

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Grupo / Cota
SG-SC

Solicitante:	HS CONSÓRCIOS
Modalidade:	AQUISIÇÃO
Data da Vistoria:	11/01/2022
Proponente:	RODRIGO KRUTZMANN
End. Imóvel:	RUA 11 DE JUNHO, 120 - APTO 201 - BOX 10 e 11
Bairro:	VILA ROSA
Cidade:	NOVO HAMBURGO
UF:	RS



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação (R\$ e por extenso)	R\$ 598.000,00
	quinhentos e noventa e oito mil reais
Valor da Liquidação (R\$ e por extenso)	R\$ 478.000,00
	quatrocentos e setenta e oito mil reais

3 - DIMENSÕES

Áreas (m²)	Privativa (m²)	Comum (m²)	Não Averbadas (m²)	Somatório (m²)
Unidade	200,21	55,64		255,85
Box 10	10,07	2,80		12,87
Box 11	10,07	2,80		12,87
(*) Outros				
(*) Total				281,59

Porto Alegre, 19/01/2022

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"/> Coleta de Lixo
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo
<input type="checkbox"/> Res. Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input checked="" type="checkbox"/> Res. Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Banco
	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital
	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
	<input type="checkbox"/> Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

5 – TERRENO

Frente / Testada (m) :	21,55	Formato:	Regular
Lateral (m) :	40,35	Situação:	Meio de Quadra
Area (m²) :	869,54	Topografia:	Plano
Fração Ideal (%) :	0,0932415	Superfície:	Seco

6 – EDIFICAÇÃO

Idade aparente: 10	Área Privativa (m²):	200,21
Estado de Conservação: Regular	Área Comum (m²):	55,64
Uso: RESIDENCIAL	Área Total (m²):	255,85
Tipo: MULTIFAMILIAR		
Padrão Construtivo: Médio Alto		

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

☐ Ocupado ☒ Desocupado

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é internamente dividido conforme descrito no campo 10.2 - Características da unidade avalianda.

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1. Foi realizada vistoria interna ? SIM.

9.2. O imóvel possui condições de Habitabilidade ? SIM.

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?

9.4. Sob aspectos ambientais, o presente imóvel não apresenta riscos e pode ser aceito como garantia ? SIM.

Se não, porque?

10 - MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

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]

Elemento comparativo 1

<https://www.vilarica.com.br/comprar/pronto/apartamento-vila-rosa-novo-hamburgo-rs/VR34289>

Código: VR34289
 Bairro: VILA ROSA
 Fonte: VILA RICA IMOVEIS
 Cidade: NOVO HAMBURGO
 UF: RS
 Tipo: MULTIFAMILIAR
 Área Privativa (m²): 238,05
 Área Comum (m²): 55,64
 Área Total (m²): 293,69
 Preço de Venda (R\$): 800.000,00
 R\$ / m²: 3.360,64
 Status: Oferta
 Obs.: Pedro Álvares Cabral (Rua perpendicular ao empreendimento avaliando) - 5 dormitórios e 2 vagas box

Elemento comparativo 2

<https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/233149/apartamento-vila-rosa-novo-hamburgo-rs>

Código: 233149
 Bairro: VILA ROSA
 Fonte: AUXILIADORA PREDIAL
 Cidade: NOVO HAMBURGO
 UF: RS
 Tipo: MULTIFAMILIAR
 Área Privativa (m²): 204,00
 Área Comum (m²): 55,64
 Área Total (m²): 259,64
 Preço de Venda (R\$): 647.000,00
 R\$ / m²: 3.171,57
 Status: Oferta
 Obs.: Rua PEDRO ALVARES CABRAL (Rua perpendicular ao empreendimento avaliando) - 3 dormitórios e 2 vagas box

Elemento comparativo 3

<https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/164633/apartamento-centro-novo-hamburgo-rs>

Código: 164633
 Bairro: CENTRO
 Fonte: AUXILIADORA PREDIAL
 Cidade: NOVO HAMBURGO
 UF: RS
 Tipo: MULTIFAMILIAR
 Área Privativa (m²): 193,00
 Área Comum (m²): 55,64
 Área Total (m²): 248,64
 Preço de Venda (R\$): 720.000,00
 R\$ / m²: 3.730,57
 Status: Oferta
 Obs.: Rua MARCILIO DIAS - 3 dormitórios e 2 vagas box

Elemento comparativo 4

<https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/alto-padrao/283776/apartamento-rio-branco-novo-hamburgo-rs>

Código: 283776
 Bairro: RIO BRANCO
 Fonte: AUXILIADORA PREDIAL
 Cidade: NOVO HAMBURGO
 UF: RS
 Tipo: MULTIFAMILIAR
 Área Privativa (m²): 190
 Área Comum (m²): 55,64
 Área Total (m²): 245,64
 Preço de Venda (R\$): 800.000,00
 R\$ / m²: 4.210,53
 Status: Oferta
 Obs.: Excelente conservação - 3 dormitórios e 2 vagas box

Elemento comparativo 5

<https://titaniumimoveis.com/imovel/1229>

Código: 1229
 Bairro: VILA ROSA
 Fonte: TITANIUM IMOVEIS
 Cidade: NOVO HAMBURGO
 UF: RS
 Tipo: MULTIFAMILIAR
 Área Privativa (m²): 118,08
 Área Comum (m²): 55,64
 Área Total (m²): 173,72
 Preço de Venda (R\$): 510.000,00
 R\$ / m²: 4.319,11
 Status: Oferta
 Obs.: Rua PEDRO ALVARES CABRAL (Rua perpendicular ao empreendimento avaliando) - 3 dormitórios e 2 vagas box

11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	38.576	DE	08/03/1985	DE	NOVO HAMBURGO	RS
Matrícula	38.594	DE	08/03/1985	DE	NOVO HAMBURGO	RS
Matrícula	38.595	DE	08/03/1985	DE	NOVO HAMBURGO	RS

12 - LOCALIZAÇÃO / CROQUI



29°40'50.2"S 51°08'00.7"W

13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Análise da Matrícula:

38.576 Apartamento 201 do Edifício Jardim Valência.

38.594 Box 10 do Edifício Jardim Valência.

38.595 Box 11 do Edifício Jardim Valência.

2. Análise do IPTU:

NÃO APRESENTADO.

3. Análise do Mapa de Localização:

NÃO APRESENTADO.

4. Análise da Localização e Visualização obtida pelo Google Maps ou Google Earth:

De acordo com descrição da matrícula.

Verifica-se córrego, banhado, rio, lagoa, nascente, mar ou dunas próximo ao avaliando? Não.

5. Informações Advindas de Corretor, Consorciado, Correspondente ou demais informantes:

NENHUMA INFORMAÇÃO.

6. Sobre a vistoria, informações coletadas "in loco":

Zona urbana próxima do centro da cidade com grande adensamento construtivo e populacional.

Empreendimento com 01 unidades por andar e 09 andares.

A unidade dispõe de 02 vagas de estacionamento em matrículas individualizadas.

Pontos de depreciação do imóvel:

- 1 - Localiza-se no andar mais baixo da edificação portanto não recebe a valorização da vista que os andares acima recebem;
- 2 - A sacada tem visual para o salão de festas e piscina e, também tem a maior proximidade (com relação aos apartamentos dos andares acima) com o salão de festas e piscina e todas suas movimentações e atividades;
- 3 - O empreendimento tem 9 andares e 1 apartamento por andar, configurando duas situações ambíguas: confere exclusividade e privacidade já que o acesso pelo elevador é exclusivo para cada apartamento, mas também onera o condomínio visto o número reduzido de condôminos.

- 4 - as vagas de garagem são "presas", pois uma vaga tranca o acesso da outra. NÃO são localizadas lado a lado.

- 5 - Necessita de reforma e revisão nos banheiros, bem como investimento para renovação dos revestimentos e acabamentos.

Pontos de valorização do imóvel:

- 1 - Ambientes amplos, layout funcional, estar e jantar unificados com sacada, ventilação cruzada eficaz, janelas amplas.
- 2 - Exclusividade e privacidade conferidos pelo número reduzido de condôminos, já que andar todo é ocupado pelo imóvel.

7. Condicionantes para aceite do imóvel para garantia e liberação do laudo:

Não há condicionantes para o aceite do imóvel, imóvel apto para garantia.

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

Eliane Guerreiro Dulac

CAU-RS A57933-5

ELIANE GUERREIRO
DULAC:952737940
72

Assinado de forma digital
por ELIANE GUERREIRO
DULAC:95273794072
Dados: 2022.01.19
11:20:53 -03'00'

Autor
CAU - RS
Empresa
Data

Eliane Guerreiro Dulac
A57933-5
Dulac Ltda
19/01/2022

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	238,05	800.000,00	3.360,64	0,90	1,00	1,04	1,00	1,00	0,95	1,00	3.000,43
2	204,00	647.000,00	3.171,57	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	2.860,66
3	193,00	720.000,00	3.730,57	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	0,95	1,00	3.160,52
4	190,00	800.000,00	4.210,53	0,90	1,00	0,99	0,85	1,00	0,95	1,00	3.020,22
5	118,08	510.000,00	4.319,11	0,90	1,00	0,88	0,90	1,00	0,95	1,00	2.912,56

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\$ 14.954,39

Média Geral = R\$ 2.990,88

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 2.990,88

Limite Inferior (-30%) = R\$ 2.093,61

Limite Superior (+30%) = R\$ 3.888,14

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - VI:

VI = Área Útil (m²)	x	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	
Valor Área Privativa = 200,21	x	R\$ 2.687,18	= R\$ 538.000,00
Valor da Vaga = 10,07	x	R\$ 2.979,15	= R\$ 30.000,00
Valor da Vaga = 10,07	x	R\$ 2.979,15	= R\$ 30.000,00
Valor Total =			= R\$ 598.000,00

Valor por extenso = quinhentos e noventa e oito mil reais

Porto Alegre,

19/01/2022

Documentação Fotográfica



Logradouro



Logradouro



Fachada



Lindeiro à Direita



Lindeiro à Esquerda



Lindeiro à Frente

Documentação Fotográfica



Identificação da Unidade - Acesso de Serviço



Hall de Acesso ao Elevador e Acesso Social



Hall de Acesso ao Elevador e Acesso Social



Acesso Social



Cozinha através do Acesso de Serviço

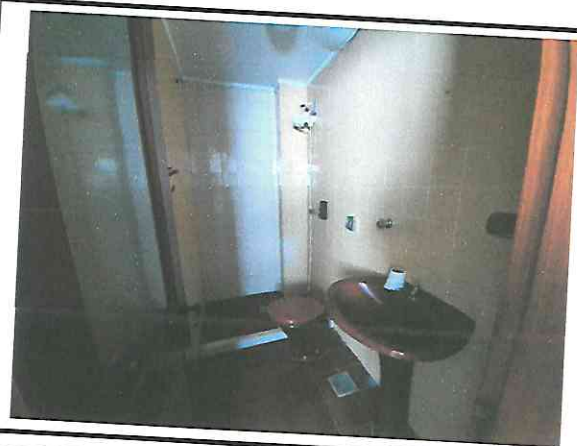


AS

Documentação Fotográfica



Dormitório de Empregada



Banheiro de Empregada



Patologia - Banheiro de Empregada



Lavabo



Estar e Jantar com Sacada



Estar e Jantar com Sacada

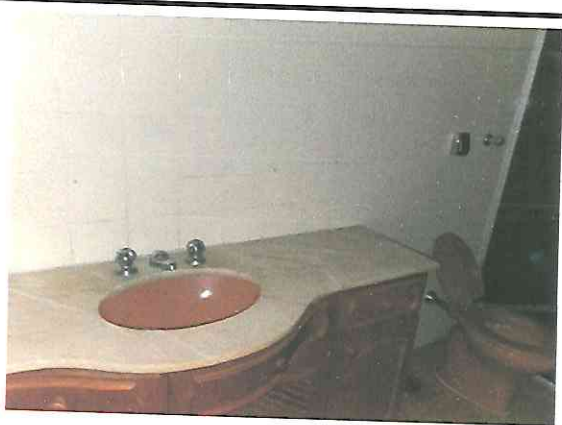
Documentação Fotográfica



Estar e Jantar com Sacada - Panorâmica



Escritório



Banheiro Social



Banheiro Social



Banheiro Social

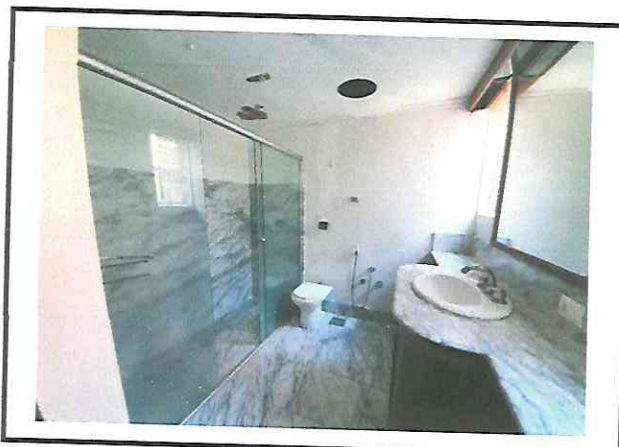


Dormitório

Documentação Fotográfica



Suíte - Dormitório



Suíte - Banheiro



Suíte - Banheiro



Suíte - Closet



Box 10 e 11



Área de Lazer - Piscina

Documentação Fotográfica



Área de Lazer - Salão de Festas



Área de Lazer - Salão de Festas - Cozinha



Área de Lazer - Salão de Festas - Banheiro



Área de Lazer - Salão de Festas - Banheiro

