

NOME Tiago Goularte Costa

GRUPO COTA

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Rondônia nº 1864
BAIRRO Nova Tramandaí CIDADE Tramandaí UF RS
COMPLEMENTO Lote nº 32 - Quadra "A"

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 290.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 203.000,00

OBSERVAÇÕES

Trata-se de vistoria externa, conforme orientação do solicitante. Vale ressaltar que não foi possível confirmarmos o padrão construtivo e estado de conservação do imóvel em estudo.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba/PR - 18/05/2023

Nome do Consórciado: **Tiago Goularte Costa** CPF: **016.937.330-92**

Endereço: **Rua Rondonia** No. **1864** Complemento: **Lote nº 32 - Quadra "A"**

Bairro: **Nova Tramandaí** Município: **Tramandaí** UF: **RS** Grupo: Cota:

Tipo do Imóvel: **Casa** No. da Matrícula: **146.185** No. do Cart. **1º CRI** **Tramandaí/RS**

Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Regular**

Edificação: **Alvenaria** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **25**

Valor sugerido para a garantia: **R\$ 290.000,00**

Valor por Extenso: **Duzentos e noventa mil reais**

Valor sugerido para a liquidação forçada (0,70): **R\$ 203.000,00**

Valor por Extenso: **Duzentos e três mil reais**

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input checked="" type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? **Sim** Se não, por quê ? **Nenhum**

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? **Não** Se sim, por quê ? **Nenhum**

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? **Não** Se sim, qual ? **Nenhum**

Observações Complementares:

Trata-se de vistoria externa, conforme orientação do solicitante. Vale ressaltar que não foi possível confirmarmos o padrão construtivo e estado de conservação do imóvel em estudo.



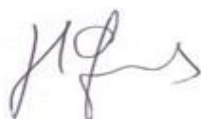
Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: **Tales R. S. Galache**
 Crea: **5060563873-D**
 Empresa: **Galache Engenharia Ltda.**
 Crea: **1009877**
 Local: **Santo André**
 Data: **18 de maio de 2023**



Laudo de Análise de Garantia



Áreas e Vagas:

Terreno:	300,00	m ²
Testada:	12,00	m
Lat. Dir.:	25,00	m
Lat. Esq.:	25,00	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,000	m ²
Construção (Não Averbado):	90,00	m ²
Área Total:	90,00	m ²
Áreas Averbadas ?		▼

No. Vagas:	Cobertas	2
	Descobertas	-
No. Pav.:	1	
Aptos/andar:	-	
No.: Elev.:	-	
	Total Unid.:	-

Infra-estrutura da Edificação:

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de Festas | <input type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo | <input type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

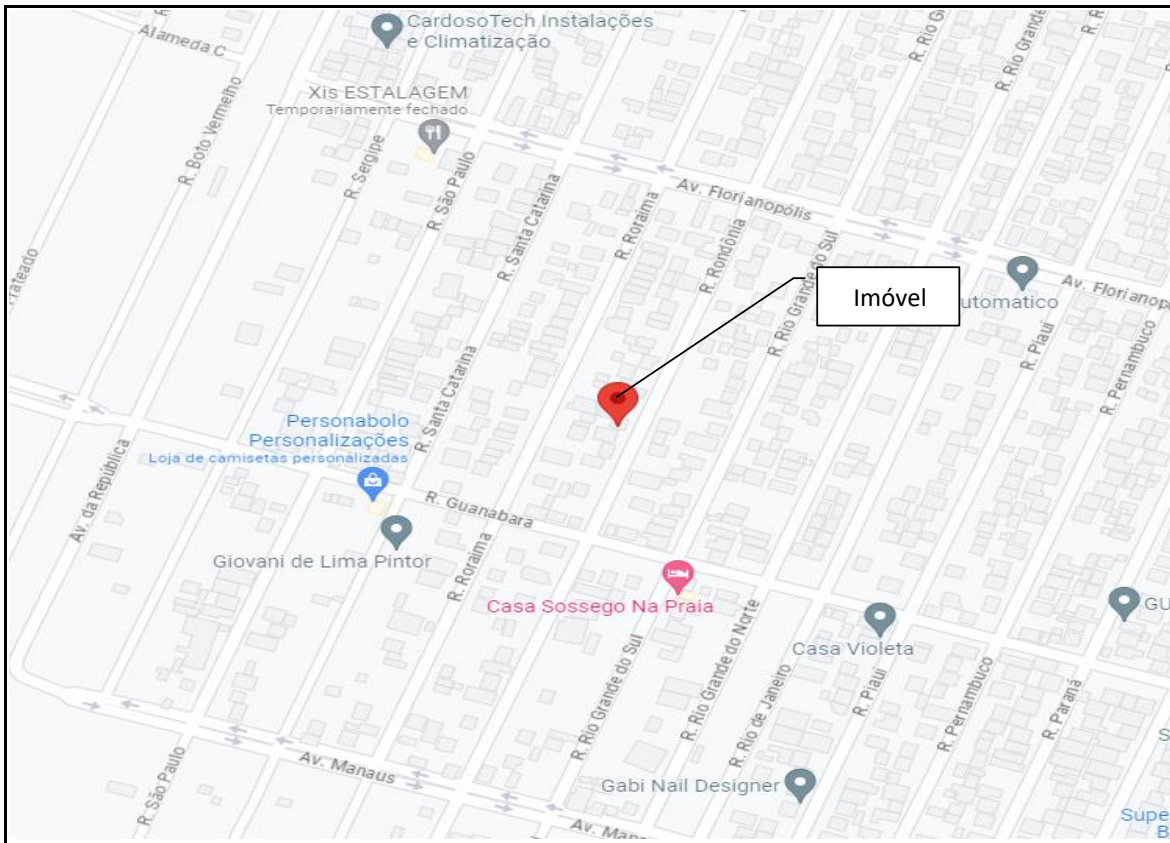
Características da Unidade Avaliada:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:	Nova Tramandaí, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(51) 98683-3687		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,070	AC(m²)	55,00	AT (m²)	250,00	Valor (R\$): 250.000,00

2. Endereço:	Nova Tramandaí, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(51) 99791-1500		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,070	AC(m²)	40,00	AT (m²)	250,00	Valor (R\$): 197.000,00

3. Endereço:	Nova Tramandaí, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(11) 95819-6257		Contato	0
Idade:	30 Anos	Padrão:	0,919	AC(m²)	95,00	AT (m²)	250,00	Valor (R\$): 250.000,00

4. Endereço:	Nova Tramandaí, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(51) 3669-1800		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	375,00	Valor (R\$): 205.000,00

5. Endereço:	Nova Tramandaí, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(11) 95819-6257		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	360,00	Valor (R\$): 214.640,00

6. Endereço:	Nova Tramandaí, S/nº,						Situação	Oferta
Fonte:	Corretor			Telefone:	(11) 95819-6257		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,070	AC(m²)	140,00	AT (m²)	300,00	Valor (R\$): 480.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	25	70	3	20%	90	1,07	2530,483	227.743,43	69,6%	158.603,78
Comp 1	15	70	2	20%	55,00	1,07	2.542,36	139.829,95	87,8%	122.824,01
Comp 2	15	70	2,5	20%	40,00	1,07	2.542,36	101.694,51	84,0%	85.384,60
Comp 3	30	70	3	20%	95,00	0,92	2.183,58	207.440,17	65,5%	135.796,26
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	15	70	2,5	20%	140,00	1,07	2.542,36	355.930,79	84,0%	298.846,10

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogei. R\$/m²
1	R\$ 250.000,00	0,90	122.824,01	100.925,99	403,70	1,000	1,000	1,037	1,000	1,04	418,70
2	R\$ 197.000,00	0,90	85.384,60	90.930,40	363,72	1,000	1,000	1,037	1,000	1,04	377,23
3	R\$ 250.000,00	0,90	135.796,26	87.953,74	351,81	1,000	1,000	1,037	1,000	1,04	364,88
4	R\$ 205.000,00	0,90	0,00	183.475,00	489,27	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	489,27
5	R\$ 214.640,00	0,90	0,00	193.176,00	536,60	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	536,60
6	R\$ 480.000,00	0,90	298.846,10	133.153,90	443,85	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	443,85
Saneamento										Média	438,42
Saneamento										Mín.	328,81
Saneamento										Máx.	548,02

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	300,00	Valor do m²:	438,42
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00
Área Construção (Não averbado):	90,00	Valor do m²:	1.762,26

Valor do Terreno:	R\$ 131.525,95
Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 158.603,78
Valor Total:	R\$ 290.129,73

Valor Final de Avaliação: R\$ 290.000,00

Considerações sobre o cálculo:

LAUDO DE ANÁLISE DE GARANTIA

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



MEDIDOR DE ENERGIA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Nova Tramandaí	S/nº		Corretor	(51) 98683-3687	250.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	1,070	55,00	10,00	250,00	18/05/23
2	Nova Tramandaí	S/nº		Corretor	(51) 99791-1500	197.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,070	40,00	10,00	250,00	18/05/23
3	Nova Tramandaí	S/nº		Corretor	(51) 98412-4461	250.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	95,00	10,00	250,00	18/05/23
4	Nova Tramandaí	S/nº		Corretor	(51) 3669-1800	205.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	375,00	18/05/23
5	Nova Tramandaí	S/nº		Corretor	(11) 95819-6257	214.640,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	360,00	18/05/23
6	Nova Tramandaí	S/nº		Corretor	(11) 95819-6257	480.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,070	140,00	12,00	300,00	18/05/23

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.376,04
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
Setor	Averbado			Não Averbado			
		Ac	0,00	Ac	90,00	Coef. Frente	1,03713729
Quadra	idade		idade	25	Coef. Profund.	1,00000000	
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.		Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	300,00	residual		residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,00	padrão		padrão	1,07		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente					
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		
1	250.000,00	0,90	122.824,01	100.925,99	10,00	25,00	250,00	403,70	1,00	1,00	0,00	403,70	1,0000	1,0000	0,00	403,70	1,00000000	1,0371	14,99	418,70		
2	197.000,00	0,90	85.384,60	90.930,40	10,00	25,00	250,00	363,72	1,00	1,00	0,00	363,72	1,0000	1,0000	0,00	363,72	1,00000000	1,0371	13,51	377,23		
3	250.000,00	0,90	135.796,26	87.953,74	10,00	25,00	250,00	351,81	1,00	1,00	0,00	351,81	1,0000	1,0000	0,00	351,81	1,00000000	1,0371	13,07	364,88		
4	205.000,00	0,90	0,00	183.475,00	12,00	31,25	375,00	489,27	1,00	1,00	0,00	489,27	1,0000	1,0000	0,00	489,27	1,03713729	1,0000	0,00	489,27		
5	214.640,00	0,90	0,00	193.176,00	12,00	30,00	360,00	536,60	1,00	1,00	0,00	536,60	1,0000	1,0000	0,00	536,60	1,03713729	1,0000	0,00	536,60		
6	480.000,00	0,90	298.846,10	133.153,90	12,00	25,00	300,00	443,85	1,00	1,00	0,00	443,85	1,0000	1,0000	0,00	443,85	1,03713729	1,0000	0,00	443,85		
									Média	431,49			Média	431,49			Média	431,49			Média	438,42
									L. Inf.	302,04			L. Inf.	302,04			L. Inf.	302,04			L. Inf.	306,89
									L. Sup.	560,94			L. Sup.	560,94			L. Sup.	560,94			L. Sup.	569,95
									Desvio	72,46			Desvio	72,46			Desvio	72,46			Desvio	66,02
									CV	0,168			CV	0,168			CV	0,168			CV	0,151

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	1,0000	0,00	403,70	1,04	418,70	418,70	418,70	418,70
1,00000000	1,0000	0,00	363,72	1,04	377,23	377,23	377,23	377,23
1,00000000	1,0000	0,00	351,81	1,04	364,88	364,88	364,88	364,88
1,00000000	1,0000	0,00	489,27	1,00	489,27	489,27	489,27	489,27
1,00000000	1,0000	0,00	536,60	1,00	536,60	536,60	536,60	536,60
1,00000000	1,0000	0,00	443,85	1,00	443,85	443,85	443,85	443,85
				Média	431,49	438,42	438,42	438,42
				L. Inf.	302,04	306,89	306,89	306,89
				L. Sup.	560,94	569,95	569,95	569,95
				Desvio	72,46			
				CV	0,168			

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
Averbado	Não Averbado		
	Área construída	0,00	Área construída
Vu construção	0,00	Vu construção	2.530,48
Depreciação	#DIV/0!	Depreciação	69,64%
Vu depreciado	#DIV/0!	Vu depreciado	1.762,26
Valor total	0,00	Valor total	158.603,78
Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	300,00	Valor Terreno	131.525,95
Vu terreno	438,42	Valor Construção	158.603,78
Valor total	131.525,95	Valor total	290.129,73

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%			R8N	2.376,04			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	25	70	3,00	20%	90,00	1,07	2.530,48	227.743,43	69,6%	158.603,78
Comp 1	15	70	2,0	20%	55,00	1,07	2.542,36	139.829,95	87,8%	122.824,01
Comp 2	15	70	2,5	20%	40,00	1,07	2.542,36	101.694,51	84,0%	85.384,60
Comp 3	30	70	3,0	20%	95,00	0,92	2.183,58	207.440,17	65,5%	135.796,26
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	15	70	2,5	20%	140,00	1,07	2.542,36	355.930,79	84,0%	298.846,10