

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 (m²)

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 ²)	300,00
Testada (m ²)	12,00
Lat. Dire. (m ²)	25,00
Lat. Esq. (m ²)	25,00
Fração Ideal %	100,00%

Valor de Mercado
R\$550.000,00
Quinhentos E Cinquenta Mil Reais
R\$ R\$2.734,55 /m²
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 51,70m² e IPTU descreve 201,13m² 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



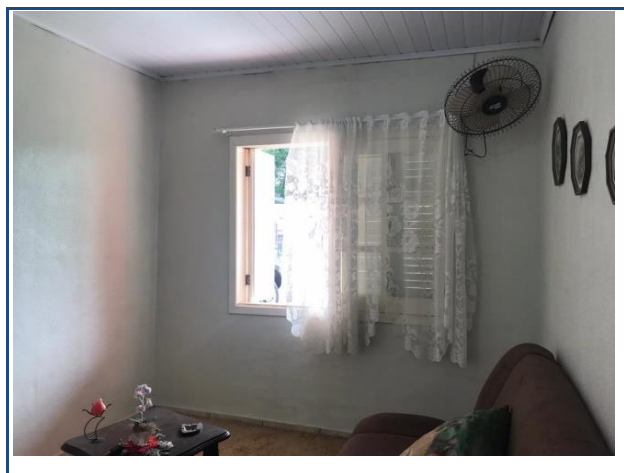
IDENTIFICAÇÃO VIZINHO À FRENTE



FACHADA AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



SALA

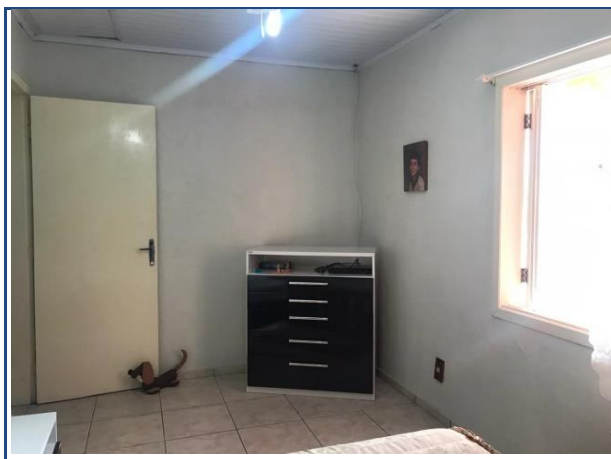
2 - FOTOS DO IMÓVEL



SALA



DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 01



BANHEIRO SOCIAL

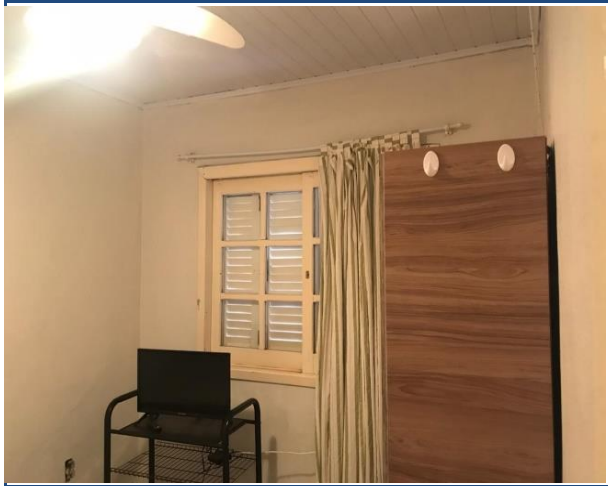


BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 02

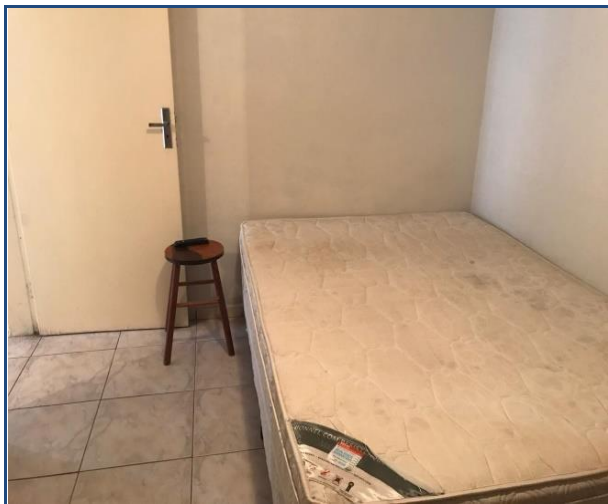
2 - FOTOS DO IMÓVEL



DORMITÓRIO 02



DORMITÓRIO 02



DORMITÓRIO 02



DORMITÓRIO 03



DORMITÓRIO 03



GARAGEM

2 - FOTOS DO IMÓVEL



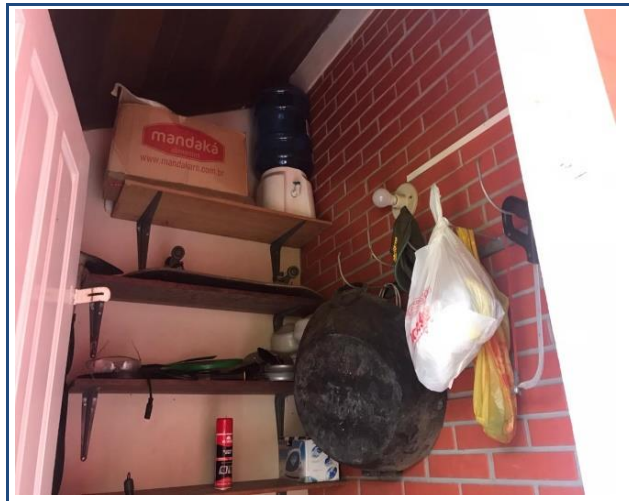
VARAND/ÁREA DE SERVIÇO



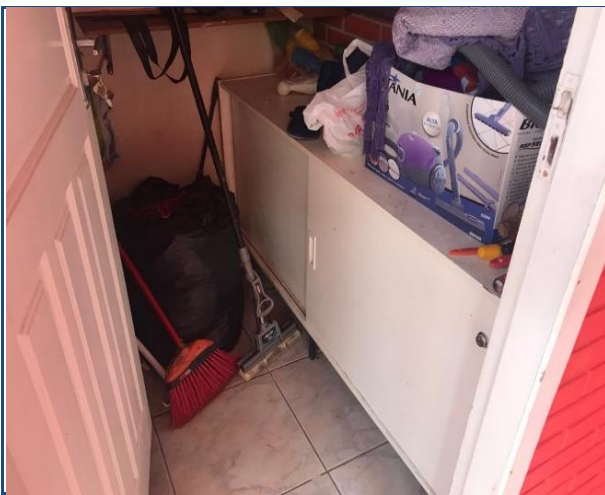
FUNDOS



FUNDOS



DEPÓSITO



DEPÓSITO



ÁREA DE LAZER/CHURRASQUEIRA

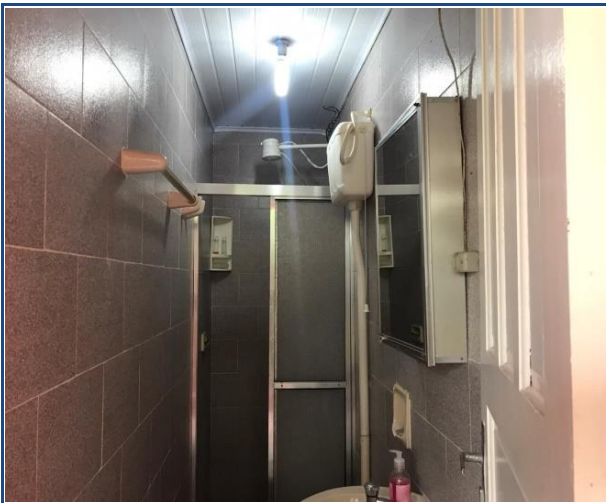
2 - FOTOS DO IMÓVEL



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 ²)	124,00	Idade Aparente (anos):	20,00	Vida útil	80
Área Terreno (m ²)	300,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	2		
Valor total (R\$)	340.000,00	Valor unitário (R\$/m ²)	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 ²)	115,00	Idade Aparente (anos):	16,00	Vida útil	80
Área Terreno (m ²)	300,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	324.000,00	Valor unitário (R\$/m ²)	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 ²)	115,00	Idade Aparente (anos):	13,00	Vida útil	80
Área Terreno (m ²)	300,00	Estado de conservação:	Bom		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	3		
Valor total (R\$)	324.000,00	Valor unitário (R\$/m ²)	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 ²)	130,00	Idade Aparente (anos):	26,00	Vida útil	80
Área Terreno (m ²)	300,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	330.000,00	Valor unitário (R\$/m ²)	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.				

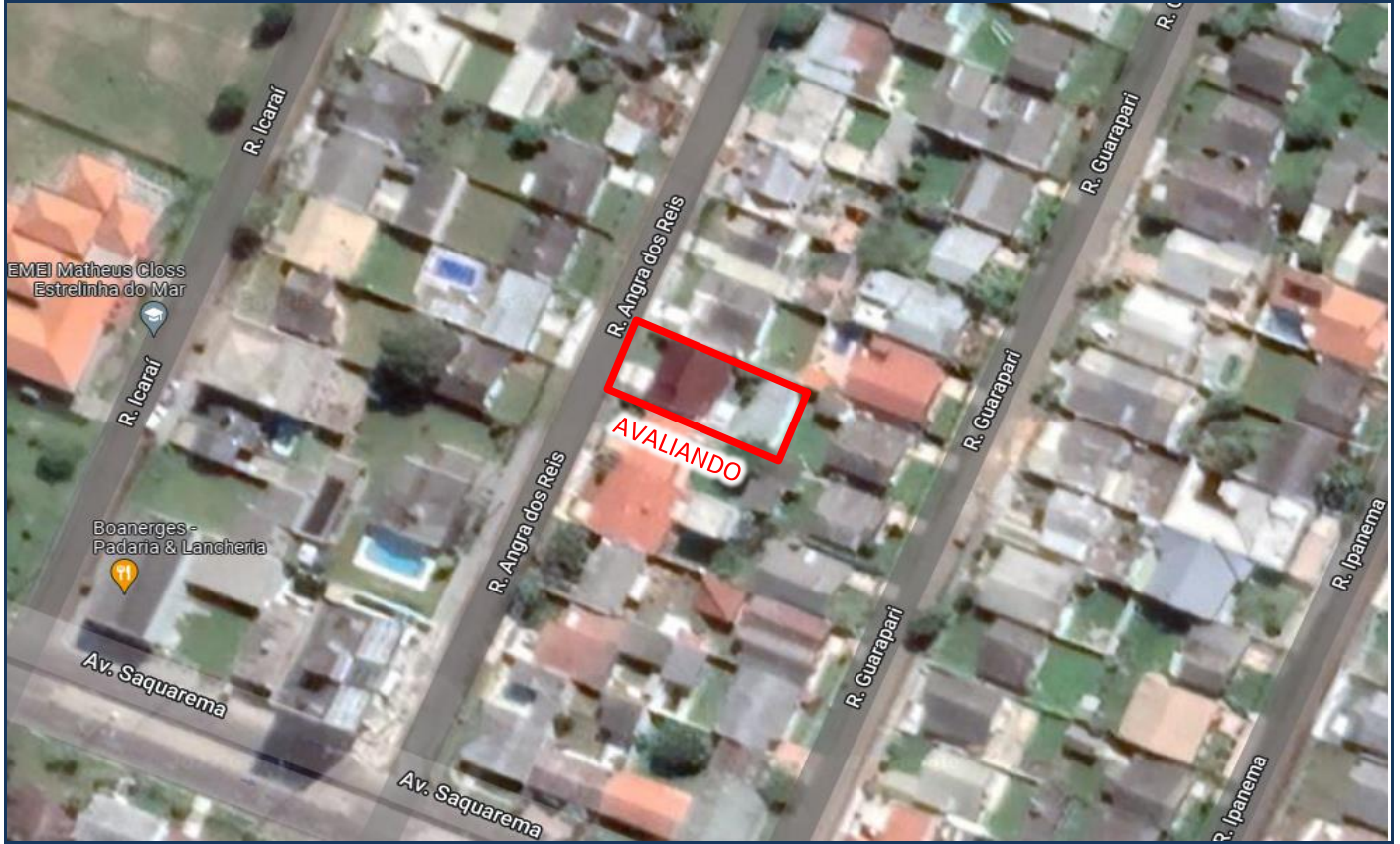
ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5				Data		25/03/22			
	Endereço:		Rua Imbituba, 1131							
	Bairro:		Atlântida Sul		Cidade:		Osório		UF:	RS
	Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL	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.							

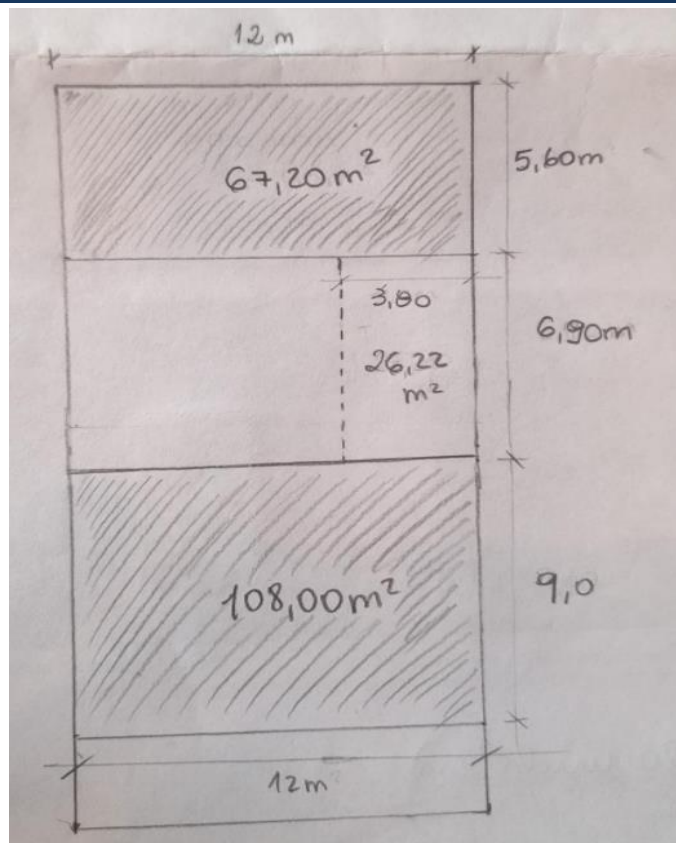
	Amostra nº. 6				Data		25/03/22			
	Endereço:		Rua Imbituba, 49							
	Bairro:		Atlântida Sul		Cidade:		Osório		UF:	RS
	Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL	Andar	-	Padrão de Construção:		Médio		
	Área Privativa/Construída (m²)		-		Idade Aparente (anos):		0,00	Vida útil		80
	Área Terreno (m²)		300,00		Estado de 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



MODELO REVISADO LAUDO C/ VISTORIA_REV3_12/07/2021

8 - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO	
Grau de Fundamentação: III	Grau de Precisão: III
Metodologia: Evolutivo	OK

8.1 Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores			Método de Computação: Aditivo														
Amostra	Área Construída ou Privativa (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FT Fonte (1)	FT Outro (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Idade (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Físico (10)	FT Amen (11)	FT Outro (12)	Unitário Corrigido (R\$/m²)	Homogeneização R\$/m²
1	124,00	R\$ 340.000,00	2.741,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	115,00	R\$ 324.000,00	2.817,39	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	115,00	R\$ 324.000,00	2.817,39	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
4	130,00	R\$ 330.000,00	2.538,46	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
5	0,00	R\$ 185.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
6	0,00	R\$ 180.000,00	#DIV/0!	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:			
(2) - Outro	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Sanseamento das Amostras (+/- 30%)		Valor Mínimo	Valor Máximo
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservaç	(9) - Área	(12) - Outro				

8.2 Metodologia: Evolutivo

CÁLCULO FATOR DE DEPRECIACÃO (FOC) DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NAS AMOSTRAS									
N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.	
1	80	20,00	25,00%	Regular	0,6910	0,69	20%	0,75	
2	80	16,00	20,00%	Regular	0,7207	0,72	20%	0,78	
3	80	13,00	16,25%	Bom	0,8827	0,88	20%	0,91	
4	80	26,00	32,50%	Regular	0,6427	0,64	20%	0,71	
5	80	0,00	0,00%	Bom	0,9748	0,97	20%	0,98	
6	80	0,00	0,00%	Bom	0,9748	0,97	20%	0,98	

8.2.A. ESTIMATIVA DO VALOR DE TERRENO PURO (SEM CONSTRUÇÕES)

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno PURO (R\$)
1	R\$ 340.000,00	124,00	2.170,21	0,73	0,75	1.199,20	148.700,88	0,90	157.299,12
2	R\$ 324.000,00	115,00	2.170,21	0,73	0,78	1.237,03	142.258,96	0,90	149.341,04
3	R\$ 324.000,00	115,00	2.170,21	0,73	0,91	1.443,49	166.001,09	0,90	125.598,91
4	R\$ 330.000,00	130,00	2.170,21	0,73	0,71	1.137,56	147.882,50	0,90	148.117,50
5	R\$ 185.000,00	0,00	2.170,21	2,15	0,98	4.580,39	0,00	0,90	148.500,00
6	R\$ 180.000,00	0,00	2.170,21	2,15	0,98	4.580,39	0,00	0,90	162.000,00

8.2.B. HOMOGENEIZAÇÃO DO TERRENO PURO

N	Área de TERRENO (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Fator Frente	F. Esquina	F. Localização	F. Profundidade	F. Topografia	F. ÁREA	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM EVOLUTIVO	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM PARA COMPARATIVO DIRETO
1	300,00	524,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	524,33	Nº AMOSTRAS	Nº AMOSTRAS
2	300,00	497,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	497,80	GRAUS DE LIBERDADE	GRAUS DE LIBERDADE
3	300,00	418,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	418,66	T-STUDENT	T-STUDENT
4	300,00	497,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	497,06	Intervalo Confiança (R\$)	Intervalo Confiança (R\$)
5	300,00	495,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	495,00	Intervalo Confiança (%)	Intervalo Confiança (%)
6	300,00	540,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	540,00	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)
(1) - Fator Frente	(4) - Fator Profidade	(6) - Fator Área	Usar Fator Topografia?	NÃO		Média das Amostras:		495,48		Intervalo Confiança (R\$)		
(2) - Fator Esquina	(5) - Fator Topog	(7) - Fator Consist.	Usar Fator Área?	SIM		Valor Mínimo (-30%)		346,53		Intervalo Confiança (%)		
(3) - Fator Local					Valor Máximo (+30%)		644,12		10,16%		Amplitude Intervalo Confiança (R\$)	

8.2.C. ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO PURO

Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
-	300,00	495,48	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	495,48	148.642,76

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENEFITÓRIAS									
Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.		
80	20,00	25,00%	Regular	0,82	0,82	20%	0,86		
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)				
201,13	2.170,21	1,07	0,86	1.992,36	400.723,32				

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado
148.642,76	400.723,32	1,00	549.366,08

9 - CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINL CETIP DEPRECIADO E COM FC									
Área do terreno:	300,00 m²	Valor m²:	R\$ 496,67	Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,0000	Valor Terreno:	R\$ 149.000,00
Área da Edificação:	201,13 m²	Valor m²:	R\$ 1.992,36		0,86		1,0000	Valor Edificação:	R\$ 400.723,32
Valor Imóvel:	R\$ 549.723,32			Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R\$ 550.000,00			

10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:	Valor Edificação:	Valor do(s) Anexo(s):	Valor do(s) Anexo(s):	Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:
R\$ 149.000,00	R\$ 401.000,00										R\$ 550.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, as casas para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 2.538,46/m² a R\$ 2.817,39/m² e áreas variando de 115m² a 130m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses.

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil, () Sim (x) Não
 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? () Sim (x) Não
 Em caso de resposta positiva explicar: