

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Grupo / Cota

1044-912

Solicitante:	HS CONSÓRCIOS
Proponente:	XELER LOOF
End. Imóvel:	RUA CEZARE ZIN - LOTE 02, QUADRA 871
Bairro:	FLOR
Cidade:	XAXIM
UF:	SC



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação (R\$ e por extenso)	R\$ 80.000,00
	oitenta mil reais
Valor da Liquidação (R\$ e por extenso)	R\$ 64.000,00
	sessenta e quatro mil reais

3 - DIMENSÕES

Áreas (m²)	Privativa (m²)	Comum (m²)	Não Averbadas (m²)	Somatório (m²)
Unidade				
Vagas				
(*) Outros	303,75			303,75
(*) Total				303,75

Porto Alegre, 15/04/2020

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"/> Coleta de Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Res. Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo
<input type="checkbox"/> Res. Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
	<input type="checkbox"/> Gás	<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): 13,50 X 22,50	Formato: Irregular
Area (m²) : 303,75	Situação: Meio de Quadra
Frente / Testada (m) : 13,50	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 CARACTERISTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

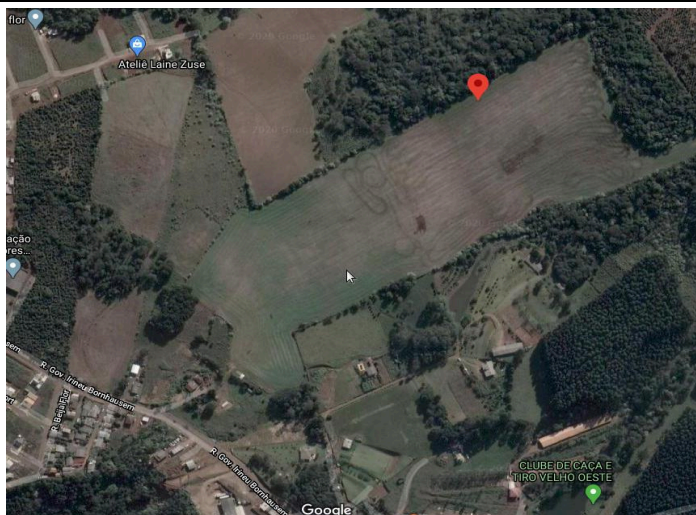
[illegible]

11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula

28.289 DE 19/04/2018 DE XAXIM/SC

12 - LOCALIZAÇÃO / CROQUI



26°58'07.5"S 52°30'40.4"W

13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Análise da Matrícula:

Lote 02, quadra 871. Loteamento Belmonte. Dimensões: 13,50m (frente) x 22,50m, área 303,75m². Com frente para Rua Cezare Zin. Dista 13,5 metros da esquina da Rua Jacomo Baccarin.

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

BCI. Lote 02, quadra 871. Área territorial: 301,75 m². Frente: 13,5 metros.

3. Análise do Mapa de Localização:

Lote 02, quadra 871, dista 13,50 metros da esquina da Rua Jacomo Baccarin. Frente de 13,50 metros, para Rua Cezare Zin. Quarteirão formado pelas Ruas Cezare Zin, Jacomo Baccarin, Luiz Sabini e Francisci Sabini. 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? Não.

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

Corretor forneceu um mapa de localização com melhor resolução visto que o enviado na demanda estava ilegível.

A marcação de local no mapa foi a LG compartilhada pelo correspondente.

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

Zona urbana próxima 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 pelo profissional Ariel Ceruti CAU-SC A68089-3.

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: 2020.04.15 17:30:46 -03'00'
Versão do Adobe Acrobat Reader:
2020.006.20042

Autor
CAU - RS
Empresa
Data

Eliane Guerreiro Dulac
A57933-5
Dulac Ltda
15/04/2020

Elemento comparativo 1	Lote 03, quadra 871, Loteamento Belmonte		
Empreendimento:	CÓDIGO: SEM CÓDIGO		
Bairro:	FLOR	Cidade:	XAXIM UF: SC
Fonte:	CORRETOR ACASSIO	Telefone:	49 999.614.100 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	303,75	Testada (m):	13,50
Preço de Venda (R\$):	85.000,00	R\$ / m²:	279,84 Status: Oferta
Obs.:	Localizado à esquerda do avaliando - Lote 03, quadra 871		

Elemento comparativo 2	Lote 23, quadra 871, Loteamento Belmonte		
Empreendimento:	CÓDIGO: SEM CÓDIGO		
Bairro:	FLOR	Cidade:	XAXIM UF: SC
Fonte:	CORRETOR ACASSIO	Telefone:	49 999.614.100 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	303,75	Testada (m):	13,50
Preço de Venda (R\$):	90.000,00	R\$ / m²:	296,30 Status: Oferta
Obs.:	Localizado aos fundos do avaliando - Lote 23, quadra 871		

Elemento comparativo 3	Lote 22, quadra 871, Loteamento Belmonte		
Empreendimento:	CÓDIGO: SEM CÓDIGO		
Bairro:	FLOR	Cidade:	XAXIM UF: SC
Fonte:	CORRETOR ACASSIO	Telefone:	49 999.614.100 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	303,75	Testada (m):	13,50
Preço de Venda (R\$):	90.000,00	R\$ / m²:	296,30 Status: Oferta
Obs.:	Localizado no mesmo loteamento que o avaliando (Loteamento Belmonte) - Lote 22, quadra 871		

Elemento comparativo 4	http://bellavitaimoveis.imb.br/40057278/venda/terreno-lote/xaxim/bela-vista		
Empreendimento:	CÓDIGO: 40057278		
Bairro:	BELA VISTA	Cidade:	XAXIM UF: SC
Fonte:	BELLA VITA IMOVEIS	Telefone:	(49) 3353-2222 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	308,00	Testada (m):	13,50
Preço de Venda (R\$):	80.000,00	R\$ / m²:	259,74 Status: Oferta
Obs.:	Localizado na Rua Luigi Avelino Vicenzi, nº 13 da quadra 756		

Elemento comparativo 5	https://www.imobiliariaclassaxaxim.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-guarany-xaxim/19		
Empreendimento:	CÓDIGO: 19		
Bairro:	GUARANY	Cidade:	XAXIM UF: SC
Fonte:	IMOBILIARIA CLASSE A	Telefone:	(49) 3353-6951 Tipo: TERRENO
Situação:	Meio de Quadra	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	420,00	Testada (m):	13,50
Preço de Venda (R\$):	128.000,00	R\$ / m²:	304,76 Status: Oferta
Obs.:			

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	303,75	85.000,00	279,84	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	251,85
2	303,75	90.000,00	296,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	266,67
3	303,75	90.000,00	296,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	266,67
4	308,00	80.000,00	259,74	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	237,04
5	420,00	128.000,00	304,76	0,90	1,00	1,38	0,80	1,00	1,00	1,00	303,41

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\$ 1.325,63

Média Geral = R\$ 265,13

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 265,13

Limite Inferior (-30%) = R\$ 185,59

Limite Superior (+30%) = R\$ 344,66

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - VI:

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

$$\text{Valor do Terreno} = 303,75 \times \text{R\$ } 265,13 = \text{R\$ } 80.000,00$$

$$\text{Valor Total} = \text{R\$ } 80.000,00$$

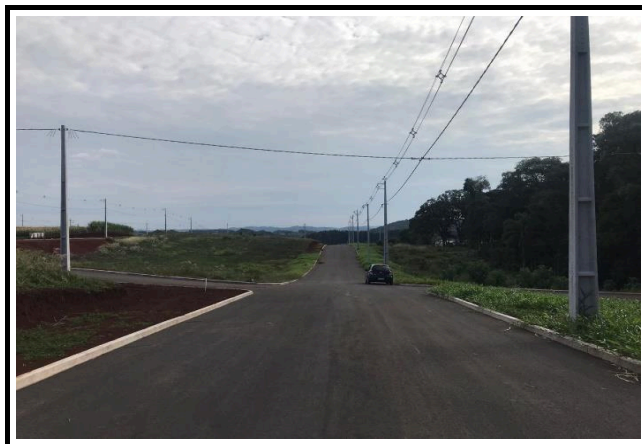
$$\text{Valor por extenso} = \text{oitenta mil reais}$$

Porto Alegre, 15/04/2020

Documentação Fotográfica



Logradouro



Logradouro



Frente



Lindeiro à direita



Lindeiro à esquerda



Lindeiro à frente

Documentação Fotográfica



Vista interna do terreno - Fundos à frente

