

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 88.480 - Registro de Imóveis de Torres - RS.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	PJS 176082		
Proponente:	Construtora e Incorporadora Biesek Ltda X Rodobens Administradora de Consórcios Ltda		
Logradouro:	Rua 4 (Rua Tuaraju)	Nº 67	
Complemento:	Lote 08 e 09   Quadra 19	Empreendimento: -	
CEP:	95560-000	Bairro: Praia Real	
Cidade:	Torres	UF: RS	



### 2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 1.321.800,00	R\$ 925.000,00
( Um milhão, trezentos e vinte e um mil e oitocentos reais. )	( Novecentos e vinte e cinco mil reais. )

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

### 3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	310,70m <sup>2</sup>
Não Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Total	310,70m <sup>2</sup>
Terreno	600,00m <sup>2</sup>

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

( São Paulo/SP, 16 de Fevereiro de 2024. )

#### 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: Regular

##### DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 600,00m<sup>2</sup>

Testada: 24,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 24 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Superior

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

Inconclusivo. Realizado vistoria externa.

#### 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. Realizado vistoria externa.

## 8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 88.480 - Registro de Imóveis de Torres - RS.
Inscrição imobiliária	-
Outros	-

## 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial, situado à Rua 4 (Rua Tuaraju), Lote 08 e 09 da Quadra 19, Nº67, Praia Real, Município de Torres - 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. Realizado vistoria externa.

### 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?

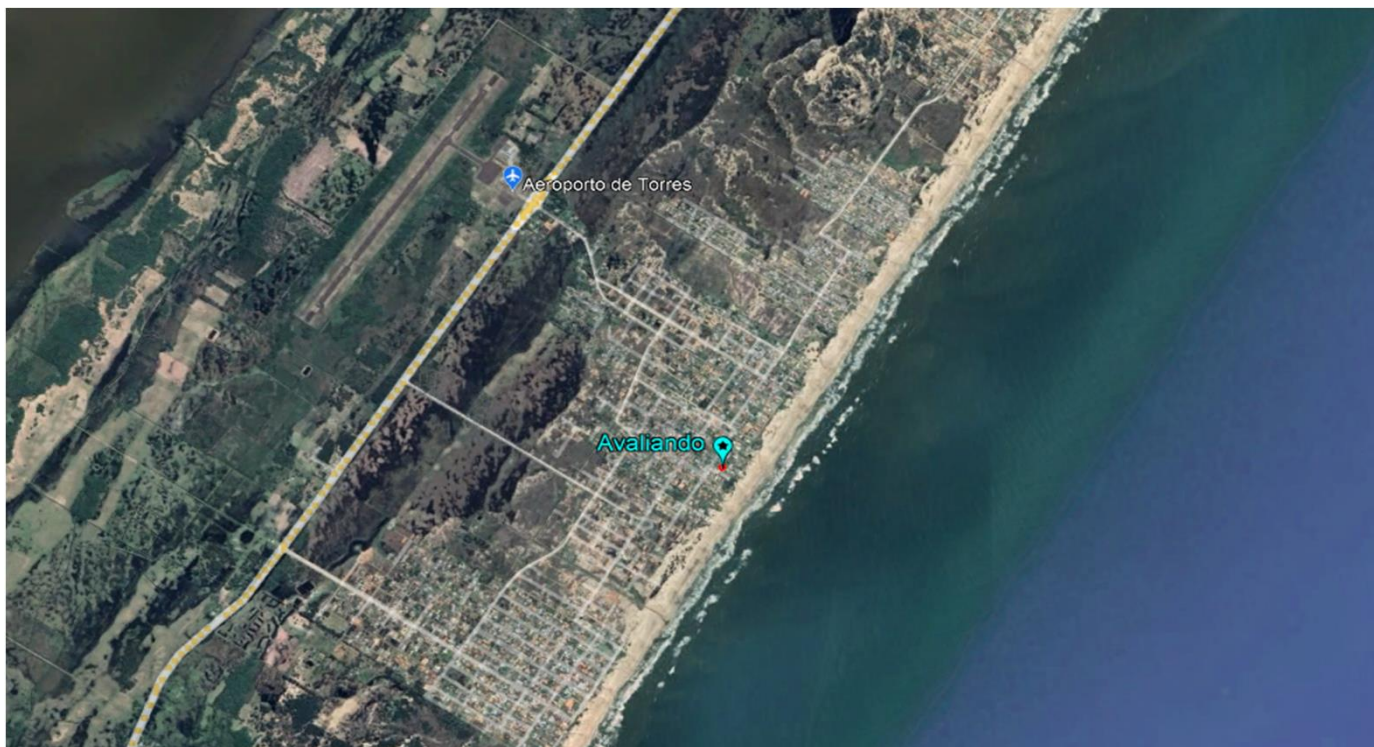
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

## 11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

12 - LOCALIZAÇÃO

29°25'43.52"S 49°47'40.91"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-RS (R8-N) | Janeiro/2024 R\$ 2.418,41

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Próximo a Rua Criciúma		Nº: -	Bairro:	Praia Real	16/02/2024	
Cidade:	Torres		UF: RS	Fonte:	A R - Imobiliária	(51) 98422-1045	
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-bairro-praia-real-2991597034.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-bairro-praia-real-2991597034.html</a>						Ref.: Ar02367	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
180,70m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 100.000,00		R\$ 553,40	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Chicago		Nº: -	Bairro:	Praia Real	16/02/2024	
Cidade:	Torres		UF: RS	Fonte:	Black - Imobiliária	(51) 98140-2810	
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-praia-real-2991570036.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-praia-real-2991570036.html</a>						Ref.: 2565	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
181,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 100.000,00		R\$ 552,49	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Próximo a Rua Farias		Nº: -	Bairro:	Praia Real	16/02/2024	
Cidade:	Torres		UF: SP	Fonte:	Rodrigues - Corretor	(51) 98400-2166	
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-quadra-do-mar-em-torres-2977586625.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-quadra-do-mar-em-torres-2977586625.html</a>						Ref.: TE173	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 130.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 130.000,00		R\$ 433,33	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua 08		Nº: -	Bairro:	Praia Real	16/02/2024	
Cidade:	Torres		UF: RS	Fonte:	Aline - Corretora	(51) 99366-0910	
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-na-praia-real-rs-2991656228.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-na-praia-real-rs-2991656228.html</a>						Ref.: 433C2E8	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
600,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 245.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 245.000,00		R\$ 408,33	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Onze		Nº: -	Bairro:	Praia Real	16/02/2024	
Cidade:	Torres		UF: RS	Fonte:	CasaMar - Imobiliária	(51) 3626-5584	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-praia-real-bairros-torres-com-garagem-181m2-venda-RS1300000-id-2663703323/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-praia-real-bairros-torres-com-garagem-181m2-venda-RS1300000-id-2663703323/</a>						Ref.: 11204	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
181,00m²	0	0	Superior - Máximo	3	Entre novo e regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
900,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 1.300.000,00	R\$ 850.068,95	R\$ 4.696,51	R\$ 449.931,05		R\$ 499,92	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 <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m <sup>2</sup> Hom.
1	R\$ 553,40	0,9000	1,0000	0,8607	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 428,68
2	R\$ 552,49	0,9000	1,0000	0,8609	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 428,06
3	R\$ 433,33	0,9000	1,0000	0,9170	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 357,63
4	R\$ 408,33	0,9000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 404,25
5	R\$ 499,92	0,9000	1,0000	1,0520	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 473,32

**Legenda:**

F.f. = Fator Oferta  
F.t. = Fator Transposição (Próximo ao mar)  
F.a. = Fator Área  
F.tg. = Fator Topografia  
F.c. = Fator Consistência  
F.s. = Fator Situação

<b>Somatório =</b>	R\$ 2.091,94
<b>Valor Unitário Homogeneizado =</b>	R\$ 418,39
<b>Limite Inferior (-30%) =</b>	R\$ 292,87
<b>Limite Superior (+30%) =</b>	R\$ 543,90

**15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO**

Área de terreno	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Terreno
600,00m <sup>2</sup>	R\$ 418,39	R\$ 251.000,00

CUB-RS (R8-N)   Janeiro/2024	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Superior	24 Anos   Regular
R\$ 2.418,41	1,776		0,8024

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Área averbada
310,70m <sup>2</sup>	1,00	310,70m <sup>2</sup>	R\$ 3.446,39	R\$ 1.070.800,00

Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Não Averbada
0,00m <sup>2</sup>	1,00	0,00m <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,00

<b>Valor total das benfeitorias</b>	<b>R\$ 1.070.800,00</b>
-------------------------------------	-------------------------

F.a. <sup>1</sup>	VALOR TOTAL DO IMÓVEL <sup>2</sup>
<b>1,00</b>	<b>R\$ 1.321.800,00</b> ( Um milhão, trezentos e vinte e um mil e oitocentos 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%
<b>Intervalo de confiança</b>	<b>13,82%</b>		
<b>GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>III</b>		
<i>*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)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 418,39
Limite superior		R\$ 543,90
Limite inferior		R\$ 292,87
Desvio Padrão		42,16
Coeficiente de Variação		10,08%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	6,91%	R\$ 447,29
Limite Inferior	-6,91%	R\$ 389,49

( São Paulo/SP, 16 de Fevereiro de 2024. )

<sup>1</sup>F.a. → Fator de ajuste de mercado

<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 41709 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 4 (Rua Tuaraju), Lote 08 e 09 da Quadra 19, Nº67, Praia Real, Município de Torres - RS.

=> O logradouro do avaliando não possui CEP próprio, portanto, foi utilizado o CEP da cidade.

### DEMAIS INFORMAÇÕES

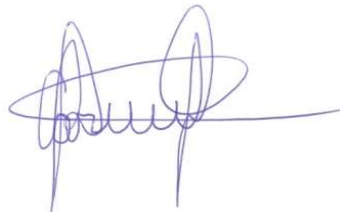
Dados extraídos da Matrícula Nº 88.480, IPTU e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O Imóvel possui área de terreno de 600,00m<sup>2</sup> e área construída de 310,70m<sup>2</sup>.

### IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

A matrícula e o IPTU constam que o imóvel possui a identificação numérica 77. In loco, o imóvel encontra-se identificado com a numeração 67. Através da distância de esquina mencionada na matrícula, foi possível verificar sua localização – VIDE ITEM 12.

### INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Este laudo atende integralmente ao Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme 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 Fevereiro de 2024.



**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Vizinho frontal - Identificação

**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Fachada avaliando - Vista 01



Fachada avaliando - Vista 02



Fachada avaliando - Vista 03



Fachada avaliando - Vista 04



Identificação avaliando

**EM BRANCO**

-



LAUDO DE AVALIAÇÃO | Rodobens Consórcios

Grupo/Cota: PJS 176082

Construtora e Incorporadora Biesek Ltda X Rodobens Administradora de Consórcios Ltda

## ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Após várias tentativas, não foi possível localizar mapa de zoneamento municipal, porém foi possível constatar de que o imóvel avaliando possui uso residencial coerente com seu entorno residencial.