

Rodobens

LAUDO AVALIAÇÃO  
Imóvel Urbano

Valor do laudo

1. Nome do Cliente	CPF ou CNPJ	Grupo/Cota
	-	169327

2. Endereço do imóvel			
2.1 Tipo Logradouro	2.2 Logradouro	2.3 Numero	2.4 Complemento
Rua	das Primaveras	68	Lote nº 09 - Quadra nº 434
2.5 Bairro		2.6 Cidade	2.7 UF
Lot. Pérola		Flores da Cunha	RS
		2.8 CEP	
			95270-000

3. Terreno							
3.1 Frente	3.2 Forma	3.3 Inclinação	3.4 Situação	3.5 Superfície	3.6 Lote	3.7 Quadra	3.8 Área Terreno
22,80 m	IRREGULAR	PLANA	ESQUINA	SECO	9	434	243,40 m <sup>2</sup>

4. Edificação					
4.1. Unidade Tipo	4.2. Idade Aparente	4.3. Uso/Ocupação	4.4. Conservação	4.5. Tipo Construção	4.6. Padrão Acabamento
OUTROS	35 anos	RESIDENCIAL			
4.7. Nº Pavimento	4.8. Nº Dormitórios	4.9. Nº Suítes	4.10. Nº Banheiros	4.11. Implantação	4.12. Conserv. do Cond.
-	-	-	-	ISOLADO	

4.13. Descrição dos Cômodos do Imóvel (divisão interna)		
Trata-se de vistoria externa.		

4.14. Construções Averbadas (m <sup>2</sup> ) - regularizadas na matrícula do Imóvel			4.15. Áreas não-averbadas (m <sup>2</sup> )	4.16. Somatório Total Áreas
	Privativa	Uso Comum	Total	
Unidade Principal	150,6700 m <sup>2</sup>	0,0000 m <sup>2</sup>	150,6700 m <sup>2</sup>	84,3300 m <sup>2</sup>
Garagem	0,0000 m <sup>2</sup>	0,0000 m <sup>2</sup>	0,0000 m <sup>2</sup>	
Outras Áreas	0,0000 m <sup>2</sup>	0,0000 m <sup>2</sup>	0,0000 m <sup>2</sup>	
Total	150,6700 m <sup>2</sup>	0,0000 m <sup>2</sup>	150,6700 m <sup>2</sup>	
				235,0000 m <sup>2</sup>

4.13.1 Descrever as áreas construídas não-averbadas		
Trata-se de vistoria externa.		

5. Documentação Apresentada			
5.1. Matrícula(s) no RGI	5.2. Ofício	5.3. Comarca	5.4. Data de Emissão
17.341	1º CRI	Flores da Cunha/RS	-

5.5. Vaga de Garagem					
Documentação	Quantidade	Número(s) vaga(s)	5.6. Escaninho / Depósito	Quantidade	Número(s) escaninho(s)
<input type="checkbox"/> Vinculada matrícula unidade	-		Documentação		
<input type="checkbox"/> Matrícula individual			<input type="checkbox"/> Vinculada matrícula unidade		
<input type="checkbox"/> Sem documentação			<input type="checkbox"/> Matrícula individual		
			<input type="checkbox"/> Sem documentação		

6. Características da Região					
6.1. Usos Predominantes					
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Outro: _____	
6.2. Infra-estrutura Urbana				6.3. Pavimentação	
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Fossa	Asfalto	
<input checked="" type="checkbox"/> Rede Água Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Água		

6.4. Serviços Públicos e Comunitários					
<input checked="" type="checkbox"/> Correios	<input checked="" type="checkbox"/> Parques Públicos	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Cinemas	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Teatros
<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Praças	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	<input checked="" type="checkbox"/> Escola

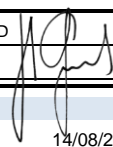
7. Avaliação		
Valor do Terreno (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Valor Total da Garantia (R\$)
80.967,42	223.867,56	305.000,00

Valor de Venda Forçada do Terreno (R\$)	Valor de Venda Forçada da Construção (R\$)	Valor de Venda Forçada Total (R\$)
54.420,72	150.468,36	205.000,00

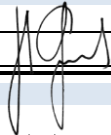
Valor Total da Garantia (por extenso)
Trezentos e cinco mil reais

7.1. Valor de Venda Forçada (R\$)
R\$ 205.000,00

Valor de Venda Forçada (por extenso)
Duzentos e cinco mil reais

Empresa de Avaliação	Galache Engenharia Ltda.	CREA/CAU	5060563873/D
Profissional Responsável	Tales R. S. Galache	Assinatura	

9. Local / Data / Acompanhante da Vistoria			
Local (Município/UF)	Santo André/SP	Data (dd/mm/aaaa)	14/08/2023
Acompanhante da vistoria	Alciano Santin Ricci	CPF ou RG	-
Data da Vistoria (dd/mm/aaaa)	09/08/2023	Horário da Vistoria	-

10. Nome do Cliente		Operação	
		Crédito com Garantia Imóvel	
11. Caso unidade esteja localizado em condomínio (vertical ou horizontal), informar:			
11.1. Usos	11.2. Posição (frente/fundos)	11.3. Elevadores	11.4. Padrão Acabamento
		-	
11.5. Estado Conservação		11.6. Nº de Pavimentos	
12. Infra-estrutura do Condomínio			
<input type="checkbox"/> Sala de Jogos	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Play Ground	<input type="checkbox"/> Guarita
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Vestiários	<input type="checkbox"/> Quadra Esportiva	<input type="checkbox"/> Vigilância
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Churrasqueira Coletiva	<input type="checkbox"/> TV a Cabo
			<input type="checkbox"/> Cinema
			<input type="checkbox"/> Estacionamento Visitantes
			<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet
13. Análise de Mercado			
13.1. Desempenho de Mercado		13.2. Absorção pelo Mercado	
<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa
			<input type="checkbox"/> Média
			<input type="checkbox"/> Alta
		13.3. Número de Ofertas	
		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média
			<input type="checkbox"/> Alta
14. O imóvel avaliado é afetado por fatores:			
<input type="checkbox"/> Valorizantes	<input type="checkbox"/> Desvalorizantes	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum	* Caso sejam evidenciados fatores Valorizantes ou Desvalorizantes, justificar:
15. Informações sobre a garantia			
15.1. O imóvel avaliado apresenta condições normais de habitabilidade?			<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar:			
15.2. O imóvel avaliado apresenta vícios construtivos ou problemas estruturais aparentes?			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Afirmativo, justificar:			
Trata-se de vistoria externa.			
15.3. As informações apresentadas na documentação (matrícula) estão de acordo com o verificado no local?			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar:			
VIDE CAMPO 16.			
15.4. Durante a vistoria foram verificados indícios/suspeita de contaminação ambiental?			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Afirmativo, justificar:			
15.5. Considerando as condições apresentadas e o mercado imobiliário atual o imóvel representa boa garantia?			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Caso Negativo, justificar:			
VIDE CAMPO 16			
16- Enfoque Mercadológico / Observações Relevantes			
A matrícula menciona que o mesmo está localizado na Rua das Primaveras nº 68 distante 55,00m da esquina com a Rua Maria Sandi Zanandrea. Porém, na data da vistoria constatamos nº 39 da Rua das Primaveras, distante aproximadamente 32,00m da esquina com a Rua Maria Sandi Zanandrea. As informações para localizarmos o imóvel foram obtidas junto à prefeitura.			
<b>Pelos motivos acima, recomendamos que o imóvel em estudo não seja aceito como garantia de operações, até que seja entregue documentação complementar que comprove com exatidão a localização do imóvel em estudo.</b>			
Coordenadas do imóvel: -29.05456331860988, -51.187481770913.			
População aproximada da cidade: 33.430.			
A cidade integra alguma região metropolitana? : Sim.			
Se sim, qual?: Serra Gaúcha(RS).			
Valor do imóvel (averbado): R\$ 226.000,00			
Valor de venda forçada (averbado): R\$ 152.000,00			
Taxa ao mês: 1,00%			
Taxa anual: 12,00%			
Período em meses: 42 meses			
17. Empresa Avaliadora			
Empresa de Avaliação	Galache Engenharia Ltda.	CREA/CAU	5060563873/D
Profissional Responsável	Tales R. S. Galache	Assinatura	
18. Local / Data			
Local (Município/UF)	Santo André/SP	Data (dd/mm/aaaa)	14/08/2023

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO



VISTA DO IMÓVEL



VISTA DO IMÓVEL



VISTA DO IMÓVEL

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 Das Acácias	S/nº		Corretor	(54) 3292-5555	135.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	14/08/23
2	Rua dos Butias	S/nº		Corretor	(54) 99244-0319	130.000,00	1,00	35	60	3,50	20%	0,635	80,00	10,00	150,00	14/08/23
3	Rua Das Palmeiras	S/nº		Corretor	(54) 99244-0319	190.000,00	1,00	35	60	3,00	20%	0,635	110,00	10,00	200,00	14/08/23
4	Bairro São Gotardo	S/nº		Corretor	(54) 3214-6340	280.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,070	102,00	5,00	125,00	14/08/23
5	Bairro São Gotardo	S/nº		Corretor	(54) 3214-6340	341.100,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,070	124,00	6,00	160,00	14/08/23
6	Bairro São Gotardo	S/nº		Corretor	(54) 98111-8366	170.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	306,00	14/08/23

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	<a href="https://pelizzer.com/propriedade/terreno-perola/">https://pelizzer.com/propriedade/terreno-perola/</a>
2	<a href="https://francescato.com/site/detalhes/venda/casas/uma-casa-de-esquina-no-perola/C12786">https://francescato.com/site/detalhes/venda/casas/uma-casa-de-esquina-no-perola/C12786</a>
3	<a href="https://francescato.com/site/detalhes/venda/casas/vende-se-tres-casas-juntas/95ECA7">https://francescato.com/site/detalhes/venda/casas/vende-se-tres-casas-juntas/95ECA7</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sao-gotardo-bairros-flores-da-cunha-com-garagem-102m2-venda-RS280000-id-2646209006/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-sao-gotardo-bairros-flores-da-cunha-com-garagem-102m2-venda-RS280000-id-2646209006/</a>
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-uniao-bairros-flores-da-cunha-124m2-venda-RS341000-id-2573193019/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-uniao-bairros-flores-da-cunha-124m2-venda-RS341000-id-2573193019/</a>
6	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-gotardo-bairros-flores-da-cunha-306m2-venda-RS170000-id-2626200049/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-gotardo-bairros-flores-da-cunha-306m2-venda-RS170000-id-2626200049/</a>



### 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	2.411,93				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
<b>Averbado</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>3,50</b>	<b>20%</b>	<b>150,67</b>	<b>0,81</b>	<b>1.953,66</b>	<b>294.358,45</b>	<b>48,8%</b>	<b>143.532,45</b>	
<b>Não Averbado</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>3,50</b>	<b>20%</b>	<b>84,33</b>	<b>0,81</b>	<b>1.953,66</b>	<b>164.752,43</b>	<b>48,8%</b>	<b>80.335,11</b>	
<b>Comp 1</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
<b>Comp 2</b>	35	60	3,5	20%	80,00	0,64	1.531,58	122.526,04	48,8%	59.745,06	
<b>Comp 3</b>	35	60	3,0	20%	110,00	0,64	1.531,58	168.473,31	55,3%	93.102,56	
<b>Comp 4</b>	25	70	3,0	20%	102,00	1,07	2.580,77	263.238,04	69,6%	183.322,73	
<b>Comp 5</b>	25	70	3,0	20%	124,00	1,07	2.580,77	320.014,87	69,6%	222.862,93	
<b>Comp 6</b>	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

