



LAUDO DE AVALIAÇÃO  
APARTAMENTO OU CASA EM CONDOMÍNIO

### 1 - Identificação:

Proponente Rodobens Administradora De Consórcios Ltda.	CPF 24.628	Nº da Proposta BCL 117606
Proprietário Rodobens Administradora De Consórcios Ltda.	Matrícula 24.628	Utilização do FGTS ( ) Sim ( ) Não
Endereço completo do imóvel Rua Armando Gazzana	Número 685	Complemento Apartamento 03 - Edifício Eco Residence
Bairro Femaça	Cidade Veranópolis	UF RS
		CEP 95330-000

### 2 - Caracterização da região:

<b>Utilização</b> ( X ) Residencial ( ) Outros: ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Res. Unifamiliar ( ) Res. Multifamiliar	<b>Infraestrutura</b> ( X ) Água ( X ) Energia ( ) Pavimentação ( X ) Telefone ( X ) Esgoto Sanitário ( X ) Iluminação Pública ( X ) Esgoto Pluvial ( ) Gás Canalizado	<b>Restritivos</b> ( ) Favela ( ) Inundação ( ) Outros:	<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> ( ) Metrô ( X ) Comércio ( X ) Escola ( X ) Segurança ( X ) Ônibus ( X ) Rede Bancária ( X ) Lazer ( ) Outros:
---	--	--	--

### 3 - Terreno:

<b>Topografia</b> ( X ) Plana Situação: _____ ( ) Aclive Superfície: _____ ( ) Declive ( ) Desnível Pronunciado	<b>Formato</b> ( ) Regular ( X ) Irregular	<b>Dimensões</b> Área: <u>816,00</u> m <sup>2</sup> Frente: <u>24,00</u> m Lado Direito: <u>-</u> m Fração Ideal: <u>0,1429%</u> Fundos: <u>-</u> m Lado Esquerdo: <u>-</u> m	<b>Padrão da região</b> ( ) Alto ( ) Médio-Alto ( X ) Médio ( ) Médio-Baixo ( ) Baixo
---	--	---	--

### 4 - Edificação:

<b>Unidade Avaliada</b> ( ) Casa ( ) Sobrado ( X ) Apartamento ( ) Loja	( ) Galpão ( ) Sala Comercial ( ) Outros:	<b>Indício de Ocupação do Imóvel</b> ( ) Habitado ( ) Não habitado	<b>Idade Aparente</b> 5 Anos	<b>Estado de Conservação</b> ( ) Ótimo ( ) Regular ( X ) Bom ( ) Ruim	<b>Padrão acabamento</b> ( ) Alto ( ) Médio-Alto ( X ) Médio ( ) Médio-Baixo ( ) Baixo
---	---	--	---------------------------------	---	---

<b>Fachada</b> Massa Única	<b>Esquadrias</b> Alumínio	<b>N.º Pavimentos</b> 1	<b>N.º Vagas de Garagem</b> - Cobertas - Descobertas
-------------------------------	-------------------------------	----------------------------	---

#### Dimensões

Área Privativa: 59,95 m<sup>2</sup> Área Comum: 2,83 m<sup>2</sup> Área Total: 62,78 m<sup>2</sup>

DIVISÃO INTERNA	Quantidade	Piso	Parede	Forro

#### Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada

N.º Pavimentos Tipo	Unidades Por Andar	Total de Unidades	N.º de Elevadores	Descrição dos pavimentos
Padrão de Acabamento	Estado de Conservação			

#### Infra Estrutura do Imóvel

( ) Playground	( ) Salão de Festas	( ) Lavanderia Coletiva
( ) Churrasqueira	( ) Salão de Jogos	( ) Quadra Esportiva
( ) Sauna	( ) Sala de Ginástica	( ) Antena Parabólica
( ) Gerador	( ) Loja de Conveniência	( ) Depósito Individual
( ) Pista de Cooper	( ) Sistema de Tefonia	( ) Vigilância Eletrônica
( ) Piscina	( ) TV a Cabo	( ) Jardins

### 5 - Manifestações sobre a garantia:

Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?  
( ) Sim ( ) Não Se não, porque? \_\_\_\_\_

### 6 - Informações Complementares:

Foi realizada vistoria interna ?  
( ) Sim ( X ) Não Se não, porque? Solicitada vistoria pelo aspecto externo, acesso não permitido.  
O Imóvel possui condições de Habitação?  
( ) Sim ( ) Não Se não, porque? \_\_\_\_\_

### 7 - Observações:

Vistoria realizada externamente, conforme dados fornecidos pelo banco RODOBENS.

8 - Amostras

Critério utilizado: Área privativa ( x ) Área total ( ) Terreno ( )

1	Endereço:	Logradouro	Rua Achilles Taurino	Número	78	Complemento		Bairro:	Renovação	Cidade:	Veranópolis	UF:	RS
	3 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço e 1 vaga de garagem.							Fonte de informação:	Festa Corretor		Telefone:	(54) 3441 7411	
	CEP:	95330-000	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	5 anos	Conservação	Bom	Padrão	Médio			
Valor de venda: R\$		270.000,00		Preço por m²		3.648,64		Fronte	Área total	Área privativa 74,00			
2	Endereço:	Logradouro	Av. Osvaldo Aranha	Número	790	Complemento		Bairro:	Centro	Cidade:	Veranópolis	UF:	RS
	2 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço e 1 vaga de garagem.							Fonte de informação:	Festa Corretor		Telefone:	(54) 3441 7411	
	CEP:	95330-000	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	5 anos	Conservação	Bom	Padrão	Médio			
Valor de venda: R\$		300.000,00		Preço por m²		3.658,53		Fronte	Área total	Área privativa 82,00			
3	Endereço:	Logradouro	Av. Júlio de Castilhos Centro	Número	S/N	Complemento		Bairro:	Centro	Cidade:	Veranópolis	UF:	RS
	2 dormitórios (sendo 1 suite), 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro suite, 1 banheiro social, 1 área de serviço e 1 vaga de garagem.							Fonte de informação:	Mauro Imóveis		Telefone:	(54) 3441-2170	
	CEP:	95330-000	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	5 anos	Conservação	Bom	Padrão	Médio			
Valor de venda: R\$		280.000,00		Preço por m²		3.783,78		Fronte	Área total	Área privativa 74,00			
4	Endereço:	Logradouro	Av. Dr. José Montauray	Número	963	Complemento		Bairro:	Centro	Cidade:	Veranópolis	UF:	RS
	2 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço e 1 vaga de garagem.							Fonte de informação:	Festa Corretor		Telefone:	(54) 3441 7411	
	CEP:	95330-000	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	5 anos	Conservação	Bom	Padrão	Médio			
Valor de venda: R\$		240.000,00		Preço por m²		3.692,30		Fronte	Área total	Área privativa 65,00			
5	Endereço:	Logradouro	Av. Dr. José Montauray	Número	963	Complemento		Bairro:	Centro	Cidade:	Veranópolis	UF:	RS
	2 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço e 1 vaga de garagem.							Fonte de informação:	Mauro Imóveis		Telefone:	(54) 3441-2170	
	CEP:	95330-000	STATUS:	Oferta	Idade Aparente	5 anos	Conservação	Bom	Padrão	Médio			
Valor de venda: R\$		230.000,00		Preço por m²		3.650,79		Fronte	Área total	Área privativa 63,00			

9 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fic (5)	Fv ou FT (6)	Homogeneização R\$/m²
1	74,00	270.000,00	3.648,64	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	0,89	3.239,17
2	82,00	300.000,00	3.658,53	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	0,90	3.221,88
3	74,00	280.000,00	3.783,78	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	0,89	3.359,14
4	65,00	240.000,00	3.692,30	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	0,87	3.112,71
5	63,00	230.000,00	3.650,79	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	0,87	3.047,55
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>										<b>3.196,09</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)									Valor Mínimo	2.237,26
									Valor Máximo	4.154,92

(1) - Fator Fonte

(2) - Fator Transposição

(3) - Fator de Área

(4) - Fator de equivalência

(5) - Fator Idade e Conservação.

(6) - Fator Vaga ou Terreno

10 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	816,00	m²	Valor do m²	0,00	Valor do terreno	0,00
Área do apartamento	59,95	m²	Valor do m²	3.196,09	Valor da edificação	191.605,60
Valor do imóvel					R\$ 191.605,60	
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 192.000,00	

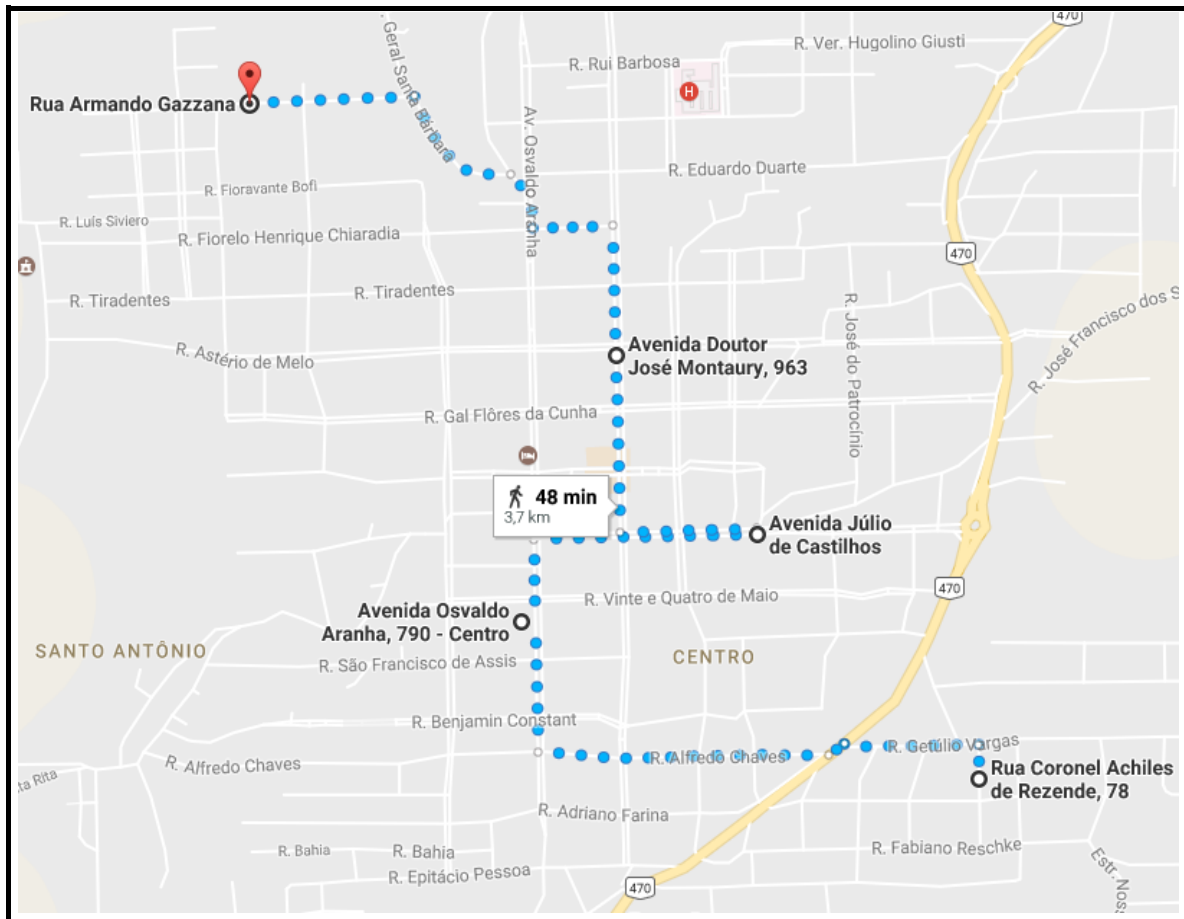
11 - Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno		Valor por extenso
Valor do Apartamento	R\$ 192.000,00	Valor por extenso Cento e Noventa e Dois Mil Reais
Valor da Garagem		Valor por extenso
Valor da Garagem		Valor por extenso
Valor do Imóvel	R\$ 192.000,00	Valor por extenso Cento e Noventa e Dois Mil Reais

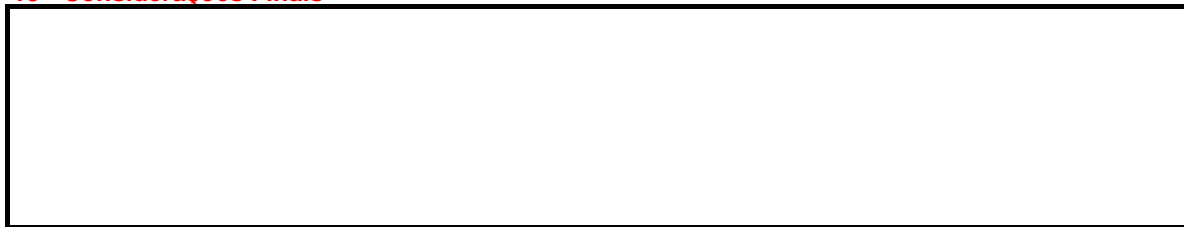
12 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	RED BROKERS	Nome do profissional	Bruna Sarsacchini	CAU Nº	A61839-0
Local de data	São Paulo, 1 de Março de 2017	Assinatura			

## Croqui avaliando com as amostras



### 13 - Considerações Finais



# Relatório Fotográfico



**Logradouro**



**Identificação Logradouro**



**Fachada**



**Identificação Condomínio**