

Nome: Garantidor:

Endereço: Rua José Luiz Correa Pinto No. 1.500 Complemento: Lote 27 - Quadra 03

Bairro: Pq. das Hortências Município: Canela UF: RS

Tipo do Imóvel: Casa No. da Matrícula: 3.333 No. do Cart. 1º CRI de Canela/RS

Finalidade: Residencial Estado de Conservação: Boa

Padrão: Médio Padrão Construtivo: Médio - Alto Idade Aparente: 10

Valor de Mercado: **R\$ 1.840.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e oitocentos e quarenta mil reais

Valor de venda forçada (0,80): **R\$ 1.472.000,00**

Valor por Extenso: Um milhão e quatrocentos e setenta 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 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 type="checkbox"/> Hospital | |

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

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

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

Observações Complementares:

A matrícula do imóvel em estudo não menciona a área construída, portanto a totalidade da área construída não está averbada. Em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de 275,475 m².



Foto da Fachada do Imóvel

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. José Luiz Correa Pinto e Av. Don Luiz Guanella. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico :

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

Data: 15 de junho de 2022

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

| | | |
|--------------|--------|----------------|
| Terreno: | 724,00 | m ² |
| Testada: | 48,00 | m |
| Lat. Dir.: | 38,00 | m |
| Lat. Esq.: | 34,00 | m |
| Fração ideal | 100,00 | % |

| | | |
|----------------------------|--------|----------------|
| Construção (Averbado): | 0,000 | m ² |
| Construção (Não Averbado): | 275,48 | m ² |
| Área Total: | 275,48 | m ² |

| | | |
|--------------|--------------|---|
| No. Vagas: | Cobertas | 2 |
| | Descobertas | - |
| No. Pav.: | - | |
| Aptos/andar: | - | |
| No.: Elev.: | - | |
| | Total Unid.: | 2 |

Áreas Averbadas ? ▼

Infra-estrutura da Edificação:

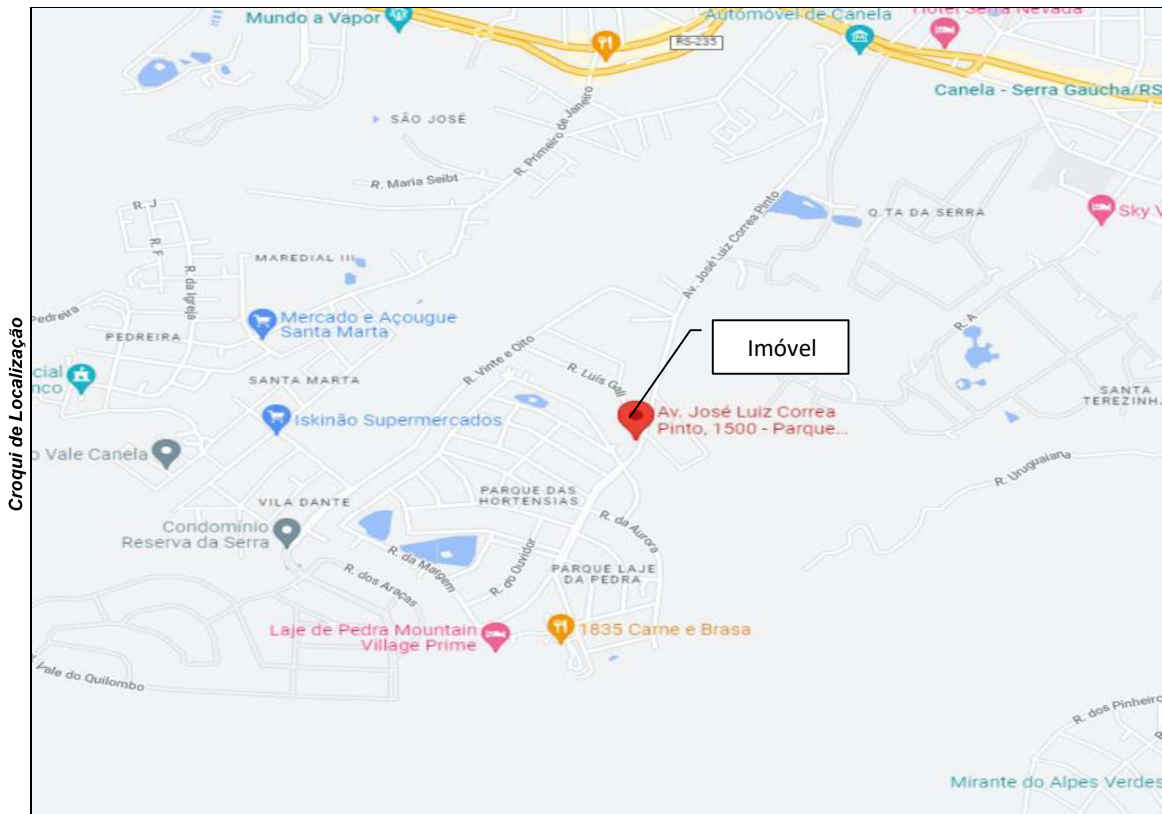
- | | | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> TV a cabo | <input 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 Avalianda:

| Divisão Interna | Quant. | Piso | Parede | Forro | Obs.: |
|-----------------|--------|-------------|----------|-------|-------|
| Sala de estar | 1 | Madeira | Massas | Gesso | -- |
| Sala de jantar | 1 | Madeira | Massas | Gesso | -- |
| Lavabo | 1 | Porcelanato | Massas | Gesso | -- |
| Banheiro social | 1 | Porcelanato | Azulejos | Gesso | -- |
| Dormitório | 1 | Madeira | Massas | Gesso | -- |
| Suíte | 2 | Madeira | Massas | Gesso | -- |
| Banheiro suíte | 2 | Porcelanato | Azulejos | Gesso | -- |
| Cozinha | 1 | Porcelanato | Azulejos | Gesso | -- |
| Área de serviço | 1 | Porcelanato | Azulejos | Gesso | -- |
| Sauna | 1 | Madeira | Pedra | Vidro | -- |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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

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



Laudo de Avaliação

Amostras:

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|--------|----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| 1. Endereço: Parque das Hortênsias, S/nº, | | | | | | | Situação | Oferta | |
| Fonte: | Imobiliária Auxiliadora Predial Canela | Telefone: | (54) 3282-3900 | Contato | 0 | | | | |
| Idade: | 15 Anos | Padrão: | 1,251 | AC(m²) | 270,00 | AT (m²) | 480,00 | Valor (R\$): | 1.480.000,00 |
| | | | | | | | | | |
| 2. Endereço: Parque das Hortênsias, S/nº, | | | | | | | Situação | Oferta | |
| Fonte: | Imobiliária Gramado Garden | Telefone: | (54) 98443-9313 | Contato | 0 | | | | |
| Idade: | 25 Anos | Padrão: | 0,772 | AC(m²) | 309,00 | AT (m²) | 960,00 | Valor (R\$): | 1.499.000,00 |
| | | | | | | | | | |
| 3. Endereço: Parque das Hortênsias, S/nº, | | | | | | | Situação | Oferta | |
| Fonte: | SANTOS IMOVEIS | Telefone: | (54) 3282-9900 | Contato | 0 | | | | |
| Idade: | 15 Anos | Padrão: | 1,497 | AC(m²) | 281,00 | AT (m²) | 1.141,00 | Valor (R\$): | 2.850.000,00 |
| | | | | | | | | | |
| 4. Endereço: Parque das Hortênsias, S/nº, | | | | | | | Situação | Oferta | |
| Fonte: | FZ investimentos imobiliários | Telefone: | (51) 99632-4477 | Contato | 0 | | | | |
| Idade: | 10 Anos | Padrão: | 1,620 | AC(m²) | 250,00 | AT (m²) | 544,00 | Valor (R\$): | 1.690.000,00 |
| | | | | | | | | | |
| 5. Endereço: Parque das Hortênsias, S/nº, | | | | | | | Situação | Oferta | |
| Fonte: | Serra Gaucha Imóveis | Telefone: | (54) 99243-5969 | Contato | 0 | | | | |
| Idade: | 20 Anos | Padrão: | 1,070 | AC(m²) | 268,00 | AT (m²) | 580,00 | Valor (R\$): | 1.480.000,00 |
| | | | | | | | | | |
| 6. Endereço: Parque das Hortênsias, S/nº, | | | | | | | Situação | Oferta | |
| Fonte: | Vetro Imóveis | Telefone: | (54) 3282-9900 | Contato | 0 | | | | |
| Idade: | | Padrão: | 0,000 | AC(m²) | 0,00 | AT (m²) | 544,00 | Valor (R\$): | 500.000,00 |

| 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. | 10 | 70 | 2 | 20% | 275,475 | 1,90 | 4251,6636 | 1.171.227,02 | 91,6% | 1.073.054,29 |
| Comp 1 | 15 | 70 | 2 | 20% | 270,00 | 1,25 | 2.794,97 | 754.642,36 | 87,8% | 662.863,68 |
| Comp 2 | 25 | 70 | 2,5 | 20% | 309,00 | 0,77 | 1.723,68 | 532.616,37 | 75,7% | 403.237,01 |
| Comp 3 | 15 | 70 | 2 | 20% | 281,00 | 1,50 | 3.344,58 | 939.827,66 | 87,8% | 825.526,97 |
| Comp 4 | 10 | 70 | 2 | 20% | 250,00 | 1,62 | 3.619,39 | 904.846,95 | 91,6% | 829.002,31 |
| Comp 5 | 20 | 70 | 2,5 | 20% | 268,00 | 1,07 | 2.390,58 | 640.676,32 | 80,0% | 512.687,50 |
| Comp 6 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | #DIV/0! | 0,00 |

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\$ 1.480.000,00 | 0,90 | 662.863,68 | 669.136,32 | 1.394,03 | 1,000 | 1,000 | 1,074 | 0,777 | 0,85 | 1.185,89 |
| 2 | R\$ 1.499.000,00 | 0,90 | 403.237,01 | 945.862,99 | 985,27 | 1,000 | 1,000 | 1,021 | 0,804 | 0,82 | 812,81 |
| 3 | R\$ 2.850.000,00 | 0,90 | 825.526,97 | 1.739.473,03 | 1.524,52 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,787 | 0,79 | 1.199,91 |
| 4 | R\$ 1.690.000,00 | 0,90 | 829.002,31 | 691.997,69 | 1.272,05 | 1,000 | 1,000 | 1,059 | 0,777 | 0,84 | 1.063,40 |
| 5 | R\$ 1.480.000,00 | 0,90 | 512.687,50 | 819.312,50 | 1.412,61 | 1,000 | 1,000 | 1,059 | 0,777 | 0,84 | 1.180,90 |
| 6 | R\$ 500.000,00 | 0,90 | 0,00 | 450.000,00 | 827,21 | 1,000 | 1,250 | 1,074 | 0,777 | 1,10 | 910,49 |
| | | | | | | SIM | SIM | SIM | SIM | Média | 1.058,90 |
| | | | | | | Saneamento | | | | Mín. | 794,17 |
| | | | | | | | | | | Máx. | 1.323,62 |

Cálculo do Valor do Imóvel:

| | | | | | |
|---------------------------------|--------|--------------|----------|---------------------------------|------------------|
| Área Terreno: | 724,00 | Valor do m²: | 1.058,90 | Valor do Terreno: | R\$ 766.642,98 |
| Área Construção (Averbado): | 0,00 | Valor do m²: | 0,00 | Valor da Const. (Averbado): | R\$ - |
| Área Construção (Não averbado): | 275,48 | Valor do m²: | 3.895,29 | Valor da Const. (Não averbado): | R\$ 1.073.054,29 |
| | | | | Valor Total: | R\$ 1.839.697,28 |

Valor Final de Avaliação: R\$ 1.840.000,00

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



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



MEDIDOR DE ENERGIA



HIDRÔMETRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



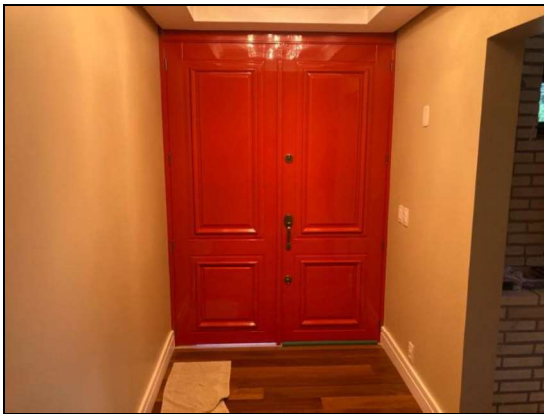
SALA DE ESTAR



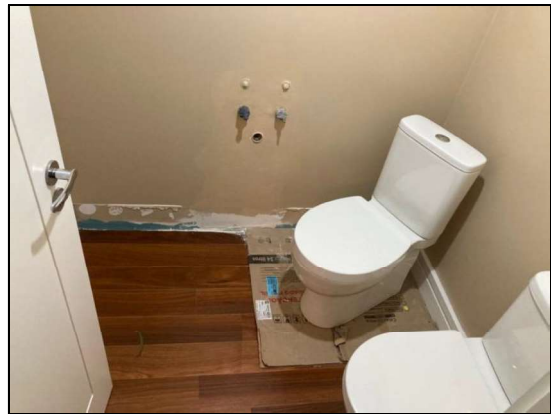
SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



CIRCULAÇÃO



LAVABO

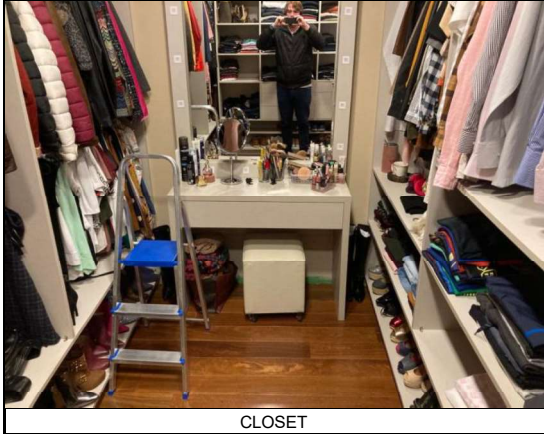
LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



CLOSET



BANHEIRO SUÍTE



COZINHA



COZINHA



SALA DE JANTAR



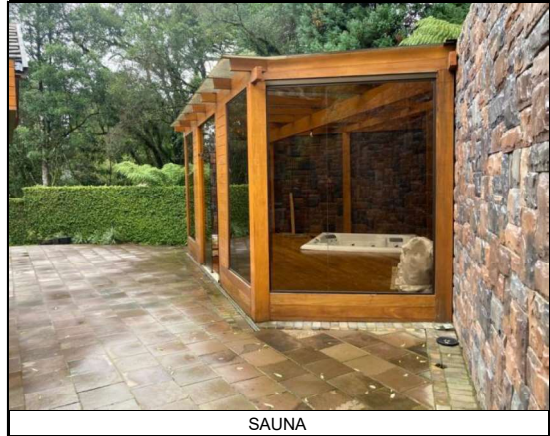
ÁREA DE SERVIÇO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

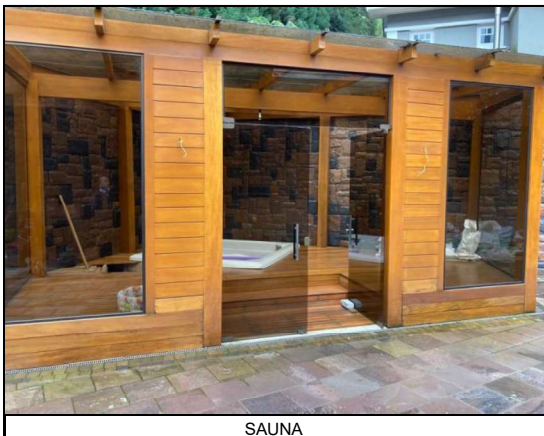
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



SAUNA



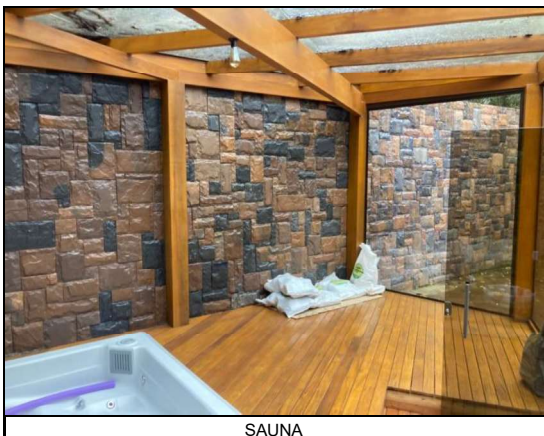
SAUNA



SAUNA



SAUNA



SAUNA



QUINTAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



QUINTAL



QUINTAL



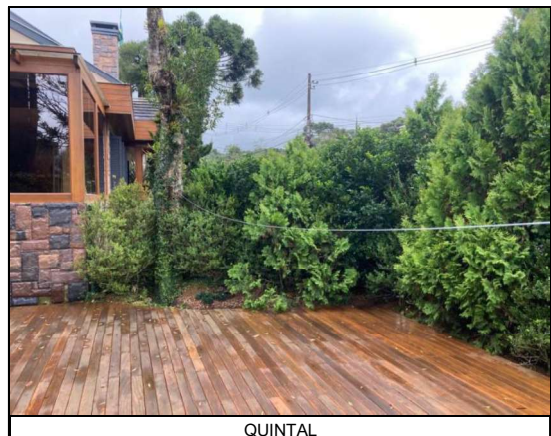
QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | COMPL. | INFORMAÇÕES | | PREÇO (R\$) | ÍNDICE FISCAL | CONSTRUÇÃO | | | | TERRENO | | | DATA |
|---|-----------------------|------|--------|----------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|------------|---------|----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|
| | BAIRRO | Nº | | FONTE | FONE | | | VIDA | Conserv | RESIDUAL | PADRÃO | ÁREA (M²) | FRENTE (M) | ÁREA (M²) | |
| 1 | Parque das Hortênsias | S/nº | | Imobiliária Auxiliadora Predial Canala | (54) 3282-9900 | 1.480.000,00 | 1,00 | 15 | 2,00 | 20% | 1,251 | 270,00 | 14,00 | 480,00 | 15/06/22 |
| 2 | Parque das Hortênsias | S/nº | | Imobiliária Gramado Garden | (54) 9844-9313 | 1.499.000,00 | 1,00 | 25 | 2,50 | 20% | 0,772 | 308,00 | 18,00 | 960,00 | 15/06/22 |
| 3 | Parque das Hortênsias | S/nº | | SANTOS IMOVEIS | (54) 9915-41814 | 2.850.000,00 | 1,00 | 15 | 2,00 | 20% | 1,487 | 281,00 | 24,00 | 1.141,00 | 15/06/22 |
| 4 | Parque das Hortênsias | S/nº | | FZ Investimentos Imobiliários | (51) 98632-4477 | 1.690.000,00 | 1,00 | 10 | 2,00 | 20% | 1,620 | 250,00 | 15,00 | 544,00 | 15/06/22 |
| 5 | Parque das Hortênsias | S/nº | | Serra Gaucha Imóveis | (54) 99243-5989 | 1.480.000,00 | 1,00 | 20 | 2,50 | 20% | 1,070 | 268,00 | 15,00 | 580,00 | 15/06/22 |
| 6 | Parque das Hortênsias | S/nº | | Vetro Imóveis | (54) 3282-9900 | 500.000,00 | 1,00 | 0 | 0,00 | 0% | 0,000 | 0,00 | 14,00 | 544,00 | 15/06/22 |

| PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO | | | |
|--------------------------------|-----------|--------------|----------------|
| Averbado | | Não Averbado | |
| Valor | Ac | Ac | Coef. Frente |
| Quadra | Idade | Idade | Coef. Profund. |
| Índice fiscal | vida útil | vida útil | Coef. Área |
| Frente | Conserv. | Conserv. | Coef. Esquina |
| At | residual | residual | topogr. |
| Prof. Equiv. | padrão | padrão | |

| PARÂMETROS GERAIS | | | |
|-------------------|-----|--|--|
| ZONA | R8N | | |
| Fr | f | | |
| Pml | p | | |
| Pma | ca | | |

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

| N | Valor Oferta | F Frente | 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 F)/Vu | Vu homog. | Topo Amostra | FT | (Vu x F)/Vu | Vu Homog. | Cf |
| 1 | 1.480.000,00 | 0,90 | 682.863,68 | 669.136,32 | 14,00 | 34,29 | 480,00 | 1.394,03 | 1,00 | 0,00 | 1.394,03 | 1,0000 | 1.0739 | 1.0308 | 1.457,11 | | |
| 2 | 1.489.000,00 | 0,90 | 403.237,01 | 945.862,99 | 18,00 | 53,33 | 960,00 | 985,27 | 1,00 | 0,00 | 985,27 | 1,0000 | 1.0713 | 20,88 | 1.006,26 | | |
| 3 | 2.850.000,00 | 0,90 | 825.526,97 | 1.739.473,03 | 24,00 | 47,54 | 1.141,00 | 1.524,52 | 1,00 | 0,00 | 1.524,52 | 1,0000 | 1.0922 | 0,00 | 1.524,52 | | |
| 4 | 1.690.000,00 | 0,90 | 829.002,31 | 691.997,69 | 15,00 | 38,27 | 544,00 | 1.272,05 | 1,00 | 0,00 | 1.272,05 | 1,0000 | 1.0892 | 75,34 | 1.347,39 | | |
| 5 | 1.480.000,00 | 0,90 | 512.687,50 | 819.312,50 | 15,00 | 38,67 | 580,00 | 1.412,61 | 1,00 | 0,00 | 1.412,61 | 1,0000 | 1.0992 | 83,66 | 1.486,27 | | |
| 6 | 590.000,00 | 0,90 | 0,00 | 450.000,00 | 14,00 | 38,86 | 544,00 | 827,21 | 1,00 | 0,00 | 827,21 | 0,8000 | 1.03401 | 61,16 | 898,37 | | |
| | | | | | | | Média | 1.235,95 | | | Média | 1.270,42 | | Média | 1.293,32 | | |
| | | | | | | | L. Inf. | 865,16 | | | L. Inf. | 889,29 | | L. Inf. | 905,32 | | |
| | | | | | | | L. Sup. | 1.606,73 | | | L. Sup. | 1.651,54 | | L. Sup. | 1.681,31 | | |
| | | | | | | | Desvio | 272,28 | | | Desvio | 217,84 | | Desvio | 277,66 | | |
| | | | | | | | CV | 0,220 | | | CV | 0,171 | | CV | 0,215 | | |

| Cp | Homogeneização da profundidade | | SOMATORIA DOS FATORES | | | SANEAMENTO DA AMOSTRA | | |
|------------|--------------------------------|-------------|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--|
| | Fator Profund. | (Vu x F)/Vu | Vu homog. | Vu total | Saneamento 1 | Saneamento 2 | Saneamento 3 | |
| 1.00000000 | 0,767 | -31,22 | 1.082,81 | 1.185,89 | 1.185,89 | 1.185,89 | 1.185,89 | |
| 0,96850835 | 0,837 | -193,45 | 79,183 | 812,81 | 812,81 | 812,81 | 812,81 | |
| 0,98687484 | 0,787 | -324,61 | 1.199,91 | 1.199,91 | 1.199,91 | 1.199,91 | 1.199,91 | |
| 1,00000000 | 0,767 | -283,89 | 988,08 | 1.063,40 | 1.063,40 | 1.063,40 | 1.063,40 | |
| 1,00000000 | 0,767 | -315,37 | 1.097,24 | 1.180,90 | 1.180,90 | 1.180,90 | 1.180,90 | |
| 1,00000000 | 0,767 | -194,68 | 642,53 | 910,49 | 910,49 | 910,49 | 910,49 | |
| | | | Média | 967,06 | 1.058,90 | 1.058,90 | 1.058,90 | |
| | | | L. Inf. | 676,84 | 741,23 | 741,23 | 741,23 | |
| | | | L. Sup. | 1.257,18 | 1376,57 | 1376,57 | 1376,57 | |
| | | | Desvio | 210,25 | | | | |
| | | | CV | 0,217 | | | | |

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL | |
|------------------------------|--------------|
| Averbado | Não Averbado |
| Área construída | 0,00 |
| Vu construção | 4.251,66 |
| Depreciação | 91,62% |
| Vu depreciado | 3.895,29 |
| Valor total | 1.075.064,29 |
| VALOR TOTAL DO IMÓVEL | |
| Valor Terreno | 766.642,98 |
| Valor Construção | 1.075.064,29 |
| Valor total | 1.839.697,28 |

Ross & Heideck

| Condições Físicas | Classificação | Est. | Coef. | Benefeitoria | | R8N | Unitário (R\$) | Valor Novo (R\$) | Depreciação | Valor Depreciado (R\$) |
|---------------------------------|---------------|------|---------|--------------|------------|------|----------------|------------------|-------------|------------------------|
| | | | | Idade (anos) | Vida(anos) | | | | | |
| Não sofreu nem requer reparos | ÓTIMO | 1 | 0,000% | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | #DIV/0! | 0,00 |
| | MUITO BOM | 1,5 | 0,032% | 10 | 70 | 1,90 | 4.251,66 | 1.171.227,02 | 91,6% | 1.073.054,29 |
| Requer/recebeu pequenos reparos | BOM | 2 | 2,520% | 15 | 70 | 1,25 | 2.794,97 | 754.642,36 | 87,8% | 662.863,68 |
| Requer reparações simples | INTERMÉDIO | 2,5 | 8,090% | 25 | 70 | 0,77 | 1.723,68 | 532.616,37 | 75,7% | 403.237,01 |
| | REGULAR | 3 | 18,100% | 15 | 70 | 1,50 | 3.344,58 | 939.827,66 | 87,8% | 825.526,97 |
| | DEFICIENTE | 3,5 | 33,200% | 10 | 70 | 1,62 | 3.619,39 | 904.846,95 | 91,6% | 829.002,31 |
| Requer reparações importantes | MAU | 4 | 52,600% | 20 | 70 | 1,07 | 2.390,58 | 640.676,32 | 80,0% | 512.687,50 |
| | MUITO MAU | 4,5 | 75,200% | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | #DIV/0! | 0,00 |
| Valor de demolição (residual) | DEMOLIÇÃO | 5 | 100,00% | | | | 2.234,19 | | | |