

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Matrícula:</b>	Nº 4.707 - Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí / RS.		
<b>Solicitante:</b>	Rodobens Consórcios		
<b>Pasta:</b>	Pasta 171350		
<b>Proponente:</b>	Atacadão Cesi Comércio de Moveis		
<b>Logradouro:</b>	Rua Carmem Miranda	Nº 89	
<b>Complemento:</b>	Lote 08 - Quadra 35	<b>Empreendimento:</b> -	
<b>CEP:</b>	94090-080	<b>Bairro:</b> Vera Cruz (Parque Garibaldi)	
<b>Cidade:</b>	Gravataí	UF: RS	



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	<b>Valor de Liquidação:</b>
<b>R\$ 925.400,00</b>	<b>R\$ 647.000,00</b>
( Novecentos e vinte e cinco mil e quatrocentos reais )	( Seiscentos e quarenta e sete mil reais )

<b>Metodologia de cálculo:</b>
<b>Método Evolutivo</b>

### 3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	249,13m <sup>2</sup>
Não Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Total	249,13m <sup>2</sup>
Terreno	385,00m <sup>2</sup>

Imóvel com fração	
Privativa ( <i>in loco</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Priv. Descob. ( <i>in loco</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Área Comum ( <i>Matrícula</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Área Total ( <i>Matrícula</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Garagem individualizada	0,00m <sup>2</sup>

São Paulo / SP, 06 de Julho de 2023.

#### 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Misto

##### Infraestrutura urbana

Água  Esgoto sanitário  Energia elétrica  Iluminação Pública  Fossa  
 Pavimentação  Esgoto pluvial  Telefone  Gás canalizado  Cisterna/Poço

##### Serviços públicos e comunitários

Metrô  Rede bancária  Lazer  Aeroporto  Clínicas/Hospitais  
 Escola  Centro comercial  Parque  Segurança  Coleta de lixo  
 Ônibus  Shopping

#### 5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

##### IMPLANTAÇÃO

Isolado

##### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

##### DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 385,00m<sup>2</sup>

Testada: 11,00m

Fração Ideal: 100,000000%

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 10 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: -

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Superior - Mínimo

#### O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

\* Inconclusivo.

\* Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar.

#### 6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

Academia  Espaço gourmet  Lavanderia  Playground  Salão de festas  
 Brinquedoteca  Interfone  Piscina  Quadra  Sauna  
 Churrasqueira  Jardins  Pista de cooper  Salão de jogos  Vig. Eletrônica

#### 7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

##### 7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

De acordo com verificação externa e conversa com moradores do entorno, o imóvel apresenta, sim, indícios de estar ocupado: passeio e calçadas limpas, grama e plantas do recuo frontal verdes e podadas, além de imóvel apresentar aspecto geral externo de bem conservado. E os moradores afirmaram que vêem pessoas saindo e entrando do imóvel.

## 8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 4.707 - Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí / RS.
Inscrição imobiliária	Nº Inscrição: 01.04.064.0272.002.001.
Outros	Consulta ao Geoprocessamento municipal - VIDE ANEXO C.

## 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Avaliação válida para imóvel residencial, localizado na Rua Carmem Miranda, 89, bairro de Vera Cruz, no município de Gravataí / RS.

### 9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

## 10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### 10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

### 10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

\* Inconclusivo.

\* Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar.

### 10.3 - 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?

\* Não.

\* Além de não ter sido realizada vistoria interna, também trata-se de imóvel destinado à venda em leilão.

### 10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

\* Não.

\* Trata-se de imóvel destinado à venda em leilão.

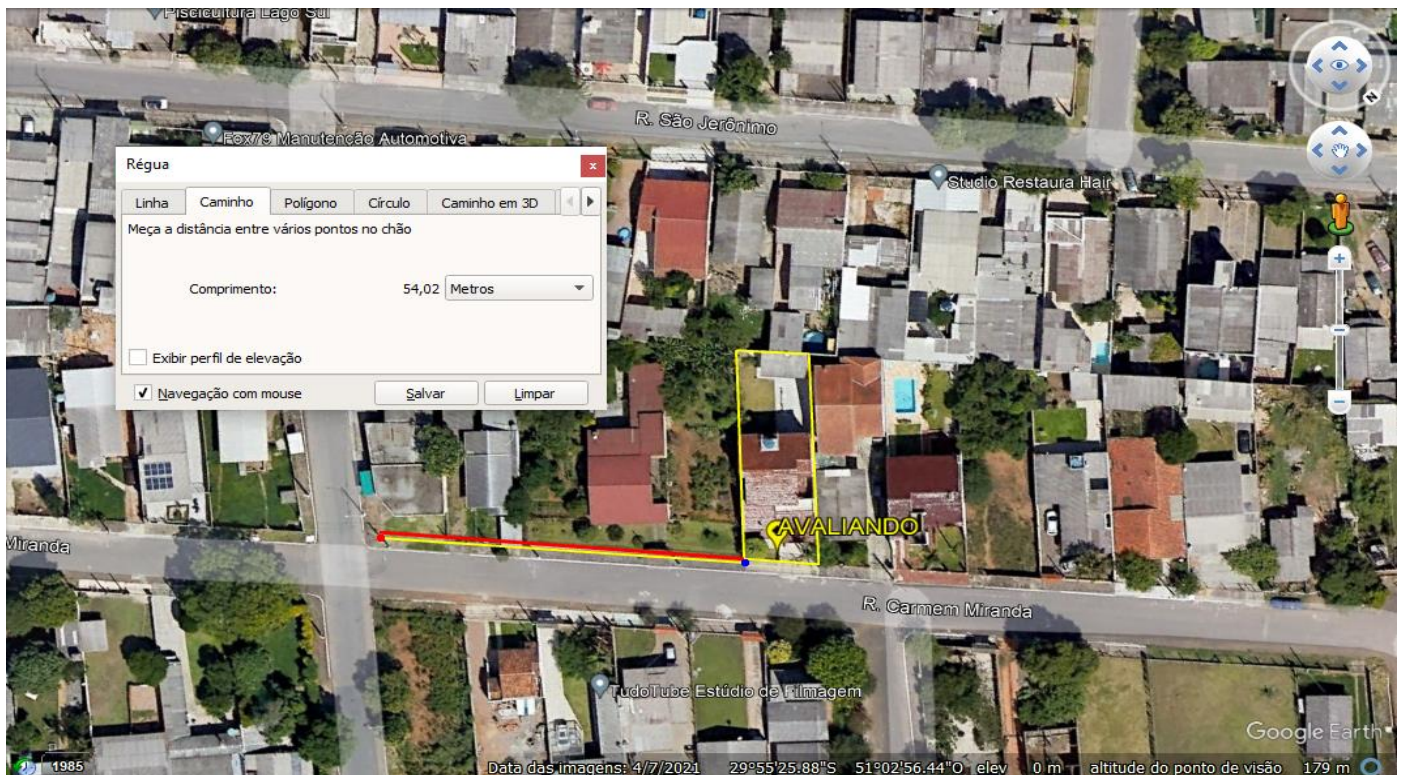
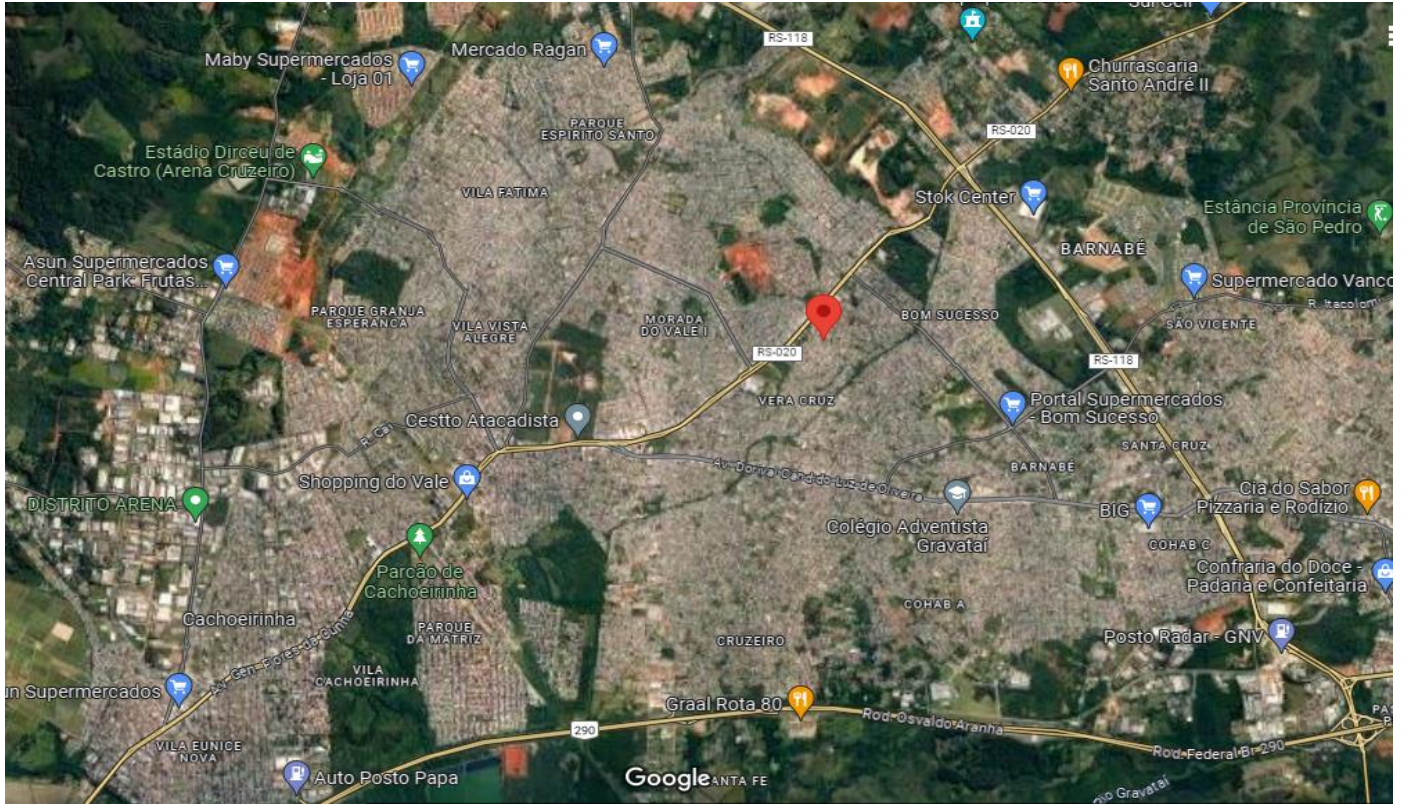
## 11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar.					



12 - LOCALIZAÇÃO

-29.922649, -51.049252





13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-RS (R8-N) | 06/2023 R\$ 2.387,01

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Filipinas	Nº:	118	Bairro:	Vera Cruz	06/07/2023	
Cidade:	Gravatá	UF:	RS	Fonte:	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 3029-7929	
<a href="https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/314382/casa-vera-cruz-gravata%C3%AD-rs">https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/314382/casa-vera-cruz-gravata%C3%AD-rs</a>						Fonte: 314382	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
242,00m²	4	4	Superior - Mínimo	30	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
363,00m²	11,00m	Meio de quadra	Em acive até 20%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 750.000,00	R\$ 594.244,86	R\$ 2.455,56	R\$ 155.755,14	R\$ 429,08	Ofertado		
Observações:	Casa residencial.						

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Carmem Miranda	Nº:	S/N	Bairro:	Vera Cruz	06/07/2023	
Cidade:	Gravatá	UF:	RS	Fonte:	Plano A Imóveis	(51) 3047-4757	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vera-cruz-bairros-gravatai-748m2-venda-RS365000-id-2605153930/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vera-cruz-bairros-gravatai-748m2-venda-RS365000-id-2605153930/</a>						Fonte: TE1482	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
748,00m²	22,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 365.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 365.000,00	R\$ 487,97	Ofertado		
Observações:	Terreno residencial.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Farroupilha	Nº:	87	Bairro:	Vera Cruz	06/07/2023	
Cidade:	Gravatá	UF:	RS	Fonte:	Severgnini Consultoria	(51) 98278-6184	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vera-cruz-bairros-gravatai-com-garagem-250m2-venda-RS750000-id-2633682719/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vera-cruz-bairros-gravatai-com-garagem-250m2-venda-RS750000-id-2633682719/</a>						Fonte: SO0698	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
250,00m²	3	3	Superior	40	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
330,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 750.000,00	R\$ 596.049,76	R\$ 2.384,20	R\$ 153.950,24	R\$ 466,52	Ofertado		
Observações:	Casa residencial.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Farroupilha	Nº:	198	Bairro:	Vera Cruz	06/07/2023	
Cidade:	Gravatá	UF:	RS	Fonte:	Pessato Imóveis	(51) 3484-7444	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vera-cruz-bairros-gravatai-com-garagem-233m2-venda-RS850000-id-2565998654/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vera-cruz-bairros-gravatai-com-garagem-233m2-venda-RS850000-id-2565998654/</a>						Fonte: CA8674	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
233,00m²	3	4	Superior	35	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
320,00m²	12,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 850.000,00	R\$ 678.791,31	R\$ 2.913,27	R\$ 171.208,69	R\$ 535,03	Ofertado		
Observações:	Casa residencial.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua São Jerônimo	Nº:	565	Bairro:	Vera Cruz	06/07/2023	
Cidade:	Gravatá	UF:	RS	Fonte:	Auxiliadora Predial Imóveis	(51) 3029-7929	
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-vila-branca-gravatai-rs-249m2-id-2574616569/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-vila-branca-gravatai-rs-249m2-id-2574616569/</a>						Fonte: 414385	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
196,00m²	2	4	Superior	5	Entre novo e regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m²	12,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 980.000,00	R\$ 804.319,56	R\$ 4.103,67	R\$ 175.680,44	R\$ 488,00	Ofertado		
Observações:	Casa residencial.						

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

### 14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m <sup>2</sup> Hom.
1	R\$ 429,08	0,9000	1,0000	0,9854	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 422,81
2	R\$ 487,97	0,9000	1,0000	1,0866	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 477,19
3	R\$ 466,52	0,9000	1,0000	0,9622	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 403,99
4	R\$ 535,03	0,9000	1,0000	0,9548	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 459,77
5	R\$ 488,00	0,9000	1,0000	0,9834	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 431,89

**Legenda:**

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 2.195,65

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 439,13

Limite Inferior (-30%) = R\$ 307,39

Limite Superior (+30%) = R\$ 570,87

### 15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Terreno
385,00m <sup>2</sup>	R\$ 439,13	R\$ 169.100,00

CUB-RS (R8-N)   06/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Superior - Mínimo	10 Anos   Regular
R\$ 2.387,01	1,572		0,9176

Área averbada	Valor/m <sup>2</sup> (INICIAL)	F.a. <sup>1</sup>	Valor/m <sup>2</sup> (AJUSTADO)	Total - Área averbada
249,13m <sup>2</sup>	R\$ 3.443,18	0,882	R\$ 3.035,78	R\$ 756.300,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 756.300,00

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL<sup>2</sup>

R\$ 925.400,00

( Novecentos e vinte e cinco mil e quatrocentos reais )

### 16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	9,14%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III	
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada	R\$ 439,13	
Limite superior	R\$ 570,87	
Limite inferior	R\$ 307,39	
Desvio Padrão	29,28	
Coeficiente de Variação	6,67%	
Total de elementos saneados	5	
T de Student	1,533	
Intervalo de confiança		
Limite Superior	4,57%	R\$ 459,20
Limite Inferior	-4,57%	R\$ 419,06

São Paulo / SP, 06 de Julho de 2023.

<sup>1</sup>F.a. → Fator de ajuste de mercado: aplicado sobre o valor da edificação, para adequar/corrigir o seu valor (de acordo com o padrão construtivo) para o que é praticado na região para imóveis de mesma característica.

<sup>2</sup>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.

### 17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

### 18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

## 19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

### INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 279.205 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel integra a Região Metropolitana de Porto Alegre - Constituição Estadual.

### LIQUIDAÇÃO FORÇADA


Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 24 meses.

### VISTORIA EXTERNA

Devido não ter sido realizada vistoria interna, as características de padrão construtivo, acabamentos, estado de conservação e idade aparente foram atribuídas com base na visão externa do imóvel.

### INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo Método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



---

**Engº Roberto Carlos Oliveira**

**CREA: 5.069.518.853**

**MK Avaliações Imobiliárias Ltda.**

**São Paulo / SP, 06 de Julho de 2023.**



**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Logradouro - vista 01



Logradouro - vista 02



Vizinho lado direito



Identificação do vizinho lado direito



Vizinho lado esquerdo



Fachada do avaliando

**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Identificação do avaliando



Medidores de consumo de água e energia

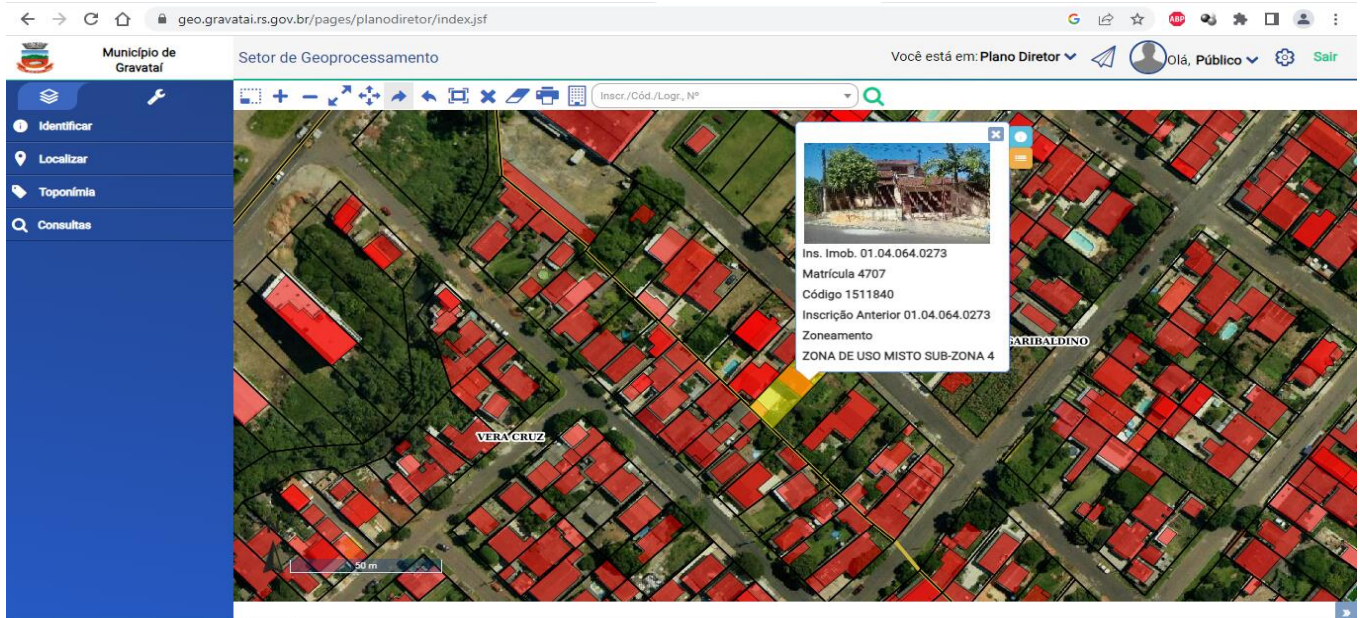
**ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO**

**Zona:** ZONA DE USO MISTO - SUB-ZONA 4

**T. O.:** 66%

**C.A.:** 2,0

**Gabarito:** 9,0 metros



Art. 23 - A Zona de Uso Misto é composta das seguintes sub-zonas para efeito de índices urbanísticos:

IV - Sub-zona 4:

IA - 2,0

TO - 66%

II - Zona de Uso Misto: 9,00 metros;

**Lei nº 1541, de 06 de julho de 2000.**

**Instituí o plano diretor de desenvolvimento urbano da sede do município de Gravataí / RS.**

**Lei ordinária nº 4134/2019**

**Altera a lei nº 1.541/2000 que institui o plano diretor de desenvolvimento urbano da sede do município de Gravataí / RS.**



**ANEXO C | CONSULTA DO IMÓVEL AO GEOPROCESSAMENTO MUNICIPAL**

geo.gravatai.rs.gov.br/pages/imobiliario/index.jsf

Município de Gravataí | Setor de Geoprocessamento

Você está em: Imobiliário | Olá, Público

**INFORMAÇÃO DO(A) LOTE**

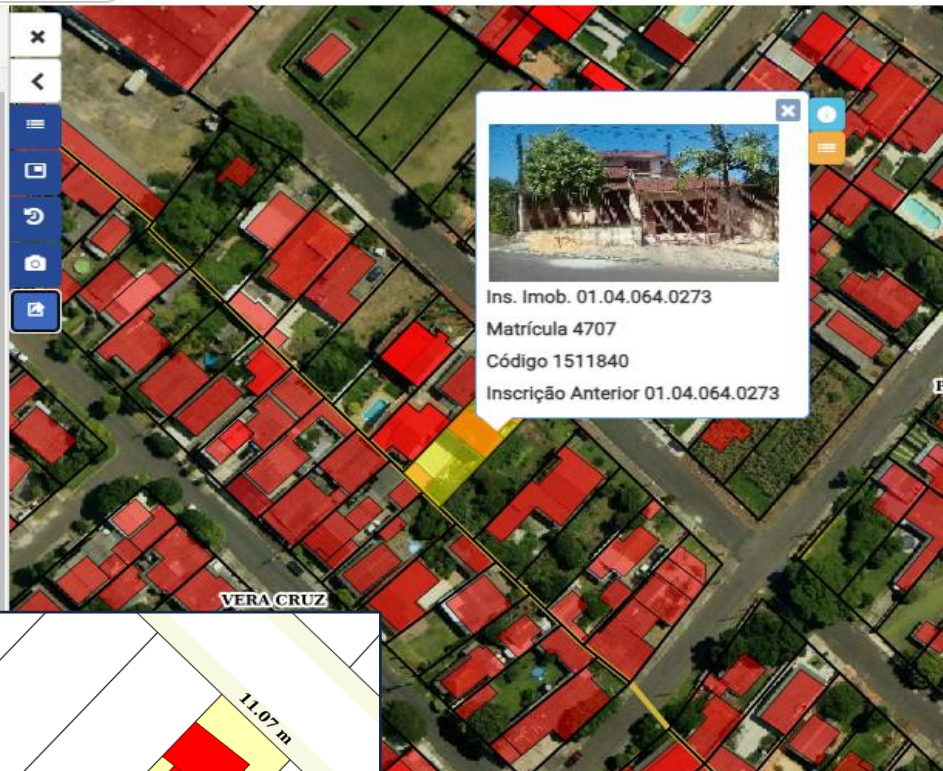

<b>INSCRIÇÃO</b> 01.04.064.0273	<b>CÓD. CAD.</b> 1511840	<b>INSCR. ANT.</b> 01.04.064.0273
<b>TIPO COND.</b> N	<b>SITUAÇÃO</b> INTEGRADO	

002.001-2 16/06/2020 EMI | 002.001-1 29/09/2016 EMITE CARNE | 1.001-2 18/01/2016 N

**ENDEREÇOS** | CONTRIBUINTES | TESTADAS | ITENS CADASTRO

**IMÓVEL** | CORRESP. | COMERCIAL

RUA. CARMEM MIRANDA, Nº 89, BAIRRO PARQUE GARIBALDINO  
 LOTEAMENTO: PARQUE GARIBALDINO QUADRA: 35 LOTE: 08  
 EDIFÍCIO:

Ins. Imob. 01.04.064.0273  
 Matrícula 4707  
 Código 1511840  
 Inscrição Anterior 01.04.064.0273

