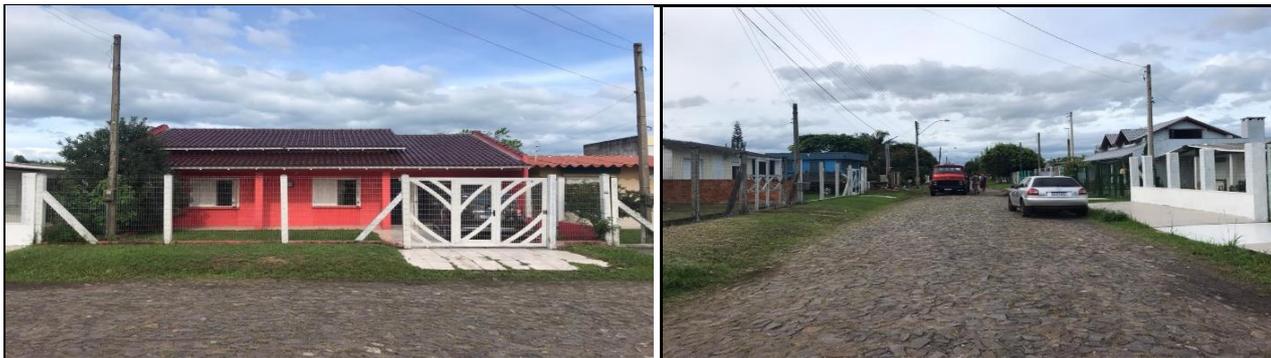


Código de Identificação: H79VP6U



Nome:

Endereço: Rua Angra dos Reis nº: 245 Compl: LT. 6 / QD. 106  
 Bairro: Atlantida Sul Condomínio - CEP 95520-000  
 Município: Osório UF: RS

### Características do Imóvel

Tipologia: Casa Residencial Uso: Residencial  
 Idade aparente: 20 Padrão construtivo: Médio  
 Estado de conservação: Regular Ocupação atual do imóvel: Ocupado  
 Nº de matrícula: 48.585 Nº do Cartório: O.R.I. de Osório - RS

### Dimensões (m<sup>2</sup>)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	51,70	201,13	201,13	100,0000%
Comum				
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

### Vaga de Garagem

Qtde Vaga vinculada	2	Qtde vaga Autônoma	0	Nº de matrícula:	-
---------------------	---	--------------------	---	------------------	---

Terreno (m <sup>2</sup> )	300,00
Testada (m <sup>2</sup> )	12,00
Lat. Dire. (m <sup>2</sup> )	25,00
Lat. Esq. (m <sup>2</sup> )	25,00
Fração Ideal %	100,00%

Valor de Mercado	
R\$550.000,00	
Quinhentos E Cinquenta Mil Reais	
R\$	R\$2.734,55 /m <sup>2</sup>
Informar o valor das vagas autônomas: 0,00	

Trata-se de uma casa isolada, localizada na Rua Angra dos Reis, nº 245, LT. 6 / QD. 106, Osório, RS. Matrícula descreve uma área de construção de 51,70m<sup>2</sup> e IPTU descreve 201,13m<sup>2</sup> a mesma área que verificamos in loco e utilizamos para cálculo.

Nome da Empresa

CUSHMAN & WAKEFIELD

Local: SÃO PAULO  
 Data: 25/03/2022



Nome: MARCO FLAVIO CAPO GRANATA  
 Crea: 5061528212/SP

### Dados da Região

#### Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica     | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário   | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica   | <input type="checkbox"/> Gás encanado               | <input type="checkbox"/> Arborização                   |

#### Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial      Padrão construtivo: Médio  
 Bairro: Expansão      Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	x		
Universidade			x
Escola		x	
Hospital		x	
Bancos		x	
Supermercado	x		
Farmácia	x		
Praia			x
Outros			
Se outros, quais:			

#### DEMAIS INFORMAÇÕES DA REGIÃO

O imóvel está localizado microrregião com ocupação predominantemente residencial, em sua maioria de padrão Médio - Médio. Principais vias de acesso, Av. Saquarema, R. Arpoador, Av. Atlântida, Rod. Estr. do Mar, Av. Brasil, Av. Beira Mar.

### Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 1  
 Unidades por andar (se apto): 0

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala	1	Alv./Pintura	Cerâmico	Forro PVC	Acrílica
Cozinha/Copa	1	Alv./Cerâmico	Cerâmico	Forro PVC	-
Dormitórios	3	Alv./Pintura	Cerâmico	Forro PVC	Acrílica
Banheiros	2	Alv./Cerâmico	Cerâmico	Laje/Forro PVC	-
Lavanderia	1	Alv./Pintura	Cerâmico	Telhado	Acrílica
Churrasqueira/Lazer	1	Alv./Pintura	Cerâmico	Telhado	Acrílica
Vagas de garagem	2	Alv./Pintura	Cerâmico	Forro PVC	Acrílica
Depósito	1	Alv./Pintura	Cerâmico	Forro Madeira	Acrílica

- |  |   |                                       |                                     |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Salão de festas | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Área gourmet | <input type="checkbox"/> Playground |
| <input type="checkbox"/> Academia        | <input type="checkbox"/> Piscina        | <input type="checkbox"/> Quadra       |                                     |

Se imóvel dentro de condomínio informar a administradora(nome/telefone):

2 - FOTOS DO IMÓVEL



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



IDENTIFICAÇÃO RUA AVALIANDO



VIZINHO À ESQUERDA



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO À ESQUERDA



VIZINHO À DIREITA

2 - FOTOS DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO À DIREITA



VIZINHO À DIREITA



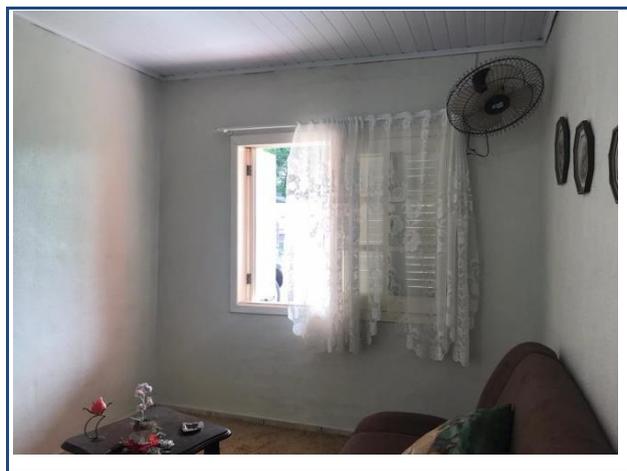
IDENTIFICAÇÃO VIZINHO À FRENTE



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



SALA

2 - FOTOS DO IMÓVEL



SALA



DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 01



BANHEIRO SOCIAL



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 02

2 - FOTOS DO IMÓVEL



**DORMITÓRIO 02**



**DORMITÓRIO 02**



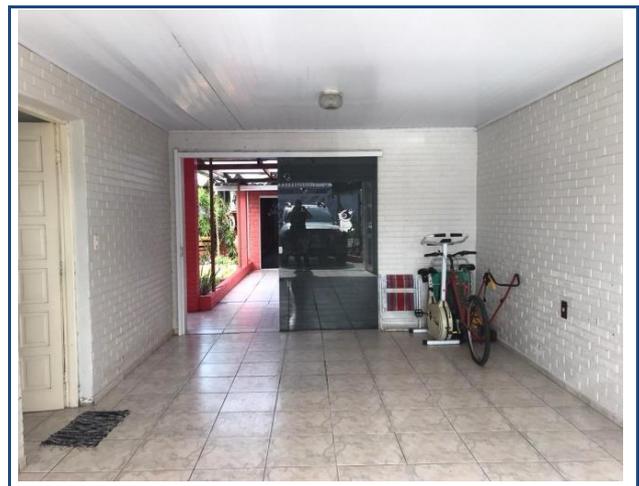
**DORMITÓRIO 02**



**DORMITÓRIO 03**



**DORMITÓRIO 03**



**GARAGEM**

2 - FOTOS DO IMÓVEL



VARAND/ÁREA DE SERVIÇO



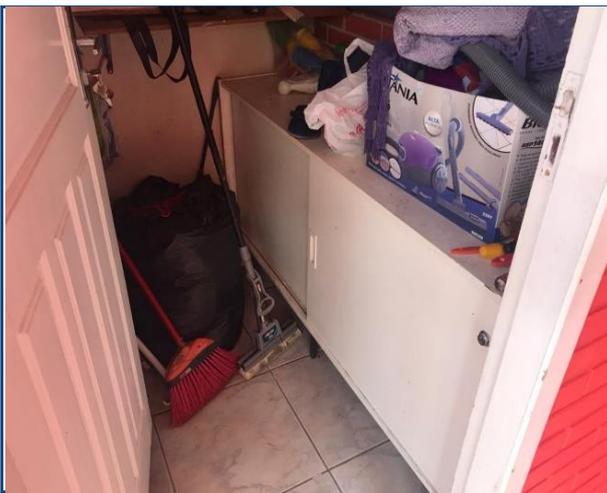
FUNDOS



FUNDOS



DEPÓSITO



DEPÓSITO



ÁREA DE LAZER/CHURRASQUEIRA

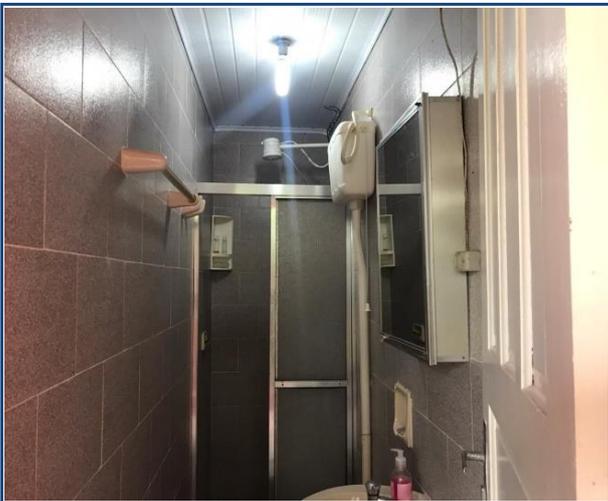
2 - FOTOS DO IMÓVEL



ÁREA DE LAZER/CHURRASQUEIRA



ÁREA DE LAZER/CHURRASQUEIRA



BANHEIRO ÁREA DE LAZER



BANHEIRO ÁREA DE LAZER

**3 - ELEMENTOS PESQUISADOS**

Amostra nº. 1		Data		25/03/22	
Endereço:	Rua Guarujá, 161				
Bairro:	Atlântida Sul	Cidade:	Osório	UF:	RS
Imóvel:	CASA	Andar	-	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m <sup>2</sup> )	124,00	Idade Aparente (anos):	20,00	Vida útil	80
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	300,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	2		
Valor total (R\$)	340.000,00	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 2.741,94		
Fonte / Telefone:	ALISSON PINZON - (51) 98271-8331			Evento	oferta
OBS:	Casa possui 3 dormitórios (sendo 1 suíte), 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem.				

Amostra nº. 2		Data		25/03/22	
Endereço:	Rua Angra dos Reis, 197				
Bairro:	Atlântida Sul	Cidade:	Osório	UF:	RS
Imóvel:	CASA	Andar	-	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m <sup>2</sup> )	115,00	Idade Aparente (anos):	16,00	Vida útil	80
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	300,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	324.000,00	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 2.817,39		
Fonte / Telefone:	ALISSON PINZON - (51) 98271-8331			Evento	oferta
OBS:	Casa possui 4 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem.				

Amostra nº. 3		Data		25/03/22	
Endereço:	Rua Guarujá, 716				
Bairro:	Atlântida Sul	Cidade:	Osório	UF:	RS
Imóvel:	CASA	Andar	-	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m <sup>2</sup> )	115,00	Idade Aparente (anos):	13,00	Vida útil	80
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	300,00	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	3		
Valor total (R\$)	324.000,00	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 2.817,39		
Fonte / Telefone:	ALISSON PINZON - (51) 98271-8331			Evento	oferta
OBS:	Casa possui 4 dormitórios (sendo 1 suíte), 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço e 3 vagas de garagem.				

Amostra nº. 4		Data		25/03/22	
Endereço:	Rua Sepetiba, 640				
Bairro:	Atlântida Sul	Cidade:	Osório	UF:	RS
Imóvel:	CASA	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m <sup>2</sup> )	130,00	Idade Aparente (anos):	26,00	Vida útil	80
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	300,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	330.000,00	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 2.538,46		
Fonte / Telefone:	ALISSON PINZON - (51) 98271-8331			Evento	oferta
OBS:	Casa possui 3 dormitórios (sendo 1 suíte), 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem.				

**ELEMENTOS PESQUISADOS**

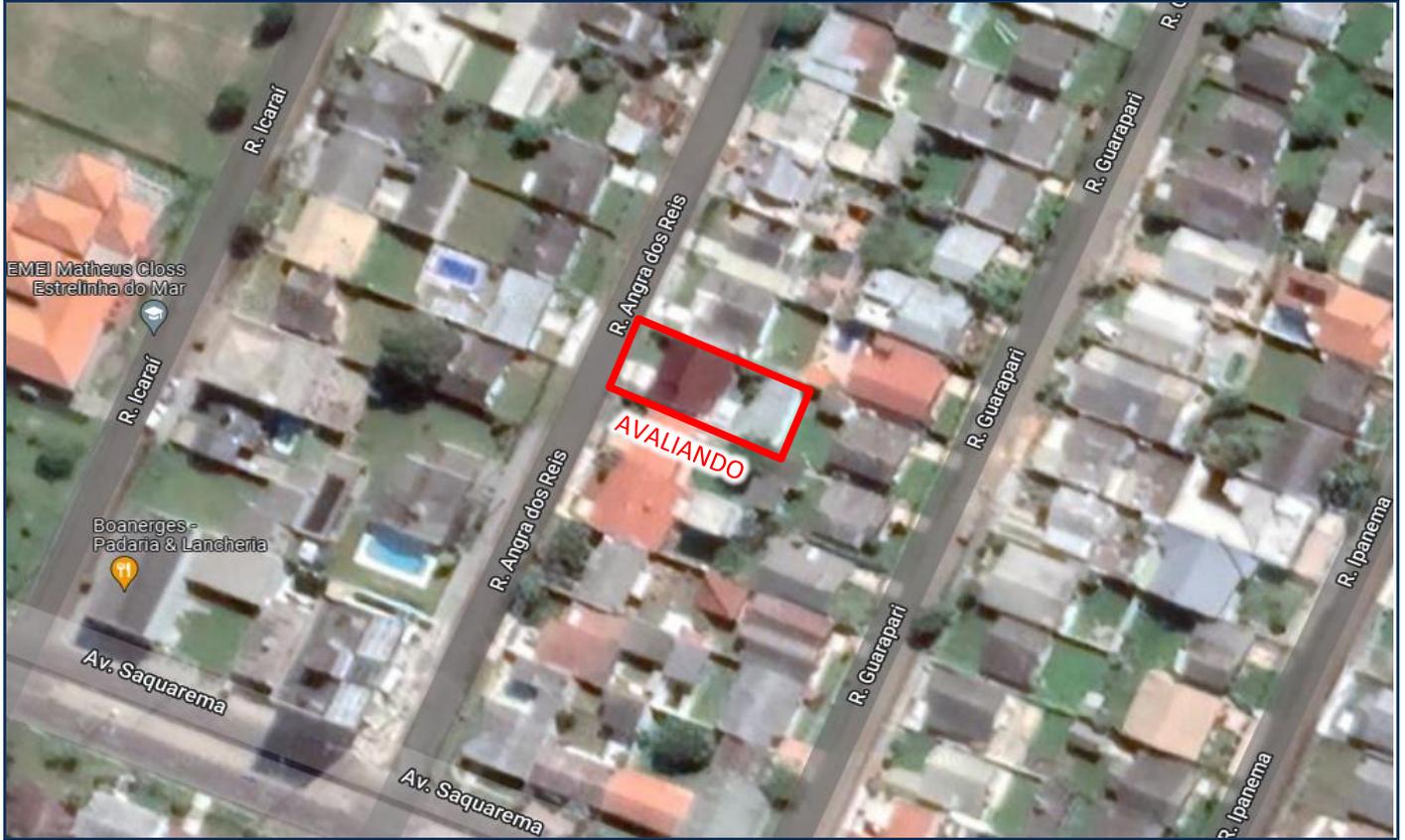

Amostra nº. 5		Data		25/03/22	
Endereço:	Rua Imbituba, 1131				
Bairro:	Atlântida Sul	Cidade:	Osório	UF:	RS
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	-	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	300,00	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	0	Nº de Vagas	0		
Valor total (R\$)	165.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	#DIV/0!		
Fonte / Telefone:	CONFIER IMOVEIS LTDA - (51) 3603-7593			Evento	oferta
OBS:	Terreno sem benfeitorias.				



Amostra nº. 6		Data		25/03/22	
Endereço:	Rua Imbituba, 49				
Bairro:	Atlântida Sul	Cidade:	Osório	UF:	RS
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	-	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	0,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	300,00	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	-	Nº de Vagas	0		
Valor total (R\$)	180.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	#DIV/0!		
Fonte / Telefone:	AUXILIADORA PREDIAL - (54) 3022-9999			Evento	oferta
OBS:	Terreno sem benfeitorias.				

**Localização dos comparativos**


Mapa de Quadra



Croqui do avaliando

