

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2018

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Rodobens Consórcio
Grupo/Cota:	BCL 125315
Proponente:	Joel Jose Koinaski
Endereço:	Rua D - Lote 96, Quadra 8
CEP:	98470-000
Bairro:	Alvorada - Loteamento Campeira Nobre I
Cidade:	Planalto
UF:	RS



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	R\$ 31.800,00
	(Trinta e um mil e oitocentos reais)
Valor de Liquidação:	R\$ 20.700,00
	(Vinte mil e setecentos reais)

3 - DIMENSÕES

Áreas (m ²)	Privativa (m ²)	Comum (m ²)	Não Averbadas (m ²)	Somatório (m ²)
Terreno	260,000			260,000
(*) Outros				0,000
Total	260,000	0,000	0,000	260,000

São Paulo, 04 de Julho 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): 260,00
Frente / Testada (m): 13,00
Fração Ideal (%): 100,000000

Formato: Regular

Situação: Meio de Quadra

Topografia: Plana

Superfície: Seco

6 – CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

Uso: Residencial

Tipo: Terreno

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Desocupado

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Avaliação para o Lote 96 da Quadra 08, situado à Rua D, integrante do Loteamento Campeira Nobre I, Alvorada, Município de Planalto - RS, com área total de 260,00m². O lote não possui identificação ou demarcação. Não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

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

Sim.

9.2. O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não.

Se não, por quê?

Trata-se de um lote sem benfeitorias.

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 ?

Sim.

Se não, por quê?

-



11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 6.961 - Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Planalto - RS
IPTU	-
Medição "in loco"	-
Outros	-

12 - LOCALIZAÇÃO

**27°19'19.0"S 53°04'03.5"W**

13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação para o Lote 96 da Quadra 08, situado à Rua D, integrante do Loteamento Campeira Nobre I, Alvorada, Município de Planalto - RS, com área total de 260,00m². Dados extraídos da Matrícula nº 6.961 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Planalto - RS.

Para a elaboração do presente laudo pressupomos a veracidade das informações constantes nos documentos apresentados o loteamento não apresentar placas de identificações e demarcação os lotes e quadras.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este laudo atende integralmente a Norma da ABNT NBR14653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP quando cabíveis.

Devido a escassez de imóveis no Município de Planalto foi ampliado o raio de pesquisa para o município de Frederico Westphalen e aplicado o fator transposição.

Para o presente laudo foi atribuído ao imóvel um fator de liquidez de 65%, o bairro conta com muita demanda de oferta e baixa procura, a expectativa de compra também é baixa devido especialmente a restrição de crédito das instituições financeiras, por essas razões não é possível afirmar velocidade de vendas.

Autor: Engº Marcos Fortunato Taveira
Crea: 5.068.999.408
Empresa: MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
Data: São Paulo, 04 de Julho de 2018.



14 - ELEMENTOS PESQUISADOS

Elemento Comparativo 1	Endereço: Rua D, Quadra 8 - Lote 90		
http://valdirdalboscoimovei.wixsite.com/home/residencial			
Empreendimento:	Lote urbano	Data: 04/07/2018	Referência: -
Bairro:	Loteamento Campeira I	Cidade: Planalto	UF: RS
Fonte / Contato:	Valdir dal Bosco Imóveis	Telefone: (55) 3794 1095	Tipo: Fixo
Área do Terreno (m²):	260,00	Testada (m): 13,00	
Valor de Venda (R\$):	30.000,00	Valor por m²: 115,38	Status: Oferta
Descrição resumida:	Lote urbano sem benfeitorias.		

Elemento Comparativo 2	Endereço: Rua D, Quadra 8 - Lote 87		
http://valdirdalboscoimovei.wixsite.com/home/residencial			
Empreendimento:	Lote urbano	Data: 04/07/2018	Referência: -
Bairro:	Loteamento Campeira I	Cidade: Planalto	UF: RS
Fonte / Contato:	Valdir dal Bosco Imóveis	Telefone: (55) 3794 1095	Tipo: Fixo
Área do Terreno (m²):	256,40	Testada (m): 13,00	
Valor de Venda (R\$):	37.000,00	Valor por m²: 144,31	Status: Oferta
Descrição resumida:	Lote urbano sem benfeitorias.		

Elemento Comparativo 3	Endereço: Rua D, Quadra 8 - Lote 88		
http://valdirdalboscoimovei.wixsite.com/home/residencial			
Empreendimento:	Lote urbano	Data: 04/07/2018	Referência: -
Bairro:	Loteamento Campeira I	Cidade: Planalto	UF: RS
Fonte / Contato:	Valdir dal Bosco Imóveis	Telefone: (55) 3794 1095	Tipo: Fixo
Área do Terreno (m²):	260,00	Testada (m): 12,00	
Valor de Venda (R\$):	37.000,00	Valor por m²: 142,31	Status: Oferta
Descrição resumida:	Lote urbano sem benfeitorias.		

Elemento Comparativo 4	Endereço: Não informado		
http://infologares.com.br/RS/Planalto/PAULO-ALVES-Imoveis			
Empreendimento:	Lote	Data: 04/07/2018	Referência: -
Bairro:	Lotemaento Bom Viver	Cidade: Planalto	UF: RS
Fonte / Contato:	Paulo Alves Imóveis	Telefone: (55) 9.993-3613	Tipo: Celular
Área do Terreno (m²):	312,50	Testada (m): 12,00	
Valor de Venda (R\$):	37.000,00	Valor por m²: 118,40	Status: Vendido
Descrição resumida:	-		

Elemento Comparativo 5	Endereço: Rua 94,s/n		
http://tomazoniimoveis.com.br/property/terrenos-para-venda-em-frederico-westphalens-5/			
Empreendimento:	Lote urbano	Data: 04/07/2018	Referência: 1406
Bairro:	São Cristóvão	Cidade: Frederico Westphalen	UF: RS
Fonte / Contato:	Tomazoni Imóveis	Telefone: (55) 3744.6076	Tipo: Fixo
Área do Terreno (m²):	360,42	Testada (m): 12,00	
Valor de Venda (R\$):	65.000,00	Valor por m²: 180,35	Status: Oferta
Descrição resumida:	Lote urbano 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.



15 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 115,38	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 103,85
2	R\$ 144,31	0,9000	1,0000	0,9972	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 129,52
3	R\$ 142,31	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 128,08
4	R\$ 118,40	1,0000	1,0000	1,0375	1,0000	1,0000	0,9000	R\$ 110,56
5	R\$ 180,35	0,9000	0,8000	1,0675	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 138,62

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\$ 610,63**Média Geral** = R\$ 122,13**Valor Unitário Homogeneizado** = R\$ 122,13**Limite Inferior (-30%)** = R\$ 85,49**Limite Superior (+30%)** = R\$ 158,76**Determinação do Valor do Imóvel => VI**

$$VI = \text{Área Útil (m}^2\text{)} \times \text{Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m}^2\text{)}$$

Valor do terreno = 260,00 X R\$ 122,13 = R\$ 31.752,76

Valor Total = R\$ 31.752,76

Valor Total (em números redondos)* = R\$ 31.800,00

Valor por extenso :**(Trinta e um mil e oitocentos reais)****São Paulo, 04 de Julho 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 D - vista 01



Rua D - vista 02



Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Fachada avaliando



Interior avaliando



ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Interior avaliando



Interior avaliando



Interior avaliando



Interior avaliando



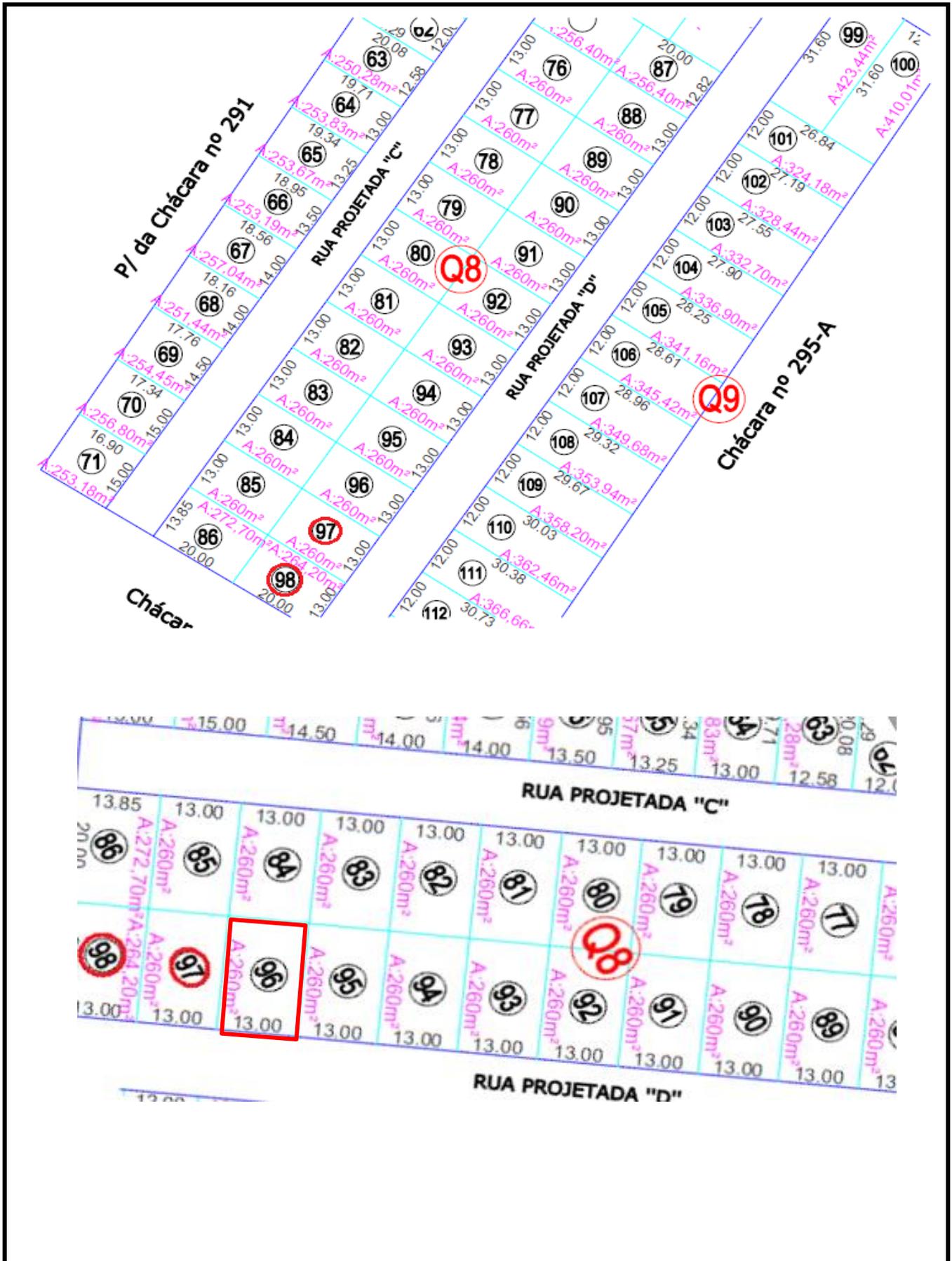
Interior avaliando



Interior avaliando



ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Planta do loteamento