

Nº DE IDENTIFICAÇÃO AMOSTRA

NOME DO SOLICITANTE

Viviane Luchese

NOME DO PROPONENTE

Carina Peruchin e Alan de Ataydes Zatta

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Apartamento** CEP: **95034-240** Nº: **1260** Complemento: **Torre B, Ap. 505-b**
Endereço: **Rua Matheo Gianella** Distrito:
Bairro: **Santa Catarina** Cidade: **Caxias do Sul** UF: **RS** Zona: **Urbana** Zoneamento: ******

**Fachada do Imóvel****Entrada**

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 185.000,00

Área Privativa

58,28

Valor / m²

R\$ 3.171,40

Área Total

93,72


Valor / m²

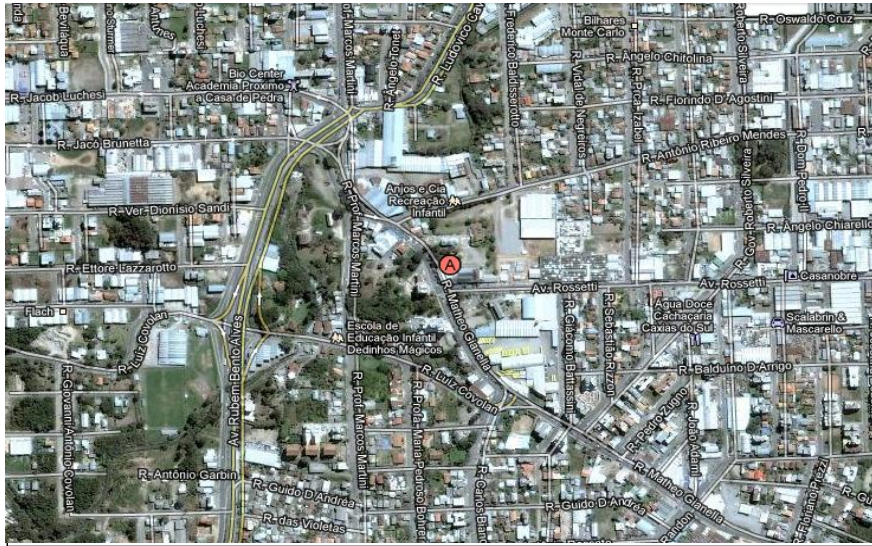
CONSIDERAÇÕES GERAIS

- *O valor de R\$ 300,00 foi referente a elaboração do laudo de avaliação.
- * Nas condições atuais o imóvel oferece condições de habitabilidade? (X) SIM () NÃO.
- * O imóvel oferece boa garantia? (X) SIM () NÃO.
- * O imóvel apresenta vícios de construção? Em caso afirmativo justifique. () SIM (x) NÃO.
- * Avaliação realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

CONSUL PATRIMONIAL LTDA.

Salvador, 31 de Agosto 2011


Engº Danilo Fernandes Ribeiro - CREA/BA 40591/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho	<input type="text" value="Nível"/>	Tráfego na região	<input type="text" value="Moderado"/>
	Lado Direito	<input type="text" value="Apartamento"/>	<input type="text"/>
	Lado Esquerdo	<input type="text" value="Apartamento"/>	<input type="text"/>

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

<input checked="" type="checkbox"/> PADR	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Águas Pluv	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Gulas e
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Fossas
	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Residencial	<input type="checkbox"/> Acabamento	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Riscos de Inundação
	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de	<input type="checkbox"/> Rede de Gás	<input type="checkbox"/> Passeio	<input type="text" value="Inexistente"/>
				<input checked="" type="checkbox"/> Paralelepípedo

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Indústria	<input type="text" value="Mais de 1000 metros"/>
Ônibus	<input type="text" value="Até 100 metros"/>	Igreja	<input type="text" value="Até 1000 metros"/>
Correio	<input type="text" value="Até 1000 metros"/>	Parque	<input type="text" value="Até 500 metros"/>
Comércio	<input type="text" value="Até 200 metros"/>	Escola	<input type="text" value="Até 1000 metros"/>
Hospital	<input type="text" value="Até 1000 metros"/>	Escola Sup	<input type="text" value="Até 1000 metros"/>
Clube	<input type="text" value="Até 1000 metros"/>	Shopping	<input type="text" value="Até 1000 metros"/>
Praia	<input type="text" value="Não se aplica"/>	Favela	<input type="text" value="Não se aplica"/>

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel	<input type="text" value="Apartamento"/>	Pavimentos	<input type="text" value="5"/>
Problemas Verificados na Edificação	<input type="text"/>	Estrutura	<input type="text" value="Concreto Armado"/>
		Cobertura	<input type="text" value="Laje Impermeabilizada"/>
		Muros de Fecho	<input type="text" value="Alvenaria"/>
		Vagas	<input type="text" value="2"/>

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto Interna



Foto Interna



Foto Interna



Foto Interna



Foto Interna



Foto Interna



Hall Entrada



Vagas

INFRAESTRUTURA

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica | <input type="checkbox"/> Depósito Individual |
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva | <input type="checkbox"/> Pista de Cooper |
| <input type="checkbox"/> TV a Cabo | <input type="checkbox"/> Gerador | <input type="checkbox"/> Antena Coletiva | <input type="checkbox"/> Lojas de |
| <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Academia de |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Salão de Jogos | <input type="checkbox"/> Sistema de Televisão | <input type="checkbox"/> Sala Recreação Infantil |

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIADA

<input type="text" value="2"/> Quartos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edícula
<input type="text" value="1"/> Sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="text" value="1"/> Sala	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="text" value="1"/> Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="text" value="1"/> Área de Serviço	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

PADÃO DA CONSTRUÇÃO

Médio

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Bom

ACABAMENTO DO IMÓVEL

DEPENDÊNCIA	PAREDE	FORRO	PISO	ESQUADRIA	PORTA
<input type="text" value="2"/> Quartos	<input type="text" value="Massa/Pintura"/>	<input type="text" value="Massa/Pintura"/>	<input type="text" value="Ceramica"/>	<input type="text" value="Aluminio"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="1"/> Sanitário	<input type="text" value="Ceramica"/>	<input type="text" value="Massa/Pintura"/>	<input type="text" value="Ceramica"/>	<input type="text" value="Aluminio"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="1"/> Sala	<input type="text" value="Massa/Pintura"/>	<input type="text" value="Massa/Pintura"/>	<input type="text" value="Ceramica"/>	<input type="text" value="Aluminio"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="1"/> Cozinha	<input type="text" value="Ceramica"/>	<input type="text" value="Massa/Pintura"/>	<input type="text" value="Ceramica"/>	<input type="text" value="Aluminio"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text" value="1"/> Área de Serviço	<input type="text" value="Ceramica"/>	<input type="text" value="Massa/Pintura"/>	<input type="text" value="Ceramica"/>	<input type="text" value="Aluminio"/>	<input type="text" value="Madeira"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

DEPENDÊNCIA	METAIS	BANCADA / TAMPO	CUBA / LOUÇAS
<input type="text" value="Cozinha"/>	<input type="text" value="Inox"/>	<input type="text" value="Inox"/>	<input type="text" value="Inox"/>
<input type="text" value="Área de Serviço"/>	<input type="text" value="Inox"/>	<input type="text" value="Fibra"/>	<input type="text" value="Fibra"/>
<input type="text" value="Sanitário"/>	<input type="text" value="Inox"/>	<input type="text" value="Louça"/>	<input type="text" value="Louça"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>



Amostra n.º 1		Código		Data Agosto.2011			
Empreendimento:							
Endereço:		Rua Silveira Martins					
Bairro:		Santa Catarina		Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Fonte/ telefone:		Noblesse Imóveis / (54) 3290 1111		Idade aparente :		1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação		1	
Terreno (m²)	Nota Padrão:		7,00	Área construída (m²)			
Área útil (m²)	131,00	Área comum(m²)		Área total(m²)			
N.º dormitório	N.º suíte		N.º vagas		3	Status	Oferta
Preço de venda	R\$ 520.110,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.970,31	R\$/ m² terreno			
Obs.:							



Amostra n.º 2		Código		Data Agosto.2011			
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:		Santa Catarina		Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Fonte/ telefone:		Asilson Costa / (54) 3022.9999		Idade aparente :		1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Alto	Estado de conservação		1	
Terreno (m²)	Nota Padrão:		7,00	Área construída (m²)			
Área útil (m²)	121,71	Área comum(m²)		Área total(m²)			
N.º dormitório	N.º suíte		N.º vagas		3	Status	Oferta
Preço de venda	R\$ 405.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.327,58	R\$/ m² terreno			
Obs.:							



Amostra n.º 3		Código		Data Agosto.2011			
Empreendimento:							
Endereço:		Rua Matheo Gianella, 1260, 507 - A					
Bairro:		Santa Catarina		Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Fonte/ telefone:		Noblesse Imóveis / (54) 3290 1111		Idade aparente :		1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação		1	
Terreno (m²)	Nota Padrão:		7,00	Área construída (m²)			
Área útil (m²)	71,00	Área comum(m²)		Área total(m²)			
N.º dormitório	N.º suíte		N.º vagas		2	Status	Oferta
Preço de venda	R\$ 205.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.887,32	R\$/ m² terreno			
Obs.:							



Amostra n.º 4		Código		Data Agosto.2011			
Empreendimento:							
Endereço:		Rua Matheo Gianella, 1260, 702 - A					
Bairro:		Santa Catarina		Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Fonte/ telefone:		Noblesse Imóveis / (54) 3290 1111		Idade aparente :		1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação		1	
Terreno (m²)	Nota Padrão:		7,00	Área construída (m²)			
Área útil (m²)	71,00	Área comum(m²)		Área total(m²)			
N.º dormitório	N.º suíte		N.º vagas		1	Status	Oferta
Preço de venda	R\$ 238.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.352,11	R\$/ m² terreno			
Obs.:							



Amostra n.º 5		Código		Data Agosto.2011			
Empreendimento:							
Endereço:		Rua Matheo Gianella, 1260, 801 - B					
Bairro:		Santa Catarina		Cidade:	Caxias do Sul	UF:	RS
Fonte/ telefone:		Noblesse Imóveis / (54) 3290 1111		Idade aparente :		1	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação		1	
Terreno (m²)	Nota Padrão:		7,00	Área construída (m²)			
Área útil (m²)	71,00	Área comum(m²)		Área total(m²)			
N.º dormitório	N.º suíte		N.º vagas		2	Status	Oferta
Preço de venda	R\$ 248.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.492,96	R\$/ m² terreno			
Obs.:							

AVALIANDO

Nota Avaliando: 7
Estado de Cons. Aval.: 1
Idade Aparente Aval.: 1
Área Avaliando: 58,28

<i>Estado</i>	<i>Condições</i>
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CASA

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	F. Localização	F. Vaga	F. Tamanho	F Andar	F idade / Fconservação	F infra/padrão	V.U.Final
1	R\$ 3.970,31	0,90	1,00	0,95	1,11	1,00	1,000	1,00	R\$ 3.757,83
2	R\$ 3.327,58	0,90	1,00	0,95	1,10	0,98	1,000	1,00	R\$ 3.055,85
3	R\$ 2.887,32	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,000	1,00	R\$ 2.731,12
4	R\$ 3.352,11	0,90	1,00	1,00	1,05	0,98	1,000	1,00	R\$ 3.107,35
5	R\$ 3.492,96	0,90	1,00	1,00	1,05	0,97	1,000	1,00	R\$ 3.204,87

Média =	R\$ 3.171,40
	4122,82
	2219,98
	Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Idade Aparente(anos) 1

Área útil (m²)	58,28
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 3.171,40
Coefficiente de liquidez	1,00
Valor total	R\$ 184.829,19
Valor adotado	R\$ 185.000,00

O PRESENTE LAUDO, CUJO MODELO E METODOLOGIA FORAM ACORDADOS ENTRE O SOLICITANTE E ESTA EMPRESA, ENCONTRA-SE ENQUADRADO NAS NOVAS NORMAS AVALIATÓRIAS (NBR - 14.653 - PARTES 1 E 2) E CLASSIFICA-SE COMO LAUDO DE USO RESTRITO.