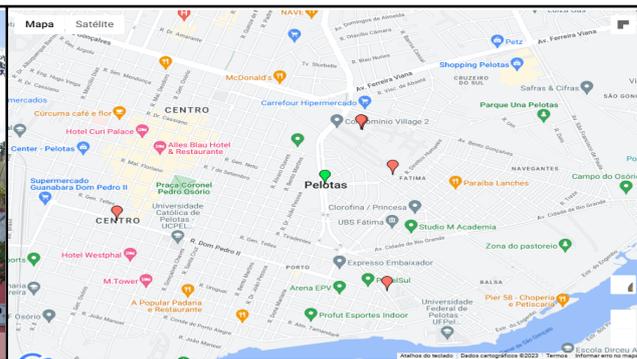


Código de identificação: BSMNQNJ

Laudo: 92167



Identificação

Nome: Eduardo Lorenzet Martins **Coord. geog.:** -31.756481, -52.331343
Logradouro: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de nº: 2985 **Complemento:** Apto 203 Bloco 2
Bairro: Centro **Andar:** 2 **Condomínio:** Conjunto Residencial Aldeia
Município: Pelotas **CEP:** 96020045 **UF:** RS

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 41 ano(s)
Padrão construtivo: Apto simples s/ elevador **Estado de conservação:** Regular **Dormitórios:** 2
Nº de matrícula: 15229 **Nº do Cartório:** 2º RI DE PELOTAS - RS **Banheiros:** 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	60,73	
Comum	46,52	
Área total	107,25	73,08
Fração ideal (%)	0,7122	0,00751236

Vaga de Garagem

Sem documentação:	Sim	X	Não
Nº Vagas vinculadas:	1		
Nº Vagas autônomas:	0		
Nº de matrícula:			
Outros (armário, escaninho, etc.):			

Valor do Apartamento:

R\$ 207.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 207.000,00

Duzentos E Sete Mil Reais

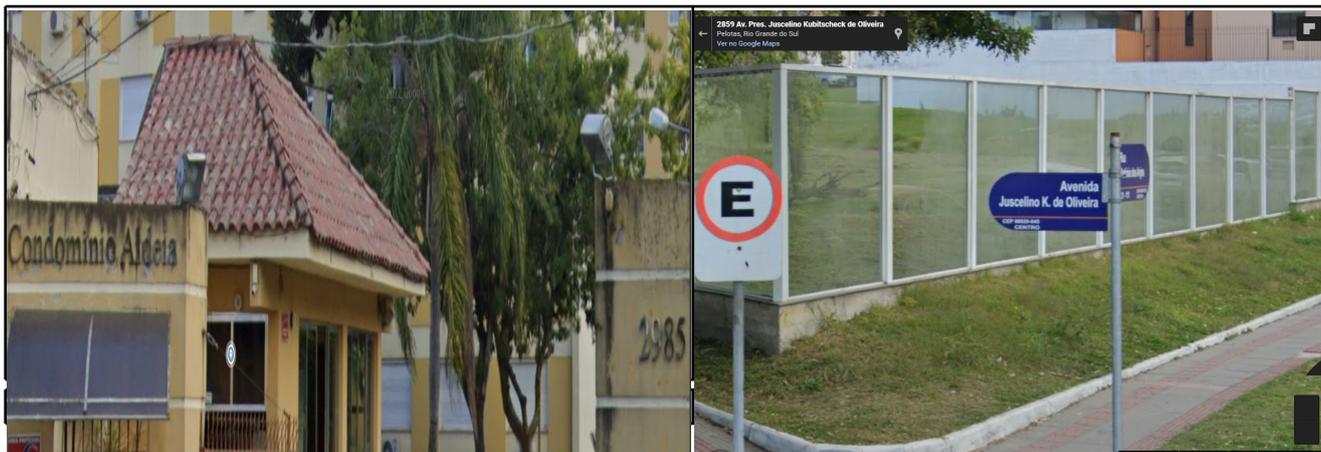
R\$ 3.408,53

O valor deste laudo foi obtido de forma direta através de um sistema de comparação com imóveis similares, sendo a coleta de dados realizada através de pesquisa eletrônica junto a sites de imobiliárias, as quais forneceram informações básicas dos imóveis ofertados. Sobre estas ofertas foi realizada uma homogeneização de valores, visando a correção das discrepâncias. O resultado desta operação é o valor de mercado do imóvel.

Para efeito da Avaliação admitem-se verídicos os documentos fornecidos, fiéis aos respectivos originais, assim como as informações fornecidas por terceiros ou pelo cliente

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio

Fotos do Imóvel



Diagnóstico Ambiental

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil; Sim Não
- ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim Não
- Observações (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização

Amostra	F. Fonte	F. Loc.	F. Vagas	F. Banh.	F. Área	F. Padrão	F. Idade	Vlr. M2	Vlr. Homog.	Vlr. Imóvel
1	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	2.903,23	2.772,37	180.000,00
2	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	2.878,79	2.792,34	190.000,00
3	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	4.000,00	3.937,38	280.000,00
4	0,9500	1,0000	1,1000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	3.189,66	3.295,08	185.000,00
5	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	3.958,33	3.923,90	285.000,00
6	0,9500	1,0000	1,1000	1,0000	0,9300	1,0000	1,0000	3.857,14	3.762,40	135.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
60,73	R\$ 3.408,53	R\$ 207.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2054	Bairro:	Centro
	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
	Área:	62,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 180.000,00	Valor M2:	R\$ 2.903,23
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-62m2-venda-RS180000-id-262439		
	Quartos:	2	Idade:	0

2	Endereço:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2054	Bairro:	Centro
	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
	Área:	66,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 190.000,00	Valor M2:	R\$ 2.878,79
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-goncalo-bairros-pelotas-com-garagem-66m2-venda-RS190000-id-2		
	Quartos:	2	Idade:	0

3	Endereço:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2100	Bairro:	Centro
	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
	Área:	70,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 280.000,00	Valor M2:	R\$ 4.000,00
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-70m2-venda-RS280000-id-255084		
	Quartos:	2	Idade:	0

4	Endereço:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2000	Bairro:	Centro
	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
	Área:	58,00	Vagas:	0
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 185.000,00	Valor M2:	R\$ 3.189,66
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-58m2-venda-RS185000-id-2576982925/		
	Quartos:	2	Idade:	0

5	Endereço:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2100	Bairro:	Centro
	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
	Área:	72,00	Vagas:	1
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 285.000,00	Valor M2:	R\$ 3.958,33
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-pelotas-com-garagem-72m2-venda-RS285000-id-261934		
	Quartos:	2	Idade:	0

6	Endereço:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2985	Bairro:	Centro
	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
	Área:	35,00	Vagas:	0
	Distância:	0,00	Banheiros:	1
	Valor Imóvel:	R\$ 135.000,00	Valor M2:	R\$ 3.857,14
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-areal-bairros-pelotas-35m2-venda-RS135000-id-2612009534/		
	Quartos:	1	Idade:	0