

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	Carlos Augusto Passos Canabarro	CNPJ/CPF: 007.764.850-16		
Endereço:	Rua Acari Garcez		N°:	51
Complemento:	Casa 2	Condomínio: -	CEP:	93046-495
Bairro:	Campestre	Construtora: -		
Cidade:	São Leopoldo		UF:	RS

<b>VALOR AVALIADO:</b>	<b>Atesta a garantia?</b>	<b>Uso do Imóvel</b>	<b>Possui Habitabilidade?</b>
<b>R\$ 390.000,00</b>	<b>SIM</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>SIM</b>

**DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL**

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º CRI São Leopoldo/RS

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

**DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL**

Área total do(s) terrenos:	180,00 m <sup>2</sup>	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	6,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	65,40 m	Área de construção não averbada:	0,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Varanda, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social, banheiro suíte, 2 dormitórios e suíte.

**DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL**

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).			

**SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL**

Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? <input type="checkbox"/> Hidrantes? <input type="checkbox"/> Sprinklers? <input type="checkbox"/>

**RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA**

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II		
Nome:	Tales R. S. Galache						
CREA:	5060563873-D						
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.					Agencia Solicitante	Ianka Santos/São Paulo
Data:	quinta-feira, 26 de janeiro de 2023						





REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Vista da rua



Descrição: Vista da rua



Descrição: Identificação da rua



Descrição: Fachada principal



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Hidrômetro



Descrição: Medidor de energia elétrica

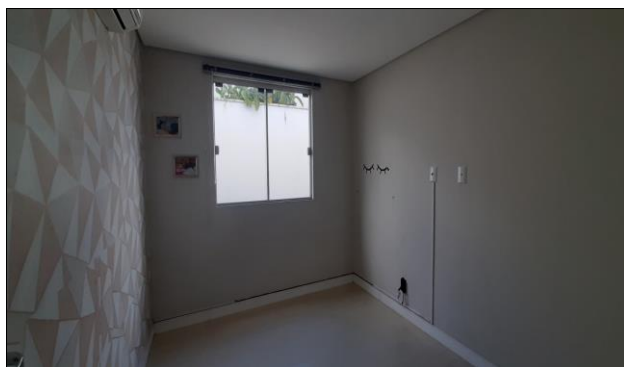


Descrição: Sala de estar / sala de jantar

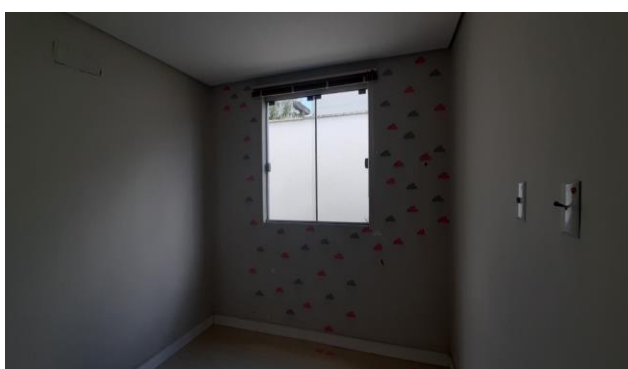
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



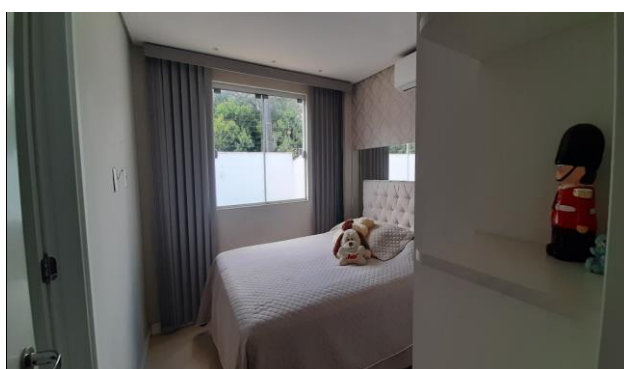
Descrição: Cozinha



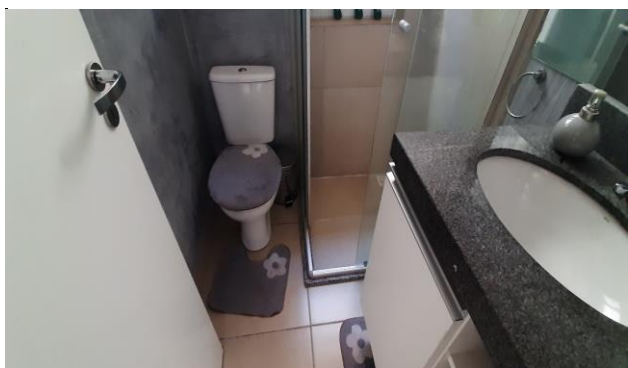
Descrição: Dormitórios



Descrição: Dormitórios



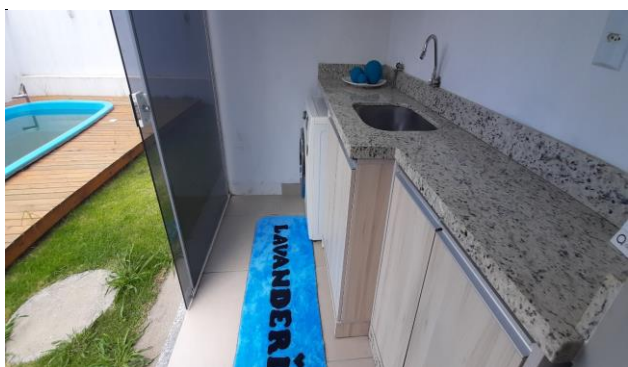
Descrição: Suíte



Descrição: Banheiro social



Descrição: Baheiro suíte



Descrição: Área de serviço



Descrição: Área externa



Descrição: 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	Rua Butiá	76		Crédito Real   São Leopoldo	(51) 99308-1725	340.000,00	1,00	1	70	1,50	20%	1,497	65,00	6,00	180,00	26/01/23
2	Campestre	s/n		Life Consultoria Imobiliária	(51) 99750-3233	269.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	0,919	78,00	5,00	150,00	26/01/23
3	Campestre	s/n		Solos Negócios Imobiliários	(51) 99737-8459	445.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	0,919	114,00	14,00	390,00	26/01/23
4	Rua Alberto Adolpho Fruchtenicht	45		Zambiasi Corretora	(51) 99982-4404	137.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	26/01/23
5	Campestre	s/n		Imobiliária Hoffman	(51) 98262-2119	240.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	0,919	69,00	5,00	150,00	26/01/23
6	Rua Encantado	s/n		Ely Negócios Imobiliários	(51) 99991-6300	138.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	320,00	26/01/23

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.360,47
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor	Averbado			Não Averbado	
		Ac	65,40	Ac	0,00
Quadra	idade	1	idade		Coef. Profund.
índice fiscal	vida útil	70	vida útil		Coef. Área
Frente	Conserv.	1,50	Conserv.		Coef. Esquina
At	residual	20%	residual		topogr.
Prof. Equiv.	padrão	1,90	padrão		

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	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.							
1	340.000,00	0,95	228.295,92	94.704,08	6,00	30,00	180,00	526,13	1,00	1,00	0,00	526,13	1,0000	1,0000	0,00	526,13	0,90288045	1,0000	0,00	526,13							
2	269.000,00	0,95	160.742,91	94.807,09	5,00	30,00	150,00	632,05	1,00	1,00	0,00	632,05	1,0000	1,0000	0,00	632,05	0,87055056	1,0371	23,47	655,52							
3	445.000,00	0,95	234.931,95	187.818,05	14,00	27,86	390,00	481,58	1,00	1,00	0,00	481,58	1,0000	1,0000	0,00	481,58	1,06961038	0,8441	-75,07	406,52							
4	137.000,00	0,95	0,00	130.150,00	12,00	30,00	360,00	361,53	1,00	1,00	0,00	361,53	0,7500	1,3333	120,51	482,04	1,03713729	0,8706	-46,80	314,73							
5	240.000,00	0,95	142.195,65	85.804,35	5,00	30,00	150,00	572,03	1,00	1,00	0,00	572,03	1,0000	1,0000	0,00	572,03	0,87055056	1,0371	21,24	593,27							
6	138.000,00	0,95	0,00	131.100,00	10,00	32,00	320,00	409,69	1,00	1,00	0,00	409,69	0,8000	1,2500	102,42	512,11	1,00000000	0,9029	-39,79	369,90							
								<b>Média</b>	<b>497,17</b>					<b>Média</b>	<b>497,17</b>					<b>Média</b>	<b>534,32</b>					<b>Média</b>	<b>477,68</b>
								L. Inf.	348,02					L. Inf.	348,02					L. Inf.	374,03					L. Inf.	334,37
								L. Sup.	646,32					L. Sup.	646,32					L. Sup.	694,62					L. Sup.	620,98
								Desvio	100,93					Desvio	100,93					Desvio	58,39					Desvio	134,59
								CV	0,203					CV	0,203					CV	0,109					CV	0,282

SIM

SIM

NÃO

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,00000000	1,0000	0,00	526,13	180,00	1,00	0,00	526,13	1,00	526,13	526,13	526,13	526,13	
1,00000000	1,0000	0,00	632,05	150,00	0,96	-28,16	603,88	0,96	603,88	603,88	603,88	603,88	
1,00000000	1,0000	0,00	481,58	390,00	1,10	48,87	530,45	1,10	530,45	530,45	530,45	530,45	
1,00000000	1,0000	0,00	361,53	360,00	1,09	32,72	394,25	1,42	514,76	514,76	514,76	514,76	
1,00000000	1,0000	0,00	572,03	150,00	0,96	-25,49	546,54	0,96	546,54	546,54	546,54	546,54	
1,00000000	1,0000	0,00	409,69	320,00	1,07	30,55	440,24	1,32	542,66	542,66	542,66	542,66	
				<b>Média</b>	<b>497,17</b>			<b>Média</b>	<b>506,92</b>	<b>544,07</b>	<b>544,07</b>	<b>544,07</b>	<b>544,07</b>
				L. Inf.	348,02			L. Inf.	354,84	380,85	380,85	380,85	380,85
				L. Sup.	646,32			L. Sup.	658,99	707,29	707,29	707,29	707,29
				Desvio	100,93			Desvio	76,21	707,29	707,29	707,29	707,29
				CV	0,203			CV	0,150	707,29	707,29	707,29	707,29

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado		Não Averbado	
Área construída	65,40	Área construída	0,00
Vu construção	4.491,97	Vu construção	0,00
Depreciação	99,39%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	4.464,80	Vu depreciado	#DIV/0!
<b>Valor total</b>	<b>291.997,77</b>	<b>Valor total</b>	<b>0,00</b>

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	180,00	Valor Terreno	97.932,91
Vu terreno	544,07	Valor Construção	291.997,77
<b>Valor total</b>	<b>97.932,91</b>	<b>Valor total</b>	<b>389.930,68</b>

### 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	2.360,47				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
<b>Averbado</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>1,50</b>	<b>20%</b>	<b>65,40</b>	<b>1,90</b>	<b>4.491,97</b>	<b>293.775,13</b>	<b>99,4%</b>	<b>291.997,77</b>	
<b>Não Averbado</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>0,00</b>	
<b>Comp 1</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>1,5</b>	<b>20%</b>	<b>65,00</b>	<b>1,50</b>	<b>3.533,62</b>	<b>229.685,53</b>	<b>99,4%</b>	<b>228.295,92</b>	
<b>Comp 2</b>	<b>5</b>	<b>70</b>	<b>2,0</b>	<b>20%</b>	<b>78,00</b>	<b>0,92</b>	<b>2.169,27</b>	<b>169.203,21</b>	<b>95,0%</b>	<b>160.742,91</b>	
<b>Comp 3</b>	<b>5</b>	<b>70</b>	<b>2,0</b>	<b>20%</b>	<b>114,00</b>	<b>0,92</b>	<b>2.169,27</b>	<b>247.297,00</b>	<b>95,0%</b>	<b>234.931,95</b>	
<b>Comp 4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>0,00</b>	
<b>Comp 5</b>	<b>5</b>	<b>70</b>	<b>2,0</b>	<b>20%</b>	<b>69,00</b>	<b>0,92</b>	<b>2.169,27</b>	<b>149.679,76</b>	<b>95,0%</b>	<b>142.195,65</b>	
<b>Comp 6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>0,00</b>	