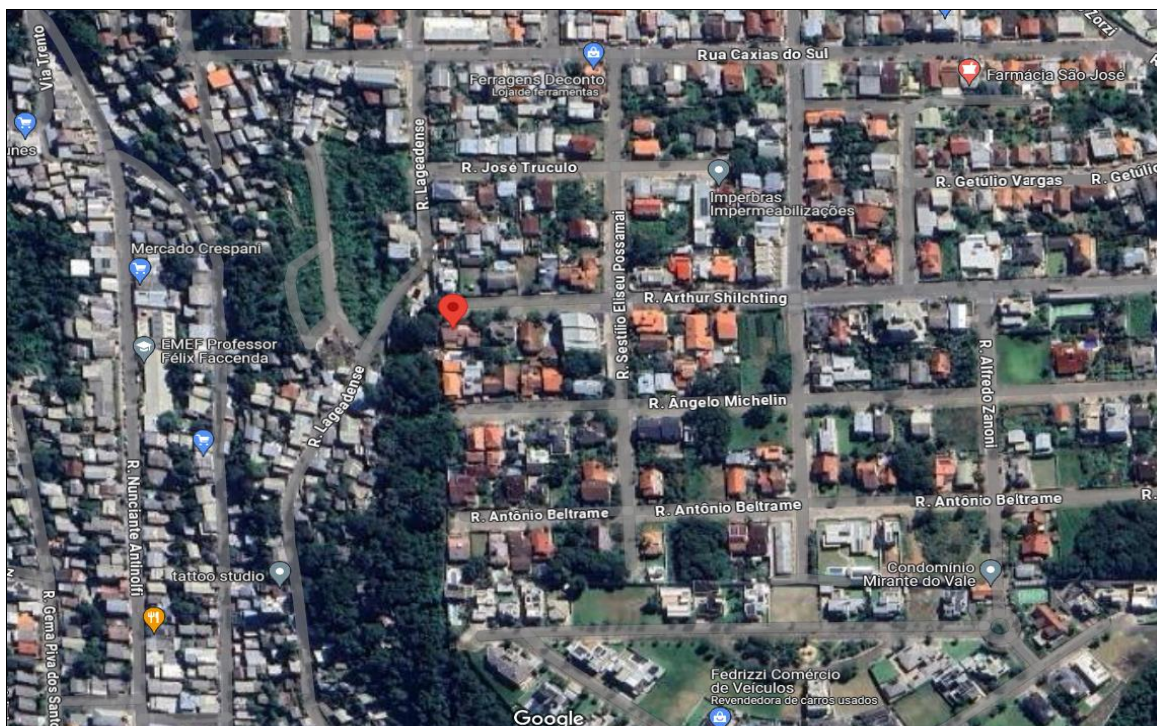


		LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS			
Solicitante:					
Endereço:	R. Arthur Shilchting		Nº:	499	
Complemento:	Parte LTs 65 e 66; QD 04	Condomínio:	-	CEP:	95700-000
Bairro:	Jardim Gloria	Construtora:	-		
Cidade:	Bento Gonçalves			UF:	RS
VALOR AVALIADO:		Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?	
R\$ 4.000.000,00		SIM	RESIDENCIAL	SIM	
DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL					
Qual o tipo de imóvel a validado:		CASA ISOLADA			
A edificação principal é composta de quantas matrículas:		1			
Cartório de registro da matrícula:		ORI de Bento Gonçalves/RS			
Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada					
DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL					
Área total do(s) terrenos:	1620,00 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	NÃO APRESENTADO		
Testada total do(s) terreno(s):	54,00 m	Coeficiente de Aproveitamento:	NÃO APRESENTADO		
Área total edificada:	649,54 m²	Área de construção não averbada:	416,52 m²		
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	Regular		
Valor do IPTU Anual	NÃO APRESENTADO	Valor venal do Imóvel na prefeitura	NÃO APRESENTADO		
Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)					
Térreo: 1 área gourmet, 1 lavabo, 1 sala de jogos, 1 cozinha, 1 adega, 1 depósito, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 sala de tv, 1 banheiro social, 2 vagas de garagem, 1 suíte, 1 área de serviço, 2 quiosque					
Pavimento superior: 3 quartos, 2 suítes com closet, 1 banheiro social, 1 sala, 1 sacada, 1 mezanino, 1 escritório					
Localização: 29°10'33.6"S 51°31'47.3"W					
Áreas da Matrícula 22.334 do 1º ORI de Bento Gonçalves-RS: Área do Terreno: 1.620,00 m² Área Construída: 233,02 m²					
Área do IPTU 2024: Área do terreno: 720,00 m² Área Construída: 649,54 m²					
Área estimada no local: Área do Terreno: 1.620,00 m² Área Construída: 649,54 m²					
- Dados do Vistoriador: Roger Sganzerla - RS237697					
Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP, quando cabíveis.					
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		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:			
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:	Evolutivo	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Higor Dutra Schuengue Neves				
CREA:	5070799271				
Empresa:	Dexter Engenharia	Agencia Solicitante			
Data:	quinta-feira, 27 de junho de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
22.334	01.2.100.0024.001	Casa isolada	R\$4.000.000,00
Total			R\$4.000.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários
sobre estrutura
da região:

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Piscina



Descrição: Área gourmet



Descrição: Área gourmet



Descrição: Lavabo área gourmet



Descrição: Quintal



Descrição: Quintal



Descrição: Sala de jogos



Descrição: Cozinha

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Adega



Descrição: Depósito



Descrição: Sala de jantar



Descrição: Sala de estar



Descrição: Sala de tv



Descrição: Banheiro social



Descrição: Garagem



Descrição: Quarto de serviço

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Banheiro de serviço



Descrição: Área de serviço



Descrição: Hall quartos



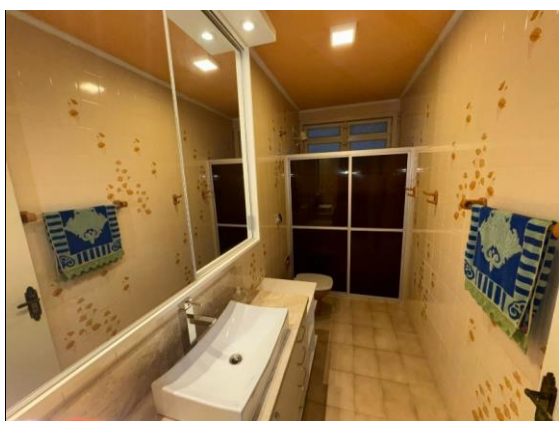
Descrição: Quarto 01



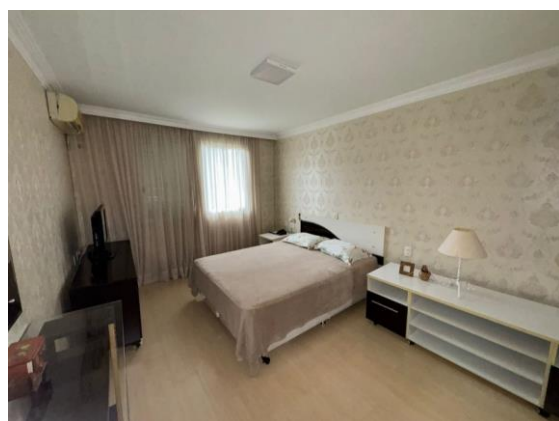
Descrição: Quarto 02



Descrição: Quarto 03



Descrição: Banheiro social



Descrição: Suíte 01

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Closet suíte 01



Descrição: Banheiro suíte 01



Descrição: Sala de estar



Descrição: Sacada



Descrição: Mezanino



Descrição: Escritório



Descrição: Suíte 02



Descrição: Closet suíte 02

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Banheiro suíte 02



Descrição: Quintal



Descrição: Quintal



Descrição: Quiosque externo



Descrição: Hidrômetro



Descrição: Medidor de energia

Colar Foto

Descrição:

Colar Foto

Descrição:

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	Rua José de Gasperi; S/Nº	R\$1.064.000,00	n.br/imovel/lote-terreno-jardim-gloria-bairros-bento-goncalves-743m2-venda-RS
2	Rua José de Gasperi; S/Nº	R\$1.010.000,00	m.br/imovel/lote-terreno-pomarosa-bairros-bento-goncalves-1029m2-venda-RS
3	Rua Pedro Maragno; S/Nº	R\$1.500.000,00	m.br/imovel/lote-terreno-progresso-bairros-bento-goncalves-1200m2-venda-RS
4	Rua Pedro Koff, Nº 455	R\$1.600.000,00	br/imovel/casa-3-quartos-santa-helena-bairros-bento-goncalves-220m2-venda-R
5	Rua Angelo Michelin; Nº 81	R\$1.300.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-gloria-bairros-bento
6			

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	20 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Médio
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,680
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.347,600
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	649,54 m ²
Fator de Depreciação:	0,83
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 2.121.640,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)*

R\$ 1.878.360,42

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)

R\$ 2.121.640,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 4.000.000,42

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 4.000.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 2.795.699,80

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Arthur Schlichting, nº499, Jardim Gloria, Parte LTs 65 e 66; QD 04, Bento Gonçalves/RS

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 1.064.000,00	0,90	14,00	53,07	743,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.347,60	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 957.600,00	1.288,83	
2	R\$ 1.010.000,00	0,90	14,00	73,50	1.029,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.347,60	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 909.000,00	883,38	
3	R\$ 1.500.000,00	0,90	50,00	24,00	1.200,00	0,00	0	1	60	1,000000	R\$ 2.347,60	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 1.350.000,00	1.125,00	
4	R\$ 1.600.000,00	0,90	14,00	57,14	800,00	220,00	15	3	70	0,875200	R\$ 2.347,60	1,20	1,00	R\$ 540.354,49	R\$ 899.645,51	1.124,56	2.456,16
5	R\$ 1.300.000,00	0,90	14,00	35,71	500,00	242,00	15	3	70	0,875200	R\$ 2.347,60	1,20	1,00	R\$ 594.389,94	R\$ 575.610,06	1.151,22	2.456,16
6	R\$ 0,00																
														MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R\$ 1.114,60	construção R\$ 2.456,16
														pré-saneamento	+30%	R\$ 1.448,98	
															-30%	R\$ 780,22	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	
1	1.288,83	0,96	-56,44	1,023	29,11	1,000	0,00	0,990	-12,89	1,000	0,00	1,000	0,00	1.248,60
2	883,38	0,97	-27,94	1,066	58,28	1,000	0,00	1,150	132,51	1,000	0,00	1,000	0,00	1.046,24
3	1.125,00	0,95	-60,68	1,009	9,67	1,000	0,00	1,005	5,62	1,000	0,00	1,000	0,00	1.079,61
4	1.124,56	0,96	-45,74	1,032	36,22	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1.115,03
5	1.151,22	0,93	-74,92	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1.076,30
6														
Coeficientes de variação =		13,107		12,656	ok	11,721	ok	13,107	ok	8,12959	ok	13,107	ok	Média Homogeneizada
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 1.113,16

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$780,22 < Média < R\$1.448,98

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	1.620,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	54,00	fator frente	0,9600
fator área	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.113,16 / m²			

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F. profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / [1 + (F.F -1) + (F.P -1) + (F.A -1)] x At

Valor de Mercado do Terreno =

R\$ 1.878.360,42

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Rua Arthur Shilchting, nº499, Jardim Gloria, Parte LTs 65 e 66; QD 04, Bento Gonçalves/RS

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	Frete	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área	Total
1	0,96	1,02	1,00	0,99	1,00	1,00	0,97
2	0,97	1,07	1,00	1,15	1,00	1,00	1,18
3	0,95	1,01	1,00	1,01	1,00	1,00	0,96
4	0,96	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
5	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93
6							

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X		

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:		II		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	1.058,61	-4,90%
Limite Superior:	1.167,70	4,90%
Amplitude do IC (80%)	9,80%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 1.114,60	Média	R\$ 1.113,16
Desvio Pad.	146,09	Desvio Pad.	79,55
Coef. Var.	13,11	Coef. Var.	7,15

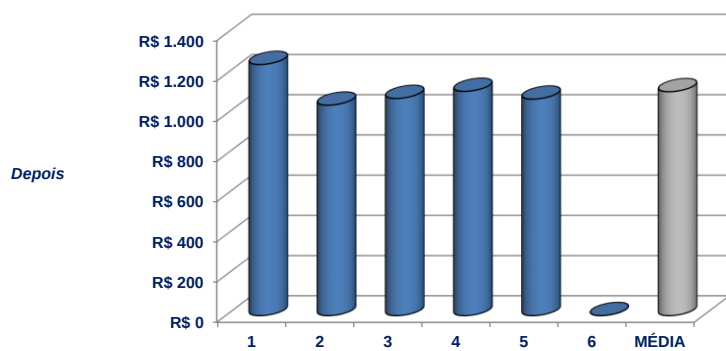
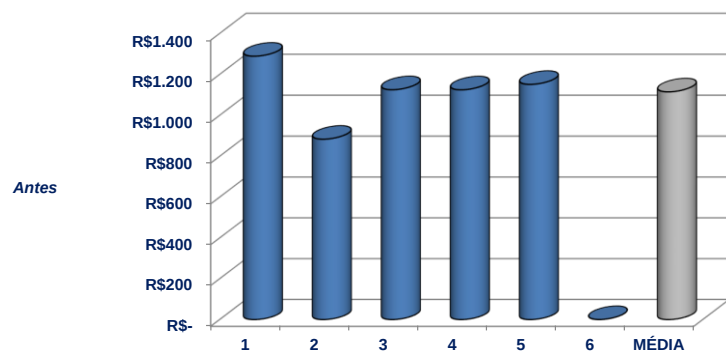
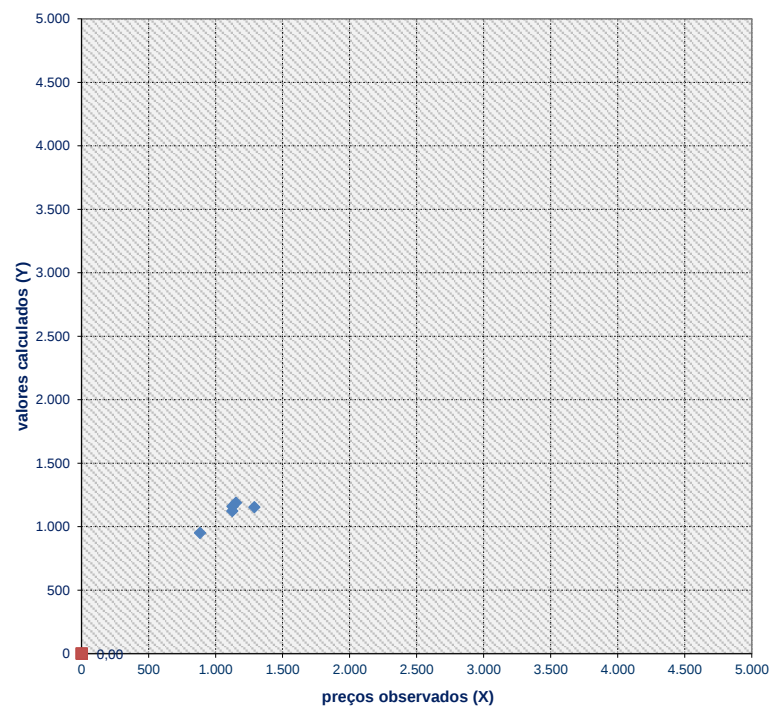


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIAÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	1.288,83	1.153,38
2	883,38	950,30
3	1.125,00	1.158,54
4	1.124,56	1.122,68
5	1.151,22	1.188,08
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
0,00	0,00



ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo : nº 01		Data :	24/06/2024	Cidade:	Bento Gonçalves
Endereço:	Rua José de Gasperi N° S/N			**	Condomínio: **
Fonte / Telefone: Crédito Real Bento Gonçalves (54) 99658-0262				Bairro:	Jardim Gloria
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 743 m²			Testada:	14 metros
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 2347,6	Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-gloria-bairros-bento-goncalves-743m2-venda-RS1064000-id-2721557974/					
Preço:	R\$ 1.064.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno: 1.288,83
Fatores	Localiz.: 1	Opcional1: 1	Topog.: 0,99	Área: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.:	1.248,60



Elemento Comparativo : n° 02		Data :	24/06/2024	Cidade:	Bento Gonçalves
Endereço:	Rua Recife N° S/N		**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: Fluence Imóveis (54) 98116-4006				Bairro:	Pomarosa
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1029 m²		Testada:	14 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:	0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 2347,6		Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pomarosa-bairros-bento-goncalves-1029m2-venda-RS1010000-id-2617402374/					
Preço:	R\$ 1.010.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno: 883,38
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1,15		Área: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 1.046,24



Elemento Comparativo : nº 03		Data :	24/06/2024	Cidade:	Bento Gonçalves
Endereço:	Rua Pedro Maragno Nº S/N			**	Condomínio: **
Fonte / Telefone: Conceito Urbano Gestão Imobiliária (54) 99966-3454				Bairro:	Progresso
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 1200 m²			Testada:	50 metros
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 2347,6	Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-progresso-bairros-goncalves-1200m2-venda-RS1500000-id-2704480270/					
Preço:	R\$ 1.500.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno: 1.125,00
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1,005	Área: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 1.079,61



Elemento Comparativo : n° 04		Data :	24/06/2024	Cidade:	Bento Gonçalves
Endereço:	Rua Pedro Koff N° 455			Condomínio:	**
Fonte / Telefone: Crédito Real Bento Gonçalves (54) 99658-0262				Bairro:	Santo Antônio
Padrão construtivo:		Casa Simples		Zona :	**
Formato: Regular	Área de Terreno: 800 m²			Testada:	14 metros
Área equivalente: 220 m²	Coef.ajuste padrão:		1,20	Construção: 220	
Custo Unitário: R\$ 2347,6	Idade aparente:		15 anos	Est.Cons:	Regular
2 Dormit., 1 Suíte (s), 2 Banho, 3 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado					
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-helena-bairros-bento-goncalves-220m2-venda-RS1600000-id-2538682300/					
Preço:	R\$ 1.600.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	2456,16
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 1.115,03

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo : nº 05			Data :	24/06/2024	Cidade:	Bento Gonçalves	
Endereço:	Rua Angelo Michelin Nº 81			**	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: Fluence Imóveis (54) 98116-4006					Bairro:	Jardim Gloria	
Padrão construtivo:			Casa Simples		Zona :	**	
Formato: Regular			Área de Terreno: 500 m²		Testada:	14 metros	
Área equivalente: 242 m²			Coef.ajuste padrão:		1,20	Construção: 242	
Custo Unitário: R\$ 2347,6			Idade aparente:		15 anos	Est.Cons:	Regular
3 Dormit., 1 Suíte (s), 2 Banho, 3 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado							
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-gloria-bairros-bento-goncalves-242m2-venda-RS1300000-id-2617404730/							
Preço:	R\$ 1.300.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	2456,16	Área terreno: 1.125,00
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1			Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1			R\$ Homog.: 1.076,30

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas. Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 06 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.