

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2018

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Rodobens Consórcio
Grupo/Cota:	BCL 38875
Proponente:	Jose Luís Madrid
Endereço:	Rua Sylvio Sanson, Nº 203, esquina com Rua Sylvio Sanson
CEP:	91130-330
Bairro:	Vila Passo da Mangueira (Sarandi)
Cidade:	Porto Alegre
UF:	RS



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	R\$ 390.100,00
	(Trezentos e noventa mil e cem reais)
Valor de Liquidação:	R\$ 312.100,00
	(Trezentos e doze mil e cem reais)

3 - DIMENSÕES

Áreas (m ²)	Privativa (m ²)	Comum (m ²)	Não Averbadas (m ²)	Somatório (m ²)
Unidade	183,000			183,000
(*) Outros				0,000
Total	183,000	0,000	0,000	183,000

São Paulo, 01 de Agosto de 2018.

**4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO****Zonas de Uso**

- Comercial
 Industrial
 Res. Unifamiliar
 Res. Multifamiliar

Infra Estrutura Urbana

- Rede de Água
 Rede de Esgoto
 Energia Elétrica
 Iluminação Pública
 Telefonia
 Pavimentação
 Guias e Sargetas
 Gás

Serviços Públicos e Comunitários

- Coleta de Lixo
 Transporte Coletivo
 Comércio
 Banco
 Escola
 Hospital
 Segurança
 Lazer

5 – TERRENO**Dimensões**

Área (m²): 275,00
Frente / Testada (m): 10,00
Fração Ideal (%): 100,000000

Formato: Regular
Situação: Esquina
Topografia: Plana
Superfície: Seco

6 – EDIFICAÇÃO

Idade aparente: 25 Ano
Estado de Conservação: Regular
Uso: Residencial
Ocupação: Unifamiliar
Tipo: Casa
Padrão Construtivo: Médio

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Ocupado

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Avaliação válida para residencial térrea situada Rua Sylvio Sanson, Nº 203, esquina com Rua Sylvio Sanson, Bairro Vila Passo da Mangueira (Sarandi), Município de Porto Alegre - RS .

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**9.1. Foi realizada a vistoria interna?**

Não

9.2. O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo.

Se não, por quê?

Trata-se de uma vistoria externa.

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 ?

Inconclusivo.

Se não, por quê?

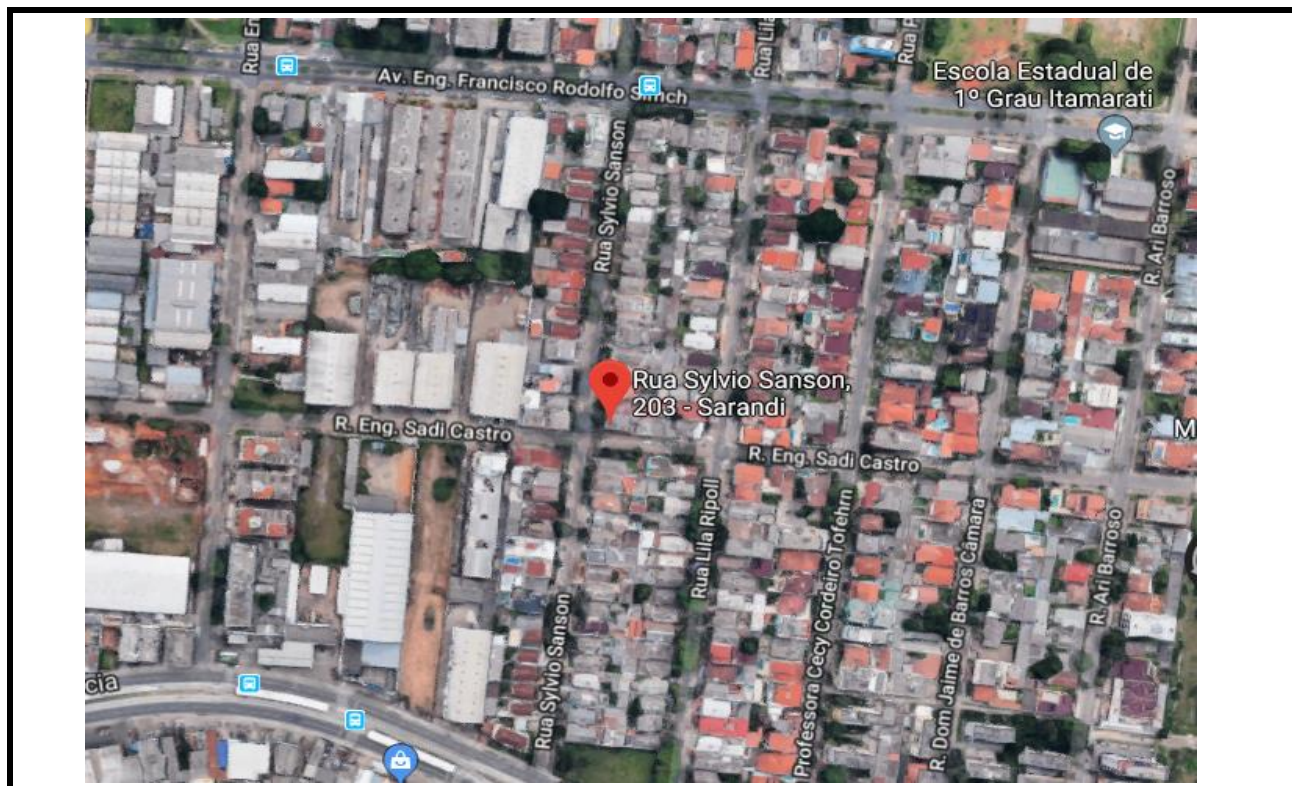
Trata-se de uma vistoria externa.



11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 29 461 - Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre - RS
IPTU	-
Medição "in loco"	Medição aérea 183,00m ²
Outros	-

12 - LOCALIZAÇÃO



30°00'30.8"S 51°07'57.1"W

13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para residencial térrea situada Rua Sylvio Sanson, Nº 203, esquina com Rua Sylvio Sanson, Bairro Vila Passo da Mangueira (Sarandi), Município de Porto Alegre - RS .

Dados extraídos da Matrícula Nº 29 461 - Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre - RS .

Matrícula descreve averbação de uma casa de alvenaria porem não informa metragem da mesmas, para o presente laudo foi adotado área construída de 183,00m² conforme medição aérea realizada através do google masp.

Autor:	Engº Marcos Fortunato Taveira
Crea:	5.068.999.408
Empresa:	MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
Data:	São Paulo, 01 de Agosto de 2018.



14 - ELEMENTOS PESQUISADOS

Elemento Comparativo 1	Endereço: Jardim Planalto				
http://iper.com.br/imovel/casa-no-jardim-planalto-perto-fapa-uniriter/					
Empreendimento:	Casa	Data:	01/08/2018	Referência:	139740
Bairro:	Jardim Planalto	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS
Fonte / Contato:	Iper Imóveis	Telefone:	(51) 3314 -0800	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:	Médio	Estado de Conservação:	Regular		
Área Construída (m²):	200,00	Apoio/Edícula (m²):	-	Área Total (m²):	200,00
Área do Terreno (m²):	300,00	Testada (m):	10,00	Idade aparente:	25 anos
Dormitórios:	4	Suítes:	0	Vagas:	3
Valor de Venda (R\$):	400.000,00	Valor por m²:	2.000,00	Status:	Oferta
Descrição resumida:	-				

Elemento Comparativo 2	Endereço: Rua Sylvio Sanson , 362				
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sarandi-bairros-porto-alegre-200m2-venda-RS370000-id-8286663/?utm_medium=vertical&utm_source=mitula_ppc					
Empreendimento:	Casa	Data:	01/08/2018	Referência:	CA7508-GUS
Bairro:	Sarandi	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS
Fonte / Contato:	Guarida Imoveis	Telefone:	(51) 3327-9001	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:	Médio	Estado de Conservação:	Regular		
Área Construída (m²):	200,00	Apoio/Edícula (m²):	-	Área Total (m²):	200,00
Área do Terreno (m²):	-	Testada (m):	0,00	Idade aparente:	20 anos
Dormitórios:	3	Suítes:	0	Vagas:	2
Valor de Venda (R\$):	370.000,00	Valor por m²:	1.850,00	Status:	Oferta
Descrição resumida:	-				

Elemento Comparativo 3	Endereço: Rua Sylvio Sanson				
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sarandi-bairros-porto-alegre-com-garagem-150m2-venda-RS410000-id-80464180/?utm_medium=vertical&utm_source=mitula_ppc					
Empreendimento:	Casa	Data:	01/08/2018	Referência:	CA0025
Bairro:	Sarandi	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS
Fonte / Contato:	Massalai Imoveis	Telefone:	(51) 3022-1660	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:	Médio	Estado de Conservação:	Regular		
Área Construída (m²):	150,00	Apoio/Edícula (m²):	-	Área Total (m²):	150,00
Área do Terreno (m²):	300,00	Testada (m):	10,00	Idade aparente:	20 anos
Dormitórios:	2	Suítes:	0	Vagas:	2
Valor de Venda (R\$):	410.000,00	Valor por m²:	2.733,33	Status:	Oferta
Descrição resumida:	-				

Elemento Comparativo 4	Endereço: Jardim Itu Sabara				
http://iper.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-e-churrasqueira-no-jardim-itu-sabara-em-porto-alegre/					
Empreendimento:	Casa	Data:	01/08/2018	Referência:	123985
Bairro:	Jardim Itu Sabara	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS
Fonte / Contato:	Iper Imoveis	Telefone:	(51) 3314-0800	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:	Médio	Estado de Conservação:	Regular		
Área Construída (m²):	150,00	Apoio/Edícula (m²):	-	Área Total (m²):	150,00
Área do Terreno (m²):	300,00	Testada (m):	10,00	Idade aparente:	25 anos
Dormitórios:	3	Suítes:	0	Vagas:	2
Valor de Venda (R\$):	350.000,00	Valor por m²:	2.333,33	Status:	Oferta
Descrição resumida:	-				

Elemento Comparativo 5	Endereço: Proximo a Avenida Souza Melo				
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sarandi-bairros-porto-alegre-com-garagem-134m2-venda-RS330000-id-94693034/					
Empreendimento:	Casa	Data:	01/08/2018	Referência:	10648
Bairro:	Sarandi	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS
Fonte / Contato:	CP Imoveis	Telefone:	(51) 3344-3377	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:	Médio	Estado de Conservação:	Regular		
Área Construída (m²):	134,00	Apoio/Edícula (m²):	-	Área Total (m²):	134,00
Área do Terreno (m²):	-	Testada (m):	0,00	Idade aparente:	20 anos
Dormitórios:	2	Suítes:	0	Vagas:	4
Valor de Venda (R\$):	330.000,00	Valor por m²:	2.462,69	Status:	Oferta
Descrição resumida:	-				

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.



15 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.e.	F.i.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 2.000,00	0,9000	1,0000	1,0179	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.832,27
2	R\$ 1.850,00	0,9000	1,0000	1,0179	1,0000	0,9287	1,0000	R\$ 1.574,02
3	R\$ 2.733,33	0,9000	1,0000	0,9610	1,0000	0,9287	1,0000	R\$ 2.195,55
4	R\$ 2.333,33	0,9000	1,0000	0,9610	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 2.018,13
5	R\$ 2.462,69	0,9000	1,0000	0,9396	1,0000	0,9287	1,0000	R\$ 1.934,02

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.e. = Fator Equivalência (Padrão construtivo)

F.i.c. = Fator idade / conservação

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 9.553,99

Média Geral = R\$ 1.910,80

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 1.910,80

Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.337,56

Limite Superior (+30%) = R\$ 2.484,04

Determinação do Valor do Imóvel => VI**VI = Área Útil (m²) X Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)**

Valor da área averbada = 183,00 X R\$ 1.471,31 = R\$ 269.250,55

Valor da área não averbada = - X R\$ - = R\$ -

Valor do Terreno = 275,00 X R\$ 439,48 = R\$ 120.857,97

Valor Total = R\$ 390.108,52**Valor Total (em números redondos)* = R\$ 390.100,00****Valor por extenso :****(Trezentos e noventa mil e cem reais)****São Paulo, 01 de Agosto de 2018.**

*Conforme **ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1**, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.



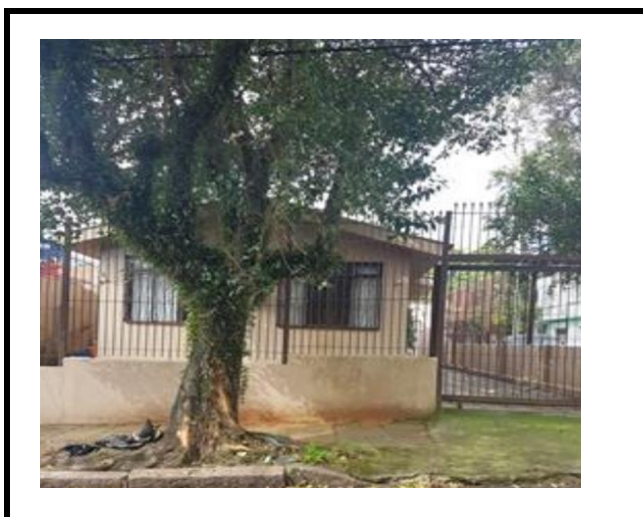
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



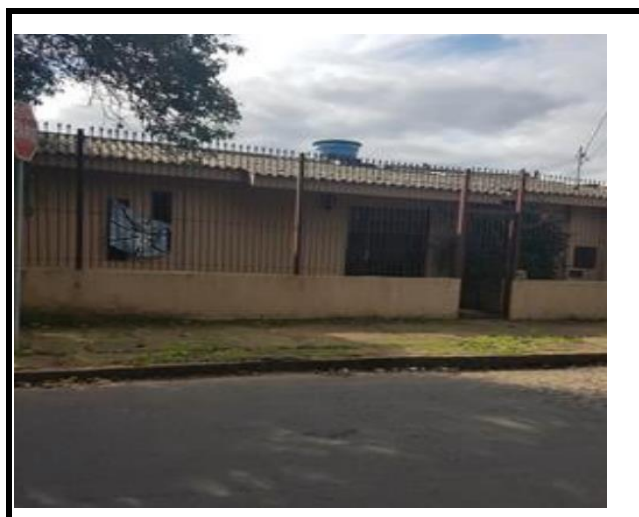
Rua Sylvio Sanson



Identificação



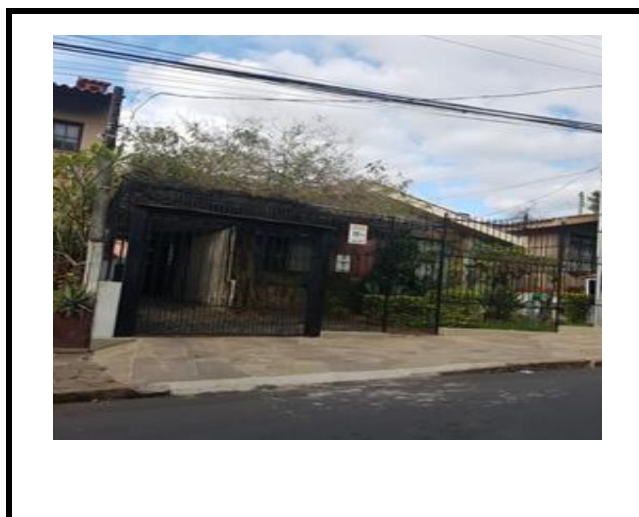
Fachada - Rua Sylvio Sanson



Fachada lateral - R. Eng. Sadi Castro



Identificação predial



Vizinho esquerdo - Rua Sylvio Sanson



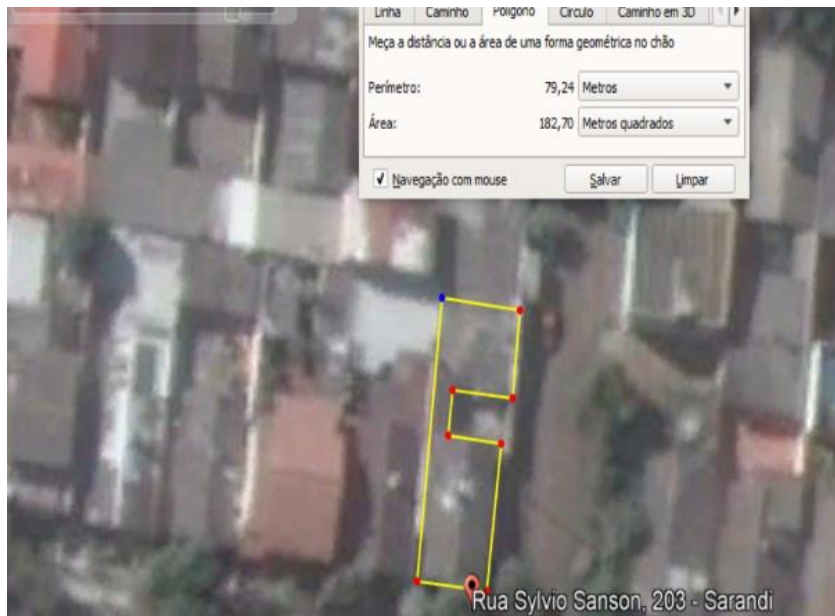
ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



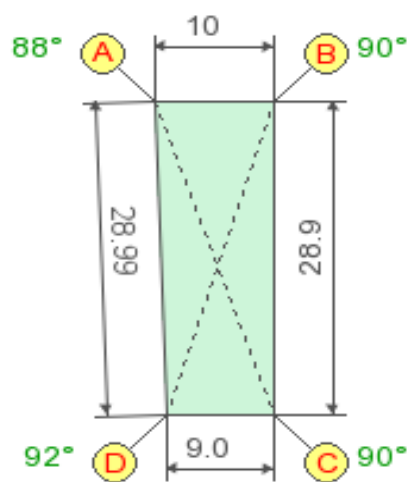
Identificação Vizinho esquerda



-



Medição aérea "área construída"



Parcela de terreno

Ângulo B 90°

Ângulo C 90°

Ângulo D 92°

Ângulo A 88°

O comprimento da diagonal B D 30.27 m

O comprimento da diagonal A C 30.58 m

Lote are ou 275 metros quadrados

Medição "Terreno"