

**LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS**

Solicitante:	José Guilherme Tedesco Ferreira	CNPJ/CPF: 025.109.120-11		
Endereço:	Avenida Beira-Mar		N°:	1720
Complemento:	Lote 18 - Quadra 2-C	Condomínio: -	CEP:	95590-000
Bairro:	Centro	Construtora: -		
Cidade:	Tramandaí		UF:	RS

<b>VALOR AVALIADO:</b>	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
<b>R\$ 1.330.000,00</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 de Tramandaí/RS

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

**DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL**

Área total do(s) terrenos:	357,84 m <sup>2</sup>	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	12,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	250,00 m	Área de construção não averbada:	77,54
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
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)

Sala de estar, cozinha, área de serviço, área gourmet, dormitório de serviço, banheiro de serviço, banheiro social e 3 dormitórios ( 2 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**

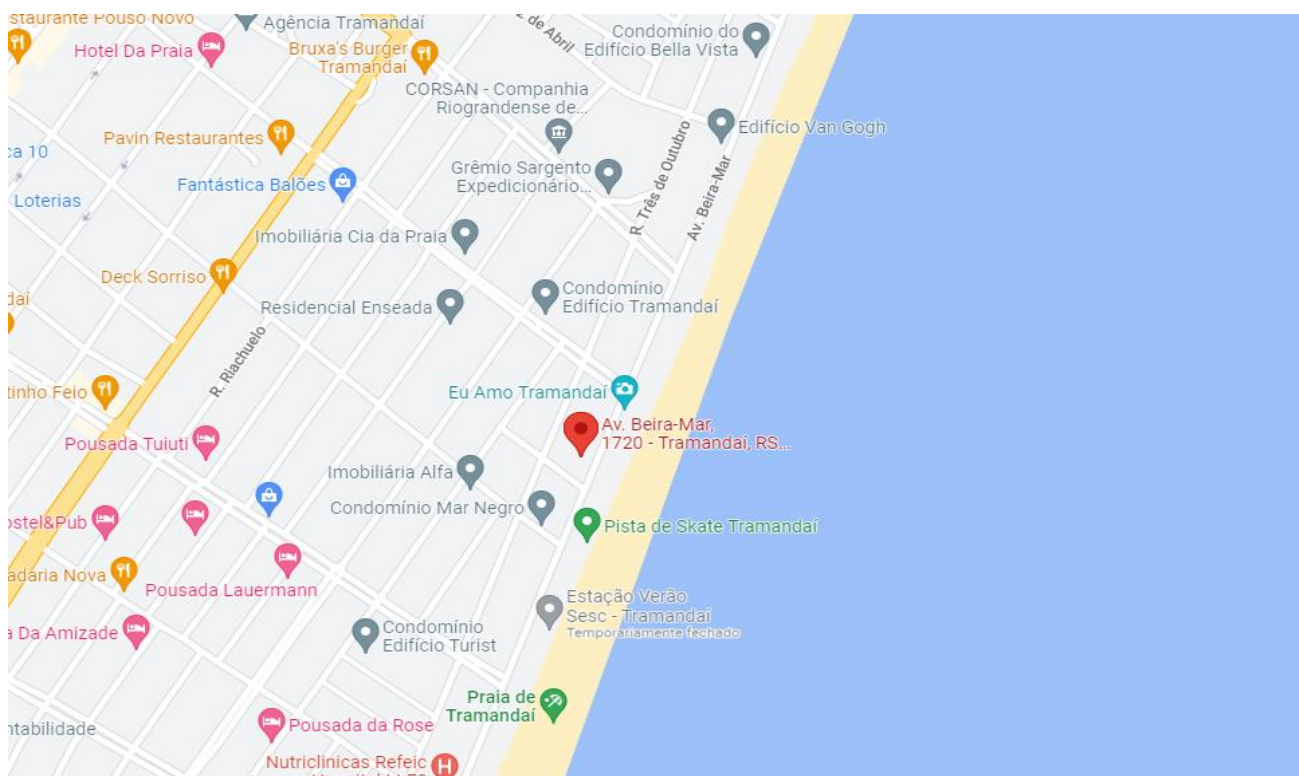
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

**RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA**

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II		
Nome:	Tales R. S. Galache						
CREA:	5060563873-D						
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.					Agencia Solicitante	Fernando Baltazar/Balneário Camboriú
Data:	quinta-feira, 10 de novembro de 2022						



MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

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



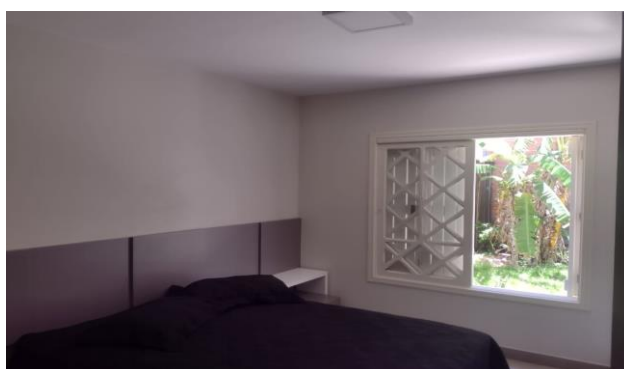
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



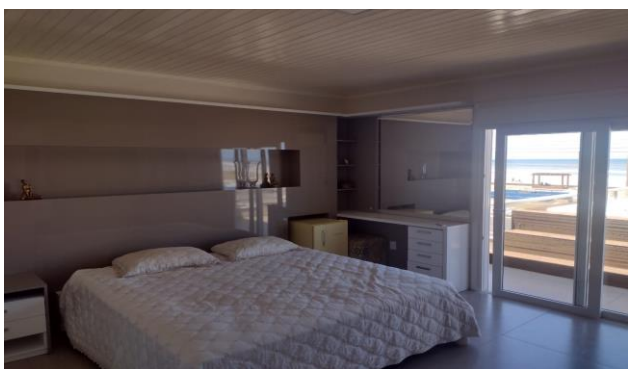
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

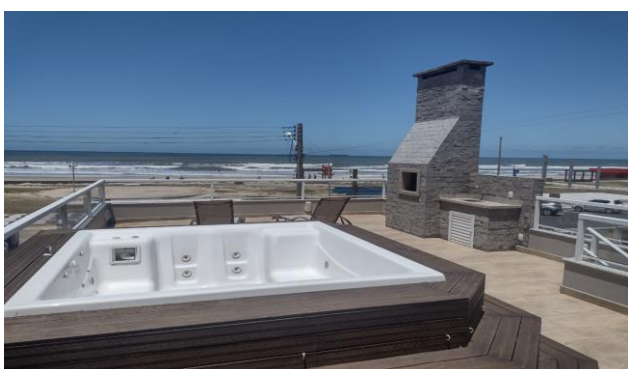
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



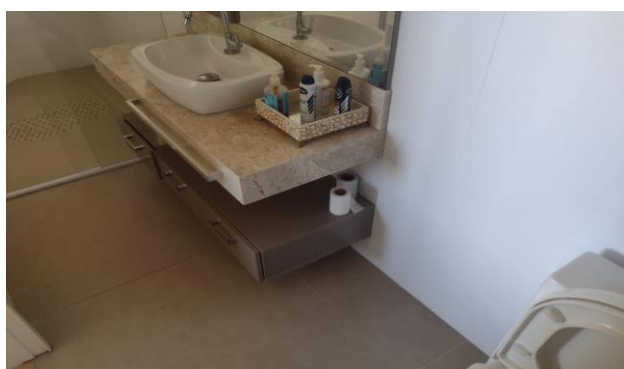
Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



Descrição: VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	No	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Avenida Beira-Mar	1896	Maschamann Negocios	(51) 98205-6217	1.490.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	332,00	15,00	375,00	10/11/22
2	Avenida Beira-Mar	S/nº	JGomes corretora de imóveis	(51) 99156-3626	1.300.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	250,00	15,00	375,00	10/11/22
3	Avenida Beira-Mar	S/nº	Usuario Newcore	(11) 98925-1160	1.190.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	0,919	340,00	15,00	375,00	10/11/22
4	Avenida Beira-Mar	S/nº	Medeiros Imóveis	(51) 3669-1800	850.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,070	158,00	15,00	400,00	10/11/22
5	Avenida Beira-Mar	77	Crédito Real Agência Boa Vista	(51) 99979-0660	1.400.000,00	1,00	20	70	2,50	20%	1,374	250,00	15,00	375,00	10/11/22
6	Avenida Beira-Mar	S/nº	Kasa Imóveis	(51) 3476-5500	1.800.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	380,00	14,00	750,00	10/11/22

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						
		Averbado		Não Averbado		
Sector		Ac	172,46	Ac	77,54	Coef. Frente 1,03713729
Quadra		idade	15	idade	15	Coef. Profund. 1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área 1,000
Frente	12,00	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Coef. Esquina 1
At	357,84	residual	20%	residual	20%	topogr. 1,00
Prof. Equiv.	29,82	padrão	1,62	padrão	1,62	

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 Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	1.490.000,00	0,90	823.144,19	524.560,81	15,00	25,00	375,00	1.398,83	1,00	1,00	0,00	1.398,83	1,0000	1,0000	0,00	1.398,83	1,08447177	0,9564	-61,06	1.337,77	
2	1.300.000,00	0,90	619.837,49	556.012,51	15,00	25,00	375,00	1.482,70	1,00	1,00	0,00	1.482,70	1,0000	1,0000	0,00	1.482,70	1,08447177	0,9564	-64,72	1.417,98	
3	1.190.000,00	0,90	541.995,69	534.359,31	15,00	25,00	375,00	1.424,96	1,00	1,00	0,00	1.424,96	1,0000	1,0000	0,00	1.424,96	1,08447177	0,9564	-62,20	1.362,76	
4	850.000,00	0,90	335.059,08	433.765,92	15,00	26,67	400,00	1.084,41	1,00	1,00	0,00	1.084,41	1,0000	1,0000	0,00	1.084,41	1,08447177	0,9564	-47,33	1.037,08	
5	1.400.000,00	0,90	648.842,49	617.457,51	15,00	25,00	375,00	1.646,55	1,00	1,00	0,00	1.646,55	1,0000	1,0000	0,00	1.646,55	1,08447177	0,9564	-71,87	1.574,69	
6	1.800.000,00	0,90	705.291,71	922.808,29	14,00	53,57	750,00	1.230,41	1,00	1,00	0,00	1.230,41	1,0000	1,0000	0,00	1.230,41	1,06961038	0,9696	-37,35	1.193,06	
							<b>Média</b>	<b>1.377,98</b>				<b>Média</b>	<b>1.377,98</b>			<b>Média</b>	<b>1.377,98</b>			<b>Média</b>	<b>1.320,56</b>
							L. Inf.	964,58				L. Inf.	964,58			L. Inf.	964,58			L. Inf.	924,39
							L. Sup.	1.791,37				L. Sup.	1.791,37			L. Sup.	1.791,37			L. Sup.	1.716,72
							Desvio	196,82				Desvio	196,82			Desvio	196,82			Desvio	185,88
							CV	0,143				CV	0,143			CV	0,143			CV	0,141

SIM

SIM

SIM

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	1.398,83	375,00	1,01	16,48	1.415,31	0,97	1.354,25	1.354,25	1.354,25	1.354,25
1,00000000	1,0000	0,00	1.482,70	375,00	1,01	17,46	1.500,16	0,97	1.435,45	1.435,45	1.435,45	1.435,45
1,00000000	1,0000	0,00	1.424,96	375,00	1,01	16,78	1.441,74	0,97	1.379,55	1.379,55	1.379,55	1.379,55
1,00000000	1,0000	0,00	1.084,41	400,00	1,03	30,62	1.115,03	0,98	1.067,70	1.067,70	1.067,70	1.067,70
1,00000000	1,0000	0,00	1.646,55	375,00	1,01	19,39	1.665,95	0,97	1.594,08	1.594,08	1.594,08	1.594,08
0,96557169	1,0357	43,87	1.274,28	750,00	1,10	119,24	1.349,65	1,10	1.356,17	1.356,17	1.356,17	1.356,17
			<b>Média</b>	<b>1.385,29</b>			<b>Média</b>	<b>1.414,64</b>				
			L. Inf.	969,70			L. Inf.	990,25				
			L. Sup.	1.800,88			L. Sup.	1.839,03				
			Desvio	190,97			Desvio	181,76				
			CV	0,138			CV	0,128				

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	172,46		Área construída	77,54	
Vu construção	3.833,40		Vu construção	3.833,40	
Depreciação	87,84%		Depreciação	87,84%	
Vu depreciado	3.367,19		Vu depreciado	3.367,19	
<b>Valor total</b>	<b>580.705,50</b>		<b>Valor total</b>	<b>261.091,87</b>	

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	357,84	Valor Terreno	488.284,35
Vu terreno	1.364,53	Valor Construção	841.797,37
<b>Valor total</b>	<b>488.284,35</b>	<b>Valor total</b>	<b>1.330.081,71</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>15</b>	<b>70</b>	<b>2,00</b>	<b>20%</b>	<b>172,46</b>	<b>1,62</b>	<b>3.833,40</b>	<b>661.108,73</b>	<b>87,8%</b>	<b>580.705,50</b>	
<b>Não Averbado</b>	<b>15</b>	<b>70</b>	<b>2,00</b>	<b>20%</b>	<b>77,54</b>	<b>1,62</b>	<b>3.833,40</b>	<b>297.242,09</b>	<b>87,8%</b>	<b>261.091,87</b>	
<b>Comp 1</b>	15	70	2,5	20%	332,00	1,25	2.952,95	980.378,73	84,0%	823.144,19	
<b>Comp 2</b>	15	70	2,5	20%	250,00	1,25	2.952,95	738.236,99	84,0%	619.837,49	
<b>Comp 3</b>	20	70	3,0	20%	340,00	0,92	2.169,27	737.552,46	73,5%	541.995,69	
<b>Comp 4</b>	15	70	2,5	20%	158,00	1,07	2.525,70	399.061,06	84,0%	335.059,08	
<b>Comp 5</b>	20	70	2,5	20%	250,00	1,37	3.243,29	810.821,45	80,0%	648.842,49	
<b>Comp 6</b>	20	70	3,0	20%	380,00	1,07	2.525,70	959.767,10	73,5%	705.291,71	