

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1 - IDENTIFICAÇÃO

Grupo / Cota

1042-006

Solicitante:	HS CONSÓRCIOS
Proponente:	EDUARDO DOS SANTOS
End. Imóvel:	RUA 1 - LOTE 03, QUADRA G
Bairro:	PORTO DOS PEREIRA
Cidade:	MONTENEGRO
UF:	RS



## 2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação (R\$ e por extenso)	<b>R\$ 84.000,00</b>
	<b>oitenta e quatro mil reais</b>
Valor da Liquidação (R\$ e por extenso)	<b>R\$ 67.000,00</b>
	<b>sessenta e sete mil reais</b>

## 3 - DIMENSÕES

Áreas (m²)	Privativa (m²)	Comum (m²)	Não Averbadas (m²)	Somatório (m²)
Unidade				
Vagas				
(*) Outros	322,72			322,72
(*) Total				322,72

Porto Alegre, 08/05/2020

**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 checked="" type="checkbox"/> Segurança
		<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

**5 – TERRENO**

Dimensões (m): 11,00 X 29,47	Formato: Irregular
Area (m²) : 322,72	Situação: Meio de Quadra
Frente / Testada (m) : 11,00	Topografia: Plano
Fração Ideal (%) :	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

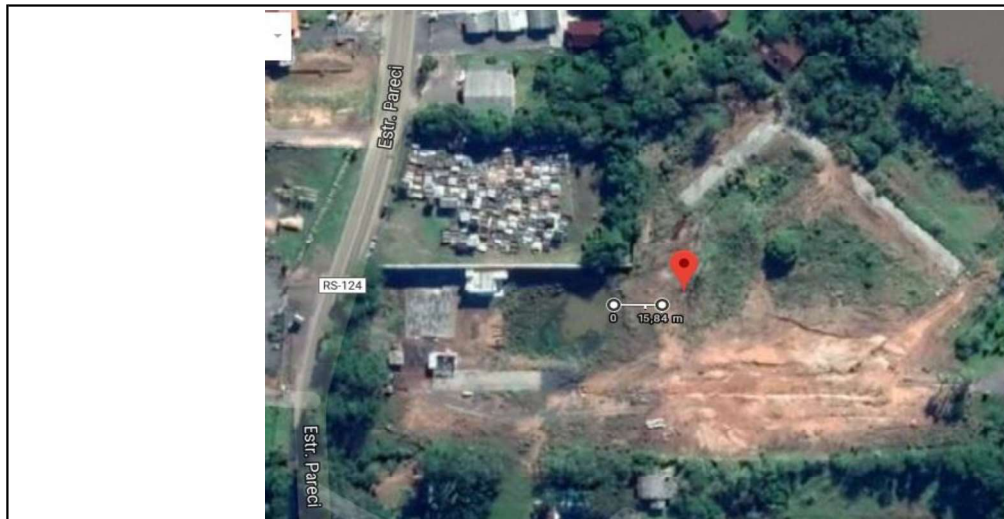
## 10.2 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

[illegible]

## 11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	52.404 DE 16/01/2019 DE MONTENEGRO/RS
-----------	---------------------------------------

## 12 - LOCALIZAÇÃO / CROQUI



29°39'41.7"S 51°25'57.7"W

## 13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

**1. Análise da Matrícula:**

Lote 03, quadra G. Loteamento Porto Bello. Dimensões: 11m (frente) x 29,47m, área 322,72m<sup>2</sup>. Com frente para Rua 01. Dista 23,50 metros da esquina da Rua 04.

**2. Análise do IPTU, Habite-se, Certidão de Cadastro de Imóvel ou outros documentos:**

IPTU. Rua 01, Loteamento Porto Bello, área territorial: 322,72 m<sup>2</sup>. Frente: 11 metros.

**3. Análise do Mapa de Localização:**

Lote 03, quadra G, dista 23,50 metros da esquina da Rua t04. Frente de 11 metros, para Rua 01. Quarteirão formado pelas Ruas 01, 04 e 05. Mapa de localização ou planta de quadra e lote sem RRT ou carimbo e assinatura da Prefeitura, portanto sem valor legal.

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

Imagem desatualizada, não sendo possível ver o loteamento concluído. Verifica-se córrego, banhado, rio, lagoa, nascente, mar ou dunas próximo ao avaliando? sim, quantos metros? Do lago da Frente (mapa 1), aproximadamente 14 a 15m. Do Rio Caí (mapa 2), aproximadamente 97m.

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

ÁREA VERDE - Pequeno lago em frente ao avaliando, do outro lado da rua, aproximadamente 14m. (Olhar foto L.F)

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

Zona urbana afastada do centro da cidade com médio adensamento construtivo e populacional.

**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 pela profissional Ivete Kolling CAU-RS A95392-0.

Assinado de forma digital por ELIANE GUERREIRO DULAC:95273794072  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=ARCORREIOS, ou=RFB e-CPF A3, cn=ELIANE GUERREIRO DULAC:95273794072  
Dados: 2020.05.08 15:05:39 -03'00'  
Versão do Adobe Acrobat Reader: 2020.006.20042

Autor  
CAU - RS  
Empresa  
Data

Eliane Guerreiro Dulac  
A57933-5  
Dulac Ltda  
08/05/2020

Elemento comparativo 1	<a href="http://www.tetoimoveis.com.br/imoveis/terreno-a-venda-no-bairro-porto-dos-pereira/2698">http://www.tetoimoveis.com.br/imoveis/terreno-a-venda-no-bairro-porto-dos-pereira/2698</a>		
Empreendimento:	CÓDIGO: TE200		
Bairro:	PORTO DOS PEREIRA	Cidade:	MONTENEGRO UF: RS
Fonte:	TETO IMOVEIS	Telefone:	(51) 3632 5500 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	351,97	Testada (m):	12,00
Preço de Venda (R\$):	106.000,00	R\$ / m²:	301,16 Status: Oferta
Obs.:	Localizado na mesma rua que o avaliando - Rua 01, Loteamento Porto Bello		

Elemento comparativo 2	<a href="http://www.tetoimoveis.com.br/imoveis/terreno-a-venda-no-bairro-porto-dos-pereira/2698">http://www.tetoimoveis.com.br/imoveis/terreno-a-venda-no-bairro-porto-dos-pereira/2698</a>		
Empreendimento:	CÓDIGO: TE200		
Bairro:	PORTO DOS PEREIRA	Cidade:	MONTENEGRO UF: RS
Fonte:	TETO IMOVEIS	Telefone:	(51) 3632 5500 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	351,97	Testada (m):	12,00
Preço de Venda (R\$):	106.000,00	R\$ / m²:	301,16 Status: Oferta
Obs.:	Localizado no mesmo empreendimento que o avaliando - Lote 07, quadra C, Loteamento Porto Bello		

Elemento comparativo 3	<a href="ps://steffenimoveis.com/imovel.php?id=113&amp;nome=Terreno+no+Loteamento+Porto+Bello&amp;codigo=TE1">ps://steffenimoveis.com/imovel.php?id=113&amp;nome=Terreno+no+Loteamento+Porto+Bello&amp;codigo=TE1</a>		
Empreendimento:	CÓDIGO: TE113		
Bairro:	PORTO DOS PEREIRA	Cidade:	MONTENEGRO UF: RS
Fonte:	STEFFEN IMOVEIS	Telefone:	51 3632.3635 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	392,87	Testada (m):	11,00
Preço de Venda (R\$):	149.000,00	R\$ / m²:	379,26 Status: Oferta
Obs.:	Localizado no mesmo empreendimento que o avaliando - Loteamento Porto Bello		

Elemento comparativo 4	<a href="http://www.ikerber.com.br/imovel/terrenos-residenciais-em-montenegro/lindo-terreno-pronto-para-constru">http://www.ikerber.com.br/imovel/terrenos-residenciais-em-montenegro/lindo-terreno-pronto-para-constru</a>		
Empreendimento:	CÓDIGO: V628		
Bairro:	PORTO DOS PEREIRA	Cidade:	MONTENEGRO UF: RS
Fonte:	KERBER IMOVEIS	Telefone:	(51) 3632-3499 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	300,00	Testada (m):	11,00
Preço de Venda (R\$):	110.000,00	R\$ / m²:	366,67 Status: Oferta
Obs.:			

Elemento comparativo 5	<a href="http://www.kindel.com.br/Imoveis/Detalhes/103773/V">http://www.kindel.com.br/Imoveis/Detalhes/103773/V</a>		
Empreendimento:	CÓDIGO: 103773		
Bairro:	SENAI	Cidade:	MONTENEGRO UF: RS
Fonte:	IMOBILIARIA KINDEL	Telefone:	(51) 3632-7000 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	290,51	Testada (m):	11,00
Preço de Venda (R\$):	120.000,00	R\$ / m²:	413,07 Status: Oferta
Obs.:	Localizado no Loteamento San Vicente		

**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	351,97	106.000,00	301,16	0,90	1,00	1,09	1,00	0,98	1,00	1,00	289,25
2	351,97	106.000,00	301,16	0,90	1,00	1,09	1,00	0,98	1,00	1,00	289,25
3	392,87	149.000,00	379,26	0,90	1,00	1,22	0,70	1,00	1,00	1,00	290,87
4	300,00	110.000,00	366,67	0,90	1,00	0,93	0,80	1,00	1,00	1,00	245,41
5	290,51	120.000,00	413,07	0,90	1,00	0,90	0,60	1,00	1,00	1,00	200,79

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\$ 1.315,58**

**Média Geral = R\$ 263,12**

**Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 263,12**

**Limite Inferior (-30%) = R\$ 184,18**

**Limite Superior (+30%) = R\$ 342,05**

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - VI:**

	Área Util (m²)	x	Valor Homogeneizado				
Valor do Terreno =	322,72	x	R\$ 263,12	=	R\$		84.000,00
					<b>Valor =</b>	<b>R\$</b>	<b>84.000,00</b>

**ACOMPANHAMENTO DA OBRA:**

**Valor da BENFEITORIA / OBRA / REFORMA (valor no estágio atual da obra e valor no estágio final da obra)**

Orçamento Apresentado: R\$123.210,00  
(R\$ 1500,18 /m²)

**Custo da Obra Calculado pelo CUB**  
CUB R1 N - MAR 2020 x Área Construída  
R\$ 1.913,13 82,13 (m²)

No estágio atual	0%	x	R\$ 157.125,37	=	R\$	0,00
Na obra finalizada	100%	x	R\$ 157.125,37	=	R\$	157.000,00

**Valor do IMÓVEL (soma-se TERRENO com valor da BENFEITORIA / OBRA / REFORMA no estágio atual e no estágio final)**

	TERRENO		BENFEITORIA / OBRA / REFORMA			
No estágio atual	84.000,00	+	R\$ 0,00	=	R\$	84.000,00
Na obra finalizada	84.000,00	+	R\$ 157.125,37	=	R\$	241.000,00
			<b>Valor Total no estágio atual =</b>		<b>R\$</b>	<b>84.000,00</b>

No estágio atual o imóvel está avaliado em **oitenta e quatro mil reais**

Porto Alegre, #####



**Documentação Fotográfica**



Logradouro



Logradouro



Frente



Lindeiro à direita



Lindeiro à esquerda



Lindeiro à frente