

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2018

1 - IDENTIFICAÇÃO

Grupo / Cota

1032/719

Solicitante:	HS CONSÓRCIOS
Proponente:	JAQUELINE PALM
End. Imóvel	RUA A, LOTE 08
Bairro:	MORADA DA COLINA
Cidade:	SÃO SEBASTIÃO DO CAI / RS
UF:	RS



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação (R\$ e por extenso)	R\$ 132.000,00
	Cento e trinta e dois mil reais

Valor da Liquidação (R\$ e por extenso)	R\$ 105.000,00
	Cento e cinco mil reais

3 - DIMENSÕES

Áreas (m²)	Privativa (m²)	Comum (m²)	Não Averbadas (m²)	Somatório (m²)
Unidade				
Vagas				
(*) Outros	360,73			360,73
(*) Total				360,73

Porto Alegre, 04/06/2018

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Zonas de Uso	Infra Estrutura Urbana	Serviços Públicos e Comunitários
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação
<input checked="" type="checkbox"/> Res. Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas
<input type="checkbox"/> Res. Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Gás
		<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo
		<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo
		<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
		<input checked="" type="checkbox"/> Banco
		<input checked="" type="checkbox"/> Escola
		<input checked="" type="checkbox"/> Hospital
		<input type="checkbox"/> Segurança
		<input type="checkbox"/> Lazer

5 – TERRENO

Dimensões (m): 12,60 X 28,63
 Área (m²) : 360,73
 Frente / Testada (m) : 12,60
 Fração Ideal (%) :

Formato: Irregular
 Situação: Meio de Quadra
 Topografia: Plano
 Superfície: Seco

6 – EDIFICAÇÃO

Idade aparente:
 Estado de Conservação:
 Uso:
 Tipo:
 Padrão Construtivo:

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

☐ Ocupado ☒ Desocupado

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Avaliação de terreno isolado. Não há edificação no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1. Foi realizada vistoria interna ? O objeto de avaliação é um terreno, portanto não existe imóvel a ser vistoriado internamente.

9.2. O imóvel possui condições de Habitabilidade ? Idem 9.1

Se não, porque?

9.3. O presente imóvel sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia ? SIM.

Se não, porque?

10.1 INFRAESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO

<input type="checkbox"/>	Salão de Festas	<input type="checkbox"/>	Play Ground	<input type="checkbox"/>	Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/>	Espaço Gourmet
<input type="checkbox"/>	Sala de Jogos	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Sauna	<input type="checkbox"/>	Lan House
<input type="checkbox"/>	Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/>	Churrasqueira	<input type="checkbox"/>	TV a cabo	<input type="checkbox"/>	Outros

10.2 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

[illegible]

11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	26.908 DE 31/08/2009 DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ/RS
IPTU	
Medição "in loco"	SIM
Outros	

12 - LOCALIZAÇÃO / CROQUI



13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imovel: terreno urbano, lote 08.

29°35'57.8"S 51°22'15.4"W

Dados do terreno extraídos da matrícula nº 26.908 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Sebastião do Caí/RS.

Avaliação feita pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este laudo atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP quando cabíveis.

Vistoria realizada pelo profissional Engenheiro Alexandre André Koch CAU-RS A17885-3.

Autor
CAU - RS
Empresa
Data

Eliane Guerreiro Dulac
A57933-5
Dulac Ltda
04/06/2018

Elemento comparativo 1	http://www.imobiliariaklein.com.br/detalhes/imovel/2664/venda		
Empreendimento:	TERRENO 2664		
Bairro:	MORADA DA COLINA	Cidade:	SÃO SEBASTIÃO DO CAI / RS
Fonte:	IMOBILIARIA KLEIN	Telefone:	(51) 3635-1590
Situação:	Meio de Quadra	UF:	RS
Área do Terreno (m²):	330,00	Topografia:	Plano
Preço de Venda (R\$):	120.000,00	Testada (m):	12,60
Obs.:		R\$ / m²:	363,64
		Status:	Oferta

Elemento comparativo 2	http://www.imobiliariaklein.com.br/detalhes/imovel/1788/venda		
Empreendimento:	TERRENO 1788		
Bairro:	MORADA DA COLINA	Cidade:	SÃO SEBASTIÃO DO CAI / RS
Fonte:	IMOBILIARIA KLEIN	Telefone:	(51) 3635-1590
Situação:	Meio de Quadra	UF:	RS
Área do Terreno (m²):	398,00	Topografia:	Plano
Preço de Venda (R\$):	100.000,00	Testada (m):	12,60
Obs.:		R\$ / m²:	251,26
		Status:	Oferta

Elemento comparativo 3	http://www.imobiliariaklein.com.br/detalhes/imovel/1789/venda		
Empreendimento:	TERRENO 1789		
Bairro:	MORADA DA COLINA	Cidade:	SÃO SEBASTIÃO DO CAI / RS
Fonte:	IMOBILIARIA KLEIN	Telefone:	(51) 3635-1590
Situação:	Meio de Quadra	UF:	RS
Área do Terreno (m²):	398,00	Topografia:	Plano
Preço de Venda (R\$):	100.000,00	Testada (m):	12,60
Obs.:		R\$ / m²:	251,26
		Status:	Oferta

Elemento comparativo 4	http://www.imobiliariaterralar.com.br/imovel/891		
Empreendimento:	TERRENO 844		
Bairro:	MORADA DA COLINA	Cidade:	SÃO SEBASTIÃO DO CAI / RS
Fonte:	IMOBILIARIA TERRALAR	Telefone:	(51) 3635.1866
Situação:	Meio de Quadra	UF:	RS
Área do Terreno (m²):	416,76	Topografia:	Plano
Preço de Venda (R\$):	180.000,00	Testada (m):	12,60
Obs.:		R\$ / m²:	431,90
		Status:	Oferta

Elemento comparativo 5	imoveis.net/imoveis/visualizar/511-Terreno-s%C3%A3o%20sebasti%C3%A3o%20do%20ca%C3%AD-Quil		
Empreendimento:	TERRENO 511		
Bairro:	CENTRO	Cidade:	SÃO SEBASTIÃO DO CAI / RS
Fonte:	VETOR IMOVEIS	Telefone:	(51) 3635-1175
Situação:	Meio de Quadra	UF:	RS
Área do Terreno (m²):	589,00	Topografia:	Plano
Preço de Venda (R\$):	280.000,00	Testada (m):	12,60
Obs.:		R\$ / m²:	475,38
		Status:	Oferta

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

AMOSTRA	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)	DADOS INICIAIS (R\$/m²)	F.f.	F.t.	F.a.	F.e.	F.fr	F.v. / F.t.	F.i.c.	VU / m² Hom
1	330,00	120.000,00	363,64	0,90	1,00	0,91	1,20	1,00	1,00	1,00	359,27
2	398,00	100.000,00	251,26	0,90	1,00	1,10	1,20	1,00	1,00	1,00	299,39
3	398,00	100.000,00	251,26	0,90	1,00	1,10	1,20	1,00	1,00	1,00	299,39
4	416,76	180.000,00	431,90	0,90	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	449,09
5	589,00	280.000,00	475,38	0,90	1,00	1,43	0,70	1,00	1,00	1,00	428,27

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.e. = Fator Equivalência (Padrão Construtivo)

F.fr. = Fator Frente

F.v. / F.t. = Fator Vaga ou Terreno

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

Somatório = R\$ 1.835,42

Média Geral = R\$ 367,08

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 367,08

Limite Inferior (-30%) = R\$ 256,96

Limite Superior (+30%) = R\$ 477,21

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - VI:

$$VI = \text{Área Útil (m}^2\text{)} \times \text{Valor Unitário Homogeneizado (R$/m}^2\text{)}$$

$$\text{Valor do Terreno} = 360,73 \times \text{R\$ } 367,08 = \text{R\$ } 132.000,00$$

$$\text{Valor Total} = \text{R\$ } 132.000,00$$

$$\text{Valor por extenso} = \text{Cento e trinta e dois mil reais}$$

Porto Alegre, 04/06/2018

Documentação Fotográfica



Logradouro



Lindeiro a Frente



Lindeiro à esquerda



Lindeiro à direita

