

Identificação da Propriedade	
Proponente MARA REGINA BARBOSA DA SILVA	Nº CPF / CNPJ 68855710087
Nome Condomínio	
Valor de Compra e Venda R\$ 505.000,00	Data da Venda
Nº Controle Interno 335983	
Proprietário	Nº Cartório: Matrícula: 14210
Logradouro R EDGAR FRITZ MULLER	Nº 122
Andar	Complemento
Bairro RIO BRANCO	Cidade CANOAS
UF RS	CEP 92200-610
Latitude -29.957315	Longitude -51.17803

Caracterização da Região

Região <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo Residencial e industrial	Infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Luz <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Paralelepípedo	Restritivos: <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Serviços Públicos e Comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Vista <input type="checkbox"/> Descrever Abaixo	Análise da Região do Bairro Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor dos Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência do Uso do Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro	Padrão da Região: <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo

Terreno

Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado <input type="checkbox"/> Declive	Formato <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Dimensões Área: 372,00 m² Testada (Frente): 12,00 m Lado Direito: _____ m Fração Ideal %: _____ m Fundos _____ m Lado Esquerdo: _____ m
--	--	--

Edificação

Edifício / Condomínio ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº Andares Tipo:	Unidades Por Andar:	Nº Total de Unidades:	Nº de Elevadores:	Valor do Condomínio:	<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano
Descrição dos Andares	Uso do Edifício:	Padrão de Construção	Estado de Conservação		
		<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo <input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Muito Bom <input type="checkbox"/> Ótimo		
Infraestrutura do Imóvel					
<input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
Tipo do Imóvel Avaliado		Índice de Ocupação do Imóvel:	Idade Aparente	Estado de Conservação	Padrão de Acabamento
<input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		<input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado	Anos 15 Ano de Construção	<input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Muito Bom <input type="checkbox"/> Ótimo	<input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-alto <input type="checkbox"/> Baixo <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-baixo

Uso da Propriedade: Residencial

Fechamento das paredes: Alvenaria	
Fachada Pintura	Esquadrias Madeira
Nº Andares do Imóvel Avaliado 1	Nº Dormitórios 4
Dimensões Área Privativa: 200,86 m² Área Comum: 0,00 m² Área Total: 200,86 m² Área Averbada: _____ m² Área não Averbada _____ m²	Nº Vagas Cobertas 1 Descobertas 0
Face do Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)	Quantidade	Piso	Parede	Forro / Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Alvenaria	PVC
Sala de TV	1	Cerâmica	Alvenaria	PVC
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Alvenaria	PVC
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	PVC
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	PVC
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	Madeira
Quarto	2	Cerâmica	Alvenaria	PVC
Quarto	2	Cerâmica	Alvenaria	Madeira
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Alvenaria	Madeira
Banheiro	1	Cerâmica	Alvenaria	Madeira
Churrasqueira	1	Cerâmica	Alvenaria	Madeira

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim Não

Trata-se de uma residência térrea composta por 4 dormitórios, 2 banheiros sociais, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha e garagem para 1 carro. Possui também um anexo em frente a residência composto por sala de estar e banheiro. Trata-se de uma edificação unifamiliar, estando a casa principal e o anexo averbadas em matrícula. A edificação principal foi ampliada, sendo toda ela interligada, não se tratando de edícula, pois edícula é uma edificação ao fundo do terreno sem ligação com a casa principal. A numeração encontra-se sem um de seus algarismos, como é possível constatar na foto em anexo

Data da Vistoria: 09/10/2015

- 1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
- 2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
- 3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
- 4) O imóvel possui vaga de garagem?
- 5) Se possui vagas, elas estão documentadas?
- 6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
- 7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
- 8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
- 9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
- 10) O imóvel possui características uni-familiares?
- 11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
- 12) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
- 14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
- 15) O imóvel não possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Trata-se de uma residência térrea composta por 4 dormitórios, 2 banheiros sociais, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha e garagem para 1 carro. Possui também um anexo em frente a residência composto por sala de estar e banheiro. Trata-se de uma edificação unifamiliar, estando a casa principal e o anexo averbadas em matrícula. A edificação principal foi ampliada, sendo toda ela interligada, não se tratando de edícula, pois edícula é uma edificação ao fundo do terreno sem ligação com a casa principal. A numeração encontra-se sem um de seus algarismos, como é possível constatar na foto em anexo

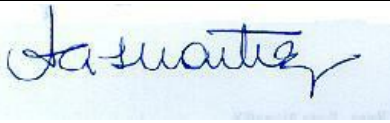
Amstras: Critério Utilizado: Área Privativa Área Total Terreno

1	Logradouro R MONTENEGRO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro RIO BRANCO	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-450	Latitude -29.963163
	Descrição Casa de alvenaria com 2 dormitórios, sendo um suíte, living para 2 ambientes, sala de jantar, cozinha, lavanderia, garagem fechada, salão de festas com churrasqueira.			Fonte de Informações Auxiliadora Predial	Telefone (51) 3466-4488
	Status Ofertado	Nº Dormitórios 2	Idade Aparente 10	Ano de Construção	Estado de Conservação Bom
	Valor R\$ 380.000,00	Data da Venda	Preço por m² R\$ 2.533,33	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 150		Área Comum 0		Vida Útil 50
2	Logradouro R DAMAS ANTONIO DE ANDRADE	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro RIO BRANCO	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-509	Latitude -29.962081
	Descrição Casa 3 dormitórios (1 suíte), sala de estar / jantar e cozinha integrada, 4 banheiros, 3 vagas de estacionamento cobertas.			Fonte de Informações Uniclass Imóveis	Telefone (51) 3051-1234
	Status Ofertado	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 10	Ano de Construção	Estado de Conservação Bom
	Valor R\$ 575.000,00	Data da Venda	Preço por m² R\$ 3.194,44	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,00
	Área Privativa 180		Área Comum 0		Vida Útil 50
3	Logradouro R LIMA DA COSTA	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro RIO BRANCO	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-420	Latitude -29.95965
	Descrição Casa 4 dormitórios sendo 1 suíte, living 2 ambientes, banheiro social e auxiliar, cozinha, área de serviço, pátio com piscina, garagem.			Fonte de Informações Guarida Canoas	Telefone (51) 3031-2244
	Status Ofertado	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 5	Ano de Construção	Estado de Conservação Bom
	Valor R\$ 550.000,00	Data da Venda	Preço por m² R\$ 3.235,29	Padrão Médio	Testada (Frente) 12,50
	Área Privativa 170		Área Comum 0		Vida Útil 55
4	Logradouro R PAES LEMES	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro RIO BRANCO	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-270	Latitude
	Descrição Casa 4 dormitórios, 2 banheiros sociais, sala de estar e jantar, cozinha, churrasqueira, área de serviço, pátio, garagem.			Fonte de Informações Auxiliadora Predial	Telefone (51) 3061-1011
	Status Ofertado	Nº Dormitórios 4	Idade Aparente 15	Ano de Construção	Estado de Conservação Regular
	Valor R\$ 380.000,00	Data da Venda	Preço por m² R\$ 2.533,33	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 150		Área Comum 0		Vida Útil 45
5	Logradouro R MACHADINHO	Nº S/N	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km
	Bairro RIO BRANCO	Cidade CANOAS	UF RS	CEP 92200-440	Latitude -29.953993
	Descrição Casa 3 dormitórios (1 suíte), sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro, área de serviço, banheiro auxiliar, quiosque com churrasqueira, garagem			Fonte de Informações Ducati Imóveis	Telefone (51) 3085-5555
	Status Ofertado	Nº Dormitórios 3	Idade Aparente 15	Ano de Construção	Estado de Conservação Regular
	Valor R\$ 370.000,00	Data da Venda	Preço por m² R\$ 2.642,86	Padrão Médio	Testada (Frente) 10,00
	Área Privativa 140		Área Comum 0		Vida Útil 45

Tabela de homogeneização									
Grau de Fundamentação: I					Grau de Precisão: I				
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores					Método de Computação: Multiplicativo				
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	150,00	380.000,00	2.533,33	0,9	0,92	0,95	1,1	1,05	2.301,59
Amostra 2	180,00	575.000,00	3.194,44	0,9	0,97	0,95	1	1,05	2.781,77
Amostra 3	170,00	550.000,00	3.235,29	0,9	0,95	0,9	0,9	1,05	2.352,63
Amostra 4	150,00	380.000,00	2.533,33	0,9	0,92	1	1	1,02	2.139,55
Amostra 5	140,00	370.000,00	2.642,86	0,9	0,95	1	1,05	1,05	2.491,26
Fatores: (1) - Fonte, (2) - Área, (3) - Idade e Estado de Conservação, (4) - Equivalência, (5) - Localização									MÉDIAS DAS AMOSTRAS
									Saneamento das Amostras (+/-30%)
									Valor Mínimo
									Valor Máximo

Cálculo do Valor da Avaliação		
Área do Terreno (em m²): 372,00	Valor do m²: R\$ 551,07	Valor do Terreno: R\$ 205.000,00
Área da Edificação (em m²): 200,86	Valor do m²: R\$ 1.392,75	Valor da Edificação: R\$ 279.747,49
Valor de Liquidez: R\$ 484.747,49	Valor do Imóvel:	R\$ 484.747,49
	Valor Final da Avaliação conforme o mercado:	R\$ 485.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento		
Valor do Terreno	R\$ 205.000,00	Valor por extenso: duzentos e cinco mil reais
Valor da Edificação	R\$ 280.000,00	Valor por extenso: duzentos e oitenta mil reais
Valor Total dos Anexos		Valor por extenso:
Valor Total dos Anexos		Valor por extenso:
Valor do Imóvel	R\$ 485.000,00	Valor por extenso: quatrocentos e oitenta e cinco mil reais

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:		
Nome da Empresa ENGENHARIA AHM	Nome do Profissional ANA HELENA MARTINEZ	CREA / CAU A18674-0
Local e Data PORTO ALEGRE, 19/10/2015 19/10/2015		
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Revisão do Laudo:		

"Obedece a condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros".

Documentação Fotográfica

Fotos do imóvel



Representação Vista da Rua
Descrição
Data da Foto 09/10/2015



Representação Fachada
Descrição
Data da Foto 09/10/2015



Representação Fachada
Descrição Numeração encontra-se sem um de seus algarismos
Data da Foto 09/10/2015



Representação Fachada
Descrição Identificação vizinho lateral
Data da Foto 09/10/2015



Representação Fachada
Descrição Identificação vizinho frontal
Data da Foto 09/10/2015



Representação Fachada
Descrição Identificação vizinho lateral
Data da Foto 09/10/2015



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data da Foto 09/10/2015



Representação Sala de Estar / Visitas
Descrição
Data da Foto 09/10/2015



Representação Sala de Jantar / Copa
Descrição
Data da Foto 09/10/2015



Representação Cozinha

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Quarto

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Quarto

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Banheiro Social

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Quarto

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Quarto

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Banheiro Social

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Garagem

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Banheiro

Descrição

Data da Foto 09/10/2015



Representação Fundos

Descrição Pátio interno entre a casa principal e a ampliação, sendo a foto retirada de dentro do corredor que faz a ligação entre elas

Data da Foto 09/10/2015



Representação Fachada

Descrição Anexo em frete e nos fundos edificação principal

Data da Foto 09/10/2015



Representação Fachada

Descrição A frente, tem-se o anexo, e ao fundos, a casa principal

Data da Foto 09/10/2015

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada

Descrição

Data da Foto

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada

Descrição

Data da Foto

Fotos da Amostra 3

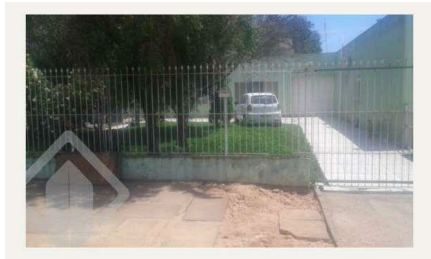


Representação Fachada

Descrição

Data da Foto

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada

Descrição

Data da Foto

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada

Descrição

Data da Foto



Representação Sala de Estar / Visitas

Descrição

Data da Foto

Imagem - Mapa

