forçada (0,70):	R\$ 145.000,00
---------------------------------------	----------------

Valor por Extenso:	Cento e quarenta e cinco 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	<input type="text" value="Sim"/>	Se não, por quê ?	<input type="text" value="Nenhum"/>
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	<input type="text" value="Não"/>	Se sim, por quê ?	<input type="text" value="Nenhum"/>
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	<input type="text" value="Não"/>	Se sim, qual ?	<input type="text" value="Nenhum"/>

Observações Complementares:
Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos 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. Dr. Carlos Barbosa e Av. Prof. Oscar Pereira. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico: x.

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

Data: 17 de setembro de 2021




Foto da Fachada do Imóvel

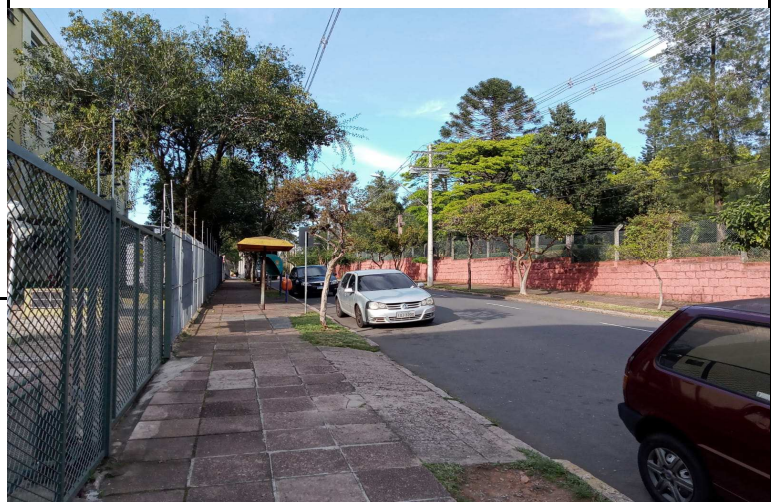


Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m ²
Testada:	-	m
Lat. Dir.:	-	m
Lat. Esq.:	-	m
Fração ideal	0,009442	%

Útil - Construção: 53,239 m²
Comum: 6,553 m²
Área Total: 59,792 m²

No. Vagas: Cobertas 0
Descobertas

No. Pav.: 4
Aptos/andar: 4
No.: Elev.: 0
Total Unid.:

Áreas Averbadas ? Sim ▼

Infra-estrutura da Edificação:

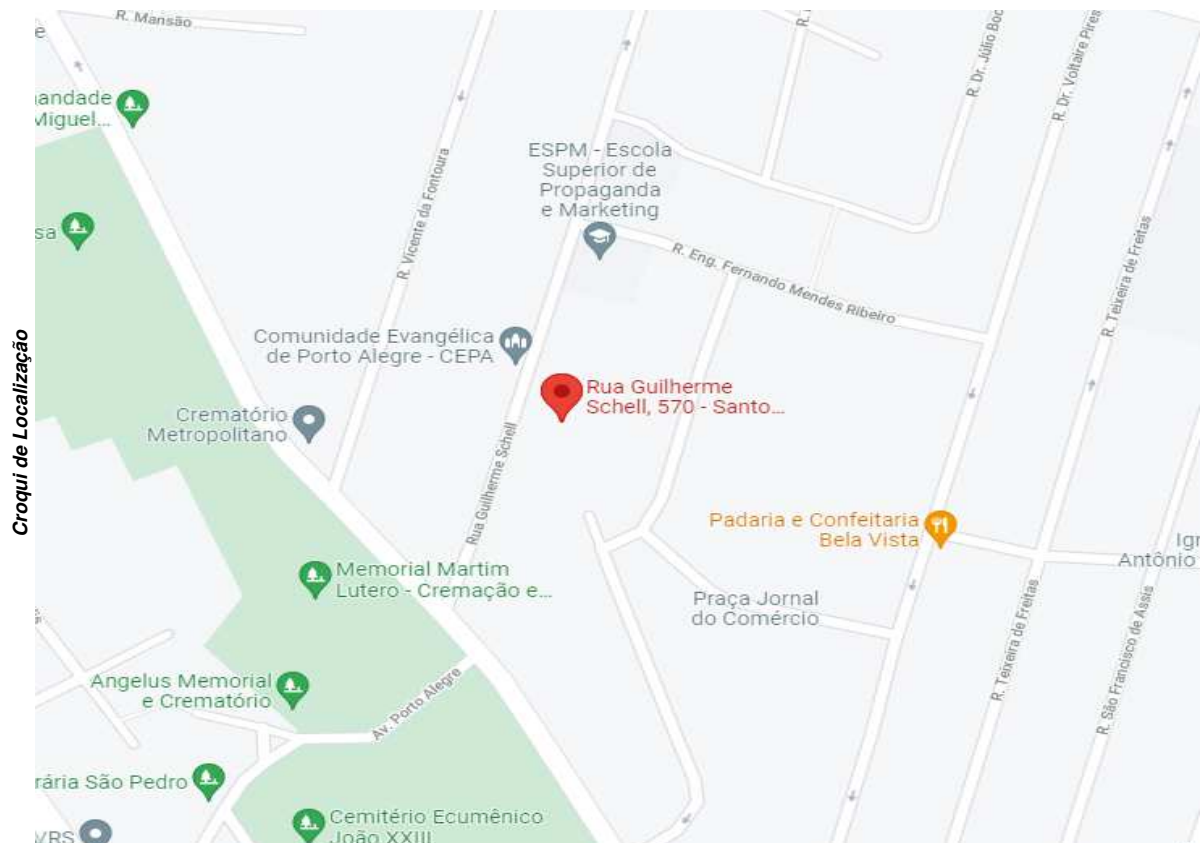
- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Sala	1	Cerâmico	Massa	Laje	
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Banheiro social	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	
Dormitório	2	Lamiando	Massa	Laje	

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço: Rua Guilherme Schell , 572, 2										Situação		Oferta
Fonte: SPERINDE GESTAO			Telefone: (51) 3208-4035			Contato		Sr. Luiz				
Idade:	30 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	53,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	190.000,00			
2. Endereço: Rua Guilherme Schell , 550, 1										Situação		Oferta
Fonte: Guarida Imóveis			Telefone: (51) 3327-9001			Contato		Sr. Luiz				
Idade:	30 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	54,00	Vagas:	1	Valor (R\$):	208.000,00			
3. Endereço: Rua Luiz de Camões, 426, 0										Situação		Oferta
Fonte: PALACE IMOVEIS			Telefone: (51) 3327-9001			Contato		Sr. Rubens				
Idade:	35 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	41,00	Vagas:	0	Valor (R\$):	185.000,00			
4. Endereço: Rua Luiz de Camões, 179, 1										Situação		Oferta
Fonte: Auxiliadora Predial			Telefone: (51) 3103-9720			Contato		Sra. Lucia				
Idade:	35 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	40,00	Vagas:	0	Valor (R\$):	181.000,00			
5. Endereço: Rua Doutor Voltaire Pires, 277, 0										Situação		Oferta
Fonte: Guarida Imóveis			Telefone: (51) 3327-9001			Contato		Sr. Fernando				
Idade:	30 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	36,00	Vagas:	0	Valor (R\$):	180.000,00			
6. Endereço: Rua Guilherme Schell, 210, 1										Situação		Oferta
Fonte: Guarida Imóveis			Telefone: (51) 3327-9001			Contato		Sr. Floriano				
Idade:	35 Anos	Padrão:	1,746	Área Util (m²)	39,00	Vagas:	0	Valor (R\$):	175.000,00			

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.	
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R\$/m²	
1	R\$ 190.000,00	53,00	0,90	3.226,42	1,000	0,930	1,288	1,000	1,000	1,00	3.226,42	
2	R\$ 208.000,00	54,00	0,90	3.466,67	1,000	0,930	1,288	1,000	1,010	1,00	3.466,67	
3	R\$ 185.000,00	41,00	0,90	4.060,98	1,000	0,000	1,462	1,000	1,020	1,00	4.060,98	
4	R\$ 181.000,00	40,00	0,90	4.072,50	1,000	0,000	1,462	1,000	1,010	1,00	4.072,50	
5	R\$ 180.000,00	36,00	0,90	4.500,00	1,000	0,000	1,288	1,000	1,020	1,00	4.500,00	
6	R\$ 175.000,00	39,00	0,90	4.038,46	1,000	0,000	1,462	1,000	1,010	1,00	4.038,46	
					SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	Média	3.894,17	
										Saneamento	Mín.	2.920,63
											Máx.	4.867,71

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	53,24	Valor do m²:	3.894,17	Valor da Construção:	R\$ 207.321,71
				Valor Total:	R\$ 207.321,71
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 207.000,00

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 DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



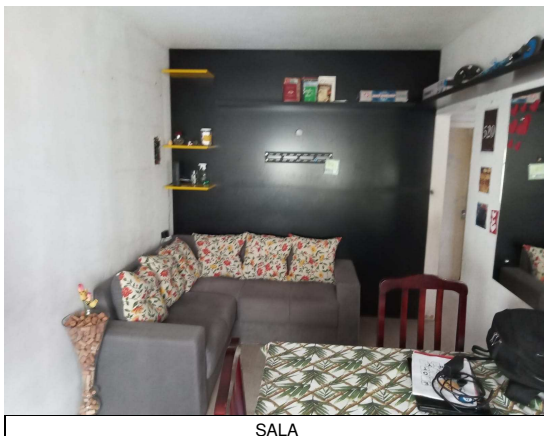
VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALA



COZINHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



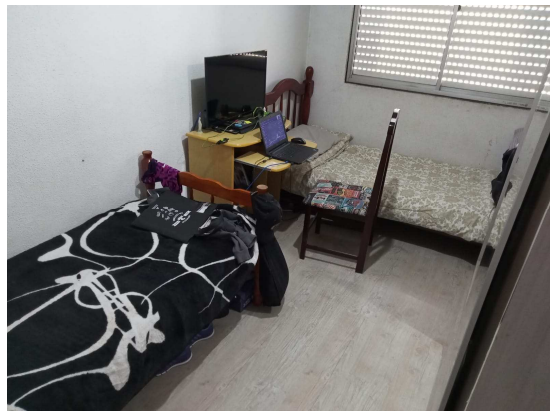
ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO



DORMITÓRIO



ÁREA DE LAZER



ÁREA DE LAZER

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	ANDAR	FONTE	FONE	CONTATO							
1	Rua Guilherme Schell	572	2	SPERINDE GESTAO	(51) 3208-4035	Sr. Luiz	190.000,00	1,00	1,746	30	53,00	1	17/09/21
2	Rua Guilherme Schell	550	1	Guarida Imóveis	(51) 3327-9001	Sr. Luiz	208.000,00	1,00	1,746	30	54,00	1	17/09/21
3	Rua Luiz de Camões	426	0	PALACE IMOVEIS	51) 3223-8186	Sr. Rubens	185.000,00	1,00	1,746	35	41,00	0	17/09/21
4	Rua Luiz de Camões	179	1	Auxiliadora Predial	(51) 3103-9720	Sra. Lucia	181.000,00	1,00	1,746	35	40,00	0	17/09/21
5	Rua Doutor Voltaire Pires	277	0	Guarida Imóveis	(51) 3327-9001	Sr. Fernando	180.000,00	1,00	1,746	30	36,00	0	17/09/21
6	Rua Guilherme Schell	210	1	Guarida Imóveis	(51) 3327-9001	Sr. Floriano	175.000,00	1,00	1,746	35	39,00	0	17/09/21

0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-com-garagem-53m2-venda-RS235000-id-2
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-com-garagem-54m2-venda-RS208000-id-2
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-41m2-venda-RS185000-id-2
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-40m2-venda-RS181000-id-2
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-36m2-venda-RS180000-id-2
0	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-39m2-venda-RS175000-id-2

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,75
Quadra		idade	20
índice fiscal	1,00	AU	53,24
		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	190.000,00	0,90	2	53,00	3.226,42	1,00	1,00	0,00	3.226,42	1	0,9300	-225,85	3.000,57	30	0,468	1,2881	929,57	4.155,99						
2	208.000,00	0,90	1	54,00	3.466,67	1,00	1,00	0,00	3.466,67	1	0,9300	-242,67	3.224,00	30	0,468	1,2881	998,79	4.465,46						
3	185.000,00	0,90	0	41,00	4.060,98	1,00	1,00	0,00	4.060,98	0	0,0000	-4.060,98	0,00	35	0,412	1,4619	1.875,94	5.936,92						
4	181.000,00	0,90	1	40,00	4.072,50	1,00	1,00	0,00	4.072,50	0	0,0000	-4.072,50	0,00	35	0,412	1,4619	1.881,27	5.953,77						
5	180.000,00	0,90	0	36,00	4.500,00	1,00	1,00	0,00	4.500,00	0	0,0000	-4.500,00	0,00	30	0,468	1,2881	1.296,51	5.796,51						
6	175.000,00	0,90	1	39,00	4.038,46	1,00	1,00	0,00	4.038,46	0	0,0000	-4.038,46	0,00	35	0,412	1,4619	1.865,54	5.904,00						
					Média	3.894,17				Média	3.894,17				Média	1.037,43				Média	5.368,77			
					L. Inf.	2.725,92				L. Inf.	2.725,92				L. Inf.	726,20				L. Inf.	3.758,14			
					L. Sup.	5.062,42				L. Sup.	5.062,42				L. Sup.	1.348,66				L. Sup.	6.979,41			
					Desvio	463,92				Desvio	463,92				Desvio	1.608,73				Desvio	827,20			
					CV	0,119				CV	0,119				CV	1,551				CV	0,154			

SIM

NÃO

NÃO

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	3.226,42	2	1,010	1,0000	0,00	3.226,42	1,00	3.226,42	3.226,42	3.226,42	3.226,42
1,75	1,0000	0,00	3.466,67	1	1,000	1,0100	34,67	3.501,33	1,00	3.466,67	3.466,67	3.466,67	3.466,67
1,75	1,0000	0,00	4.060,98	0	0,990	1,0202	82,04	4.143,02	1,00	4.060,98	4.060,98	4.060,98	4.060,98
1,75	1,0000	0,00	4.072,50	1	1,000	1,0100	40,73	4.113,23	1,00	4.072,50	4.072,50	4.072,50	4.072,50
1,75	1,0000	0,00	4.500,00	0	0,990	1,0202	90,91	4.590,91	1,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
1,75	1,0000	0,00	4.038,46	1	1,000	1,0100	40,38	4.078,85	1,00	4.038,46	4.038,46	4.038,46	4.038,46
			Média	3.894,17					Média	3.942,29			
			L. Inf.	2.725,92					L. Inf.	2.759,60			
			L. Sup.	5.062,42					L. Sup.	5.124,98			
			Desvio	463,92					Desvio	493,11			
			CV	0,119					CV	0,125			

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	53,24
Vu	3.894,17
Valor total	207.321,71