

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 35.220 - Cartório de Registro de Imóveis 2º Zona de Caxias do Sul - RS.		
Solicitante:	Banco Rodobens S/A		
Grupo/Cota:	PJS 176416		
Proponente:	Edmilson Novelli X Banco Rodobens S/A		
Logradouro:	Rua Stefano Paterno	Nº 165	
Complemento:	Lote 28 Quadra 2.174	Empreendimento: -	
CEP:	95057-780	Bairro: São Ciro	
Cidade:	Caxias do Sul	UF: RS	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 473.300,00	R\$ 331.000,00
(Quatrocentos e setenta e três mil e trezentos reais.)	(Trezentos e trinta e um mil reais.)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	150,57m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	150,57m ²
Terreno	580,20m ²

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

(São Paulo/SP, 16 de Outubro de 2023.)

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

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: Irregular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 580,20m²

Testada: 4,90m

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 29 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Mín.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo. Não foi realizado vistoria interna.

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.

Inconclusivo. Não foi realizado vistoria interna.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 35.220 - Cartório de Registro de Imóveis 2ª Zona de Caxias do Sul - RS.
Inscrição imobiliária	-
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua Stefano Peternó, 165, Lote 28 da Quadra 2.174, Bairro São Ciro, Município de Caxias do Sul/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 realizado vistoria interna.

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. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à 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?

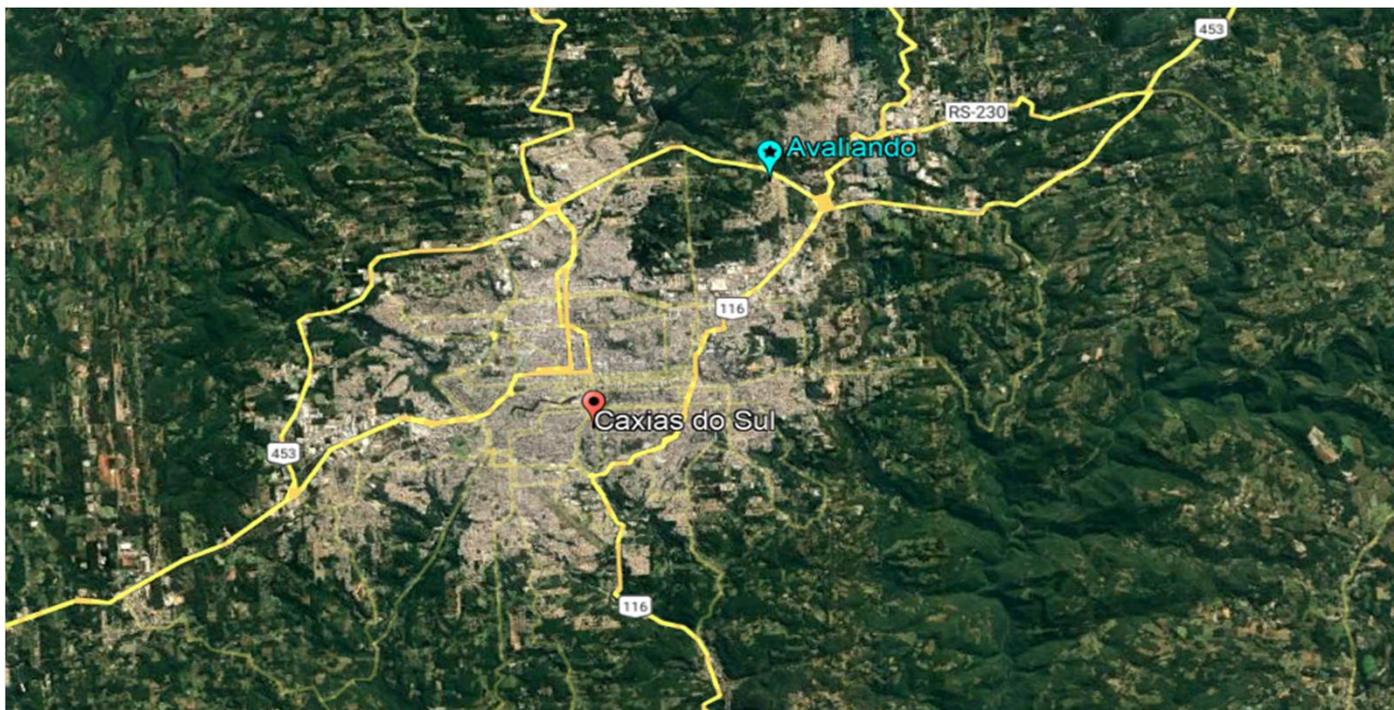
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
<u>VISTORIA EXTERNA.</u>					

12 - LOCALIZAÇÃO

29°07'38.5"S 51°08'25.9"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-RS (R8-N) | Setembro/2023 R\$ 2.425,41

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Júlio Coelho de Figueiredo		Nº: 39	Bairro:	São Ciró	16/10/2023	
Cidade:	Caxias do Sul		UF: RS	Fonte:	Alugar - Imobiliária	(54) 99979-8752	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-sao-ciro-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-234m2-venda-RS700000-id-2633576553/						Ref.: V4331	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
233,85m²	3	2	Simplex - Mín.	20	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
540,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 700.000,00	R\$ 431.610,17	R\$ 1.845,67	R\$ 268.389,83		R\$ 497,02	Ofertado	
Observações:	3 dormitórios, demais ambientes e 2 vagas de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Martin		Nº: -	Bairro:	São Ciró	16/10/2023	
Cidade:	Caxias do Sul		UF: RS	Fonte:	Panorama - Imobiliária	(54) 98153-0191	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-sao-ciro-360m2-RS200000/id-15112007/#listPic&Maps						Ref.: PT026	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 200.000,00		R\$ 555,56	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Senador Alberto Pasqualini		Nº: -	Bairro:	São Ciró	16/10/2023	
Cidade:	Caxias do Sul		UF: RS	Fonte:	Imofar - Imobiliária	(54) 2108-5900	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-ciro-bairros-caxias-do-sul-858m2-venda-RS550000-id-2545896418/						Ref.: 7610	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
858,00m²	0,00m	Esquina	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 550.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 550.000,00		R\$ 641,03	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Senador Alberto Pasqualini		Nº: -	Bairro:	São Ciró	16/10/2023	
Cidade:	Caxias do Sul		UF: RS	Fonte:	Brilhar - Imobiliária	(54) 99204-9695	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-sao-ciro-509m2-RS565000/id-10701618/						Ref.: CA0101	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
378,00m²	5	4	Econômico - Máximo	35	Necessitando de reparos importantes		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
509,88m²	0,00m	Esquina	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 565.000,00	R\$ 360.414,37	R\$ 953,48	R\$ 204.585,63		R\$ 401,24	Ofertado	
Observações:	5 dormitórios, demais ambientes e 4 vagas de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Manoel Campos Salvaterra		Nº: -	Bairro:	São Ciró	16/10/2023	
Cidade:	Caxias do Sul		UF: RS	Fonte:	Duo - Imobiliária	(54) 99610-0081	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-ciro-2959264290.html						Ref.: 4552	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.000,00m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 10% a 20%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 350.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 350.000,00		R\$ 350,00	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

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 ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 497,02	0,9000	1,0000	0,9822	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 439,36
2	R\$ 555,56	0,9000	1,0000	0,9421	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 471,04
3	R\$ 641,03	0,9000	1,0000	1,0501	1,0000	1,0000	0,8000	R\$ 484,67
4	R\$ 401,24	0,9000	1,0000	0,9682	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 349,64
5	R\$ 350,00	0,9000	1,0000	1,0704	1,2500	1,0000	1,0000	R\$ 421,48

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 (Esquina)

Somatório = R\$ 2.166,19

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 433,24

Limite Inferior (-30%) = R\$ 303,27

Limite Superior (+30%) = R\$ 563,21

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
580,20m ²	R\$ 433,24	R\$ 251.400,00

CUB-RS (R8-N) Setembro/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Simplex - Mín.	29 Anos Necessitando de reparos simples	
R\$ 2.425,41	0,912		0,6664	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
150,57m ²	1,00	150,57m ²	R\$ 1.474,06	R\$ 221.900,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias
R\$ 221.900,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 473.300,00 (Quatrocentos e setenta e três mil e trezentos 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	16,78%		
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\$ 433,24
Limite superior		R\$ 563,21
Limite inferior		R\$ 303,27
Desvio Padrão		53,01
Coeficiente de Variação		12,23%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	8,39%	R\$ 469,58
Limite Inferior	-8,39%	R\$ 396,90

(São Paulo/SP, 16 de Outubro de 2023.)

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme 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 503068 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel NÃO integra nenhuma região metropolitana.

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.

INFORMAÇÕES INICIAIS

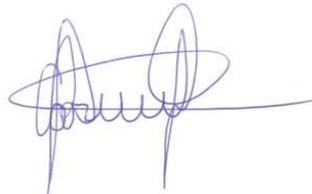
Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Stefano Peternó, 165, Lote 28 da Quadra 2.174, Bairro São Ciro, Município de Caxias do Sul/RS.

DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da Matrícula Nº 35.220 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O Imóvel possui área de terreno de 580,20m² e área total construída de 150,57m².

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, 16 de Outubro de 2023.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Vista 01



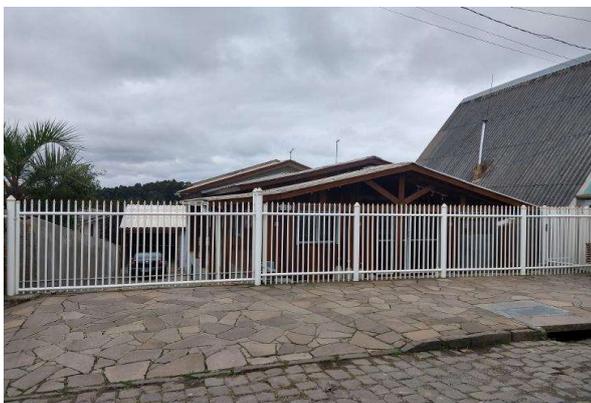
Logradouro - Vista 02



Identificação do logradouro



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda - Identificação

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do avaliando



Fachada avaliadno - Vista 01



Fachada avaliadno - Vista 02



Fachada avaliadno - Vista 03



Fachada avaliadno - Vista 04



Fachada avaliadno - Vista 05

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada avaliada - Vista 06

EM BRANCO

-

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Zona das Águas (ZA)

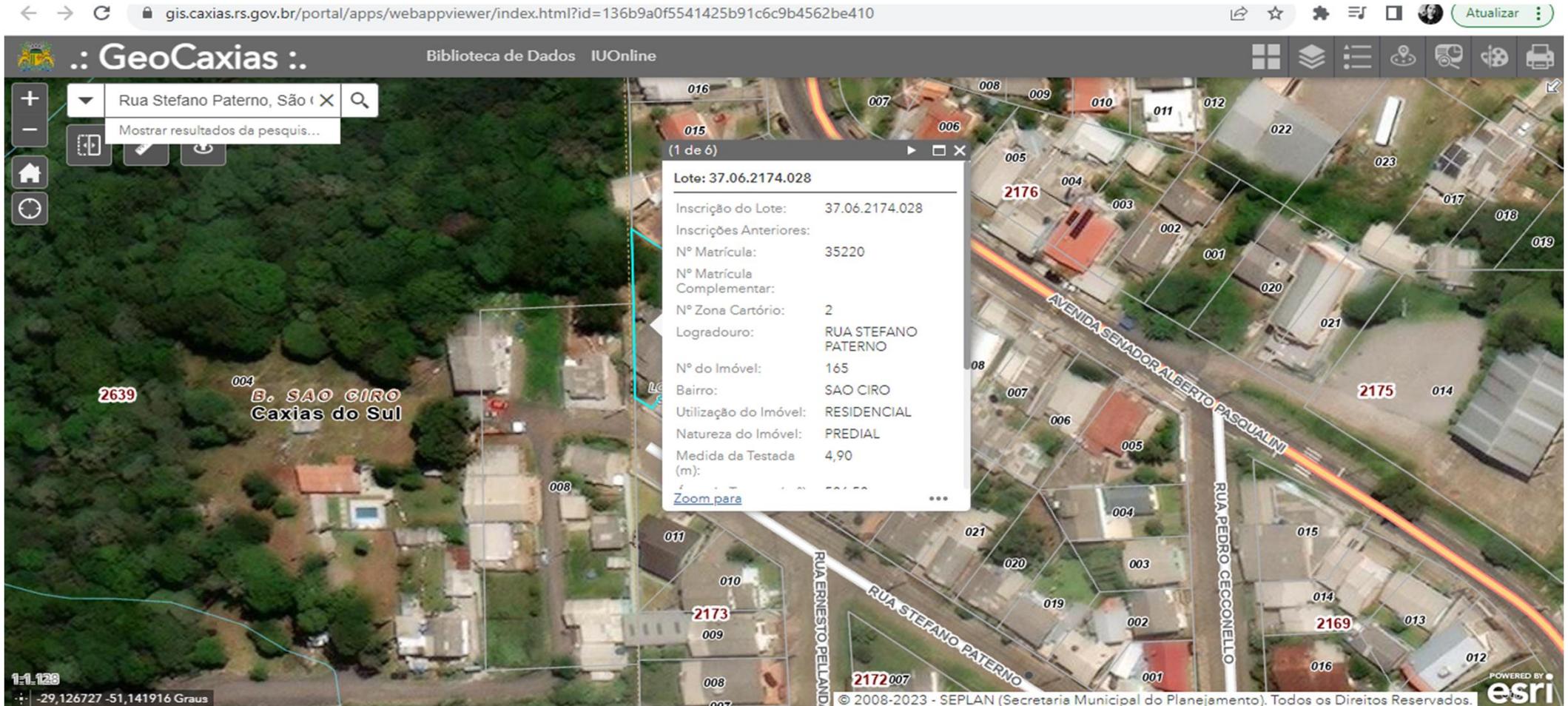


Art. 18 A Zona das Águas - ZA - é composta pelas bacias hidrográficas que têm por função a captação e acumulação de água para o abastecimento público do Município.

Parágrafo único. A Zona das Águas - ZA - deverá seguir as disposições específicas da legislação específica vigente.

LEI COMPLEMENTAR Nº 290, DE 24 DE SETEMBRO DE 2007. - INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA



The screenshot shows a web browser window displaying a GIS application. The browser address bar shows the URL: gis.caxias.rs.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=136b9a0f5541425b91c6c9b4562be410. The application header includes the logo for "GeoCaxias" and the text "Biblioteca de Dados IUOnline". A search bar on the left contains the text "Rua Stefano Paterno, São" and a search icon. Below the search bar, there are navigation controls including a home button and a refresh button. The main map area shows an aerial view of a residential neighborhood with property boundaries overlaid. A popup window is open over a specific lot, displaying the following information:

Lote: 37.06.2174.028	
Inscrição do Lote:	37.06.2174.028
Inscrições Anteriores:	
Nº Matrícula:	35220
Nº Matrícula Complementar:	
Nº Zona Cartório:	2
Logradouro:	RUA STEFANO PATERNO
Nº do Imóvel:	165
Bairro:	SAO CIRO
Utilização do Imóvel:	RESIDENCIAL
Natureza do Imóvel:	PREDIAL
Medida da Testada (m):	4,90

At the bottom of the map, there is a scale bar showing "1=1.128" and coordinates: "-29,126727 -51,141916 Graus". The bottom right corner features the Esri logo and the text "POWERED BY esri".