



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 - IDENTIFICAÇÃO

Modalidade	Compra e Venda- Retomado
Proponente	AGILIZA COBRANÇAS
End. Imóvel	Alameda da Figueira - Lote 16 Quadra 04
Bairro	Bosques de Albatroz
CEP	95520-000
Cidade	Osório
UF	RS



2 - AVALIAÇÃO

	Valor de mercado	Valor sugestivo em regime de Liquidação Forçada
Valor de mercado do terreno	R\$4.625.100,00 (Quatro milhões, seiscientos e vinte e cinco mil e cem reais.)	R\$3.700.080,00(Três milhões, setecentos mil e oitenta reais.)



3 – DIMENSÕES					
Áreas(*m2)	Privativa	Comum(m2)	Não Averbadas(m2)	Em Construção	Somatório(m2)
Unidade					
Vagas					
Terreno	10.545,56m ²				10.545,56m ²
(*)Total					

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO									
Zonas de Uso		Infra Estrutura Urbana				Serviços Públicos e Comunitários			
	Comercial	x	Rede de Água	X	Telefonia	X	Coleta de Lixo		Escola
	Industrial	x	Fossa	X	Pavimentação	X	Transporte Coletivo		Hospital
X	Res. Unifamiliar	X	Energia Elétrica		Guias e Sargetas		Comércio		Segurança
	Res. Multifamiliar	X	Iluminação Pública		Gás		Banco		Lazer

5 – TERRENO

Dimensões terreno (m):15,00m; 60,00m; 178,55; 93,70m; 94,92m; 78,80m

Área terreno:10.545,56 m²

Fração Ideal (%):100

Formato terreno condomínio: irregular

Situação: Desocupado

Topografia: plano

Superfície: Seca

6 – EDIFICAÇÃO

Idade aparente: -

Área Privativa (m2):

Estado de Conservação: -

Área NÃO Averb (m2):

Uso: -

Área Total:

Tipo: Terreno

Padrão Construtivo: -

Andar: -

Dormitórios:-

Ocorreu alagamento recente no Imóvel?

() Sim. Quando? Na enchente de 2024.

(x) Não



Imóvel está zona de alagamento?

() Sim

(x) Não

Descrever: o imóvel pode ser aceito como garantia.

Sobre Material Construtivo/Ocupações agravantes: Por se tratar somente do terreno não possui material construtivo.

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

<input type="checkbox"/>	Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/>	Desocupado
--------------------------	---------	-------------------------------------	------------

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel estudado refere-se a um terreno sem benfeitorias em uma área de grande crescimento e valorização e potencial construtivo.

9 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1. Foi realizada vistoria interna? **Sim**

9.2. O imóvel possui condições de habitabilidade? Caso não exista, porque? **Não se aplica**

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? **Não se aplica por ser terreno**

9.4. Sob aspectos ambientais, o presente imóvel não apresenta riscos e pode ser aceito como garantia? **Sim**

Caso não exista, porque? Não, ver página 04, considerações finais, item 7

10 – MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

O terreno é plano, de meio de quadra, com 10.545,56m² de área. A via pública não é pavimentada.

10.1 – INFRAESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO

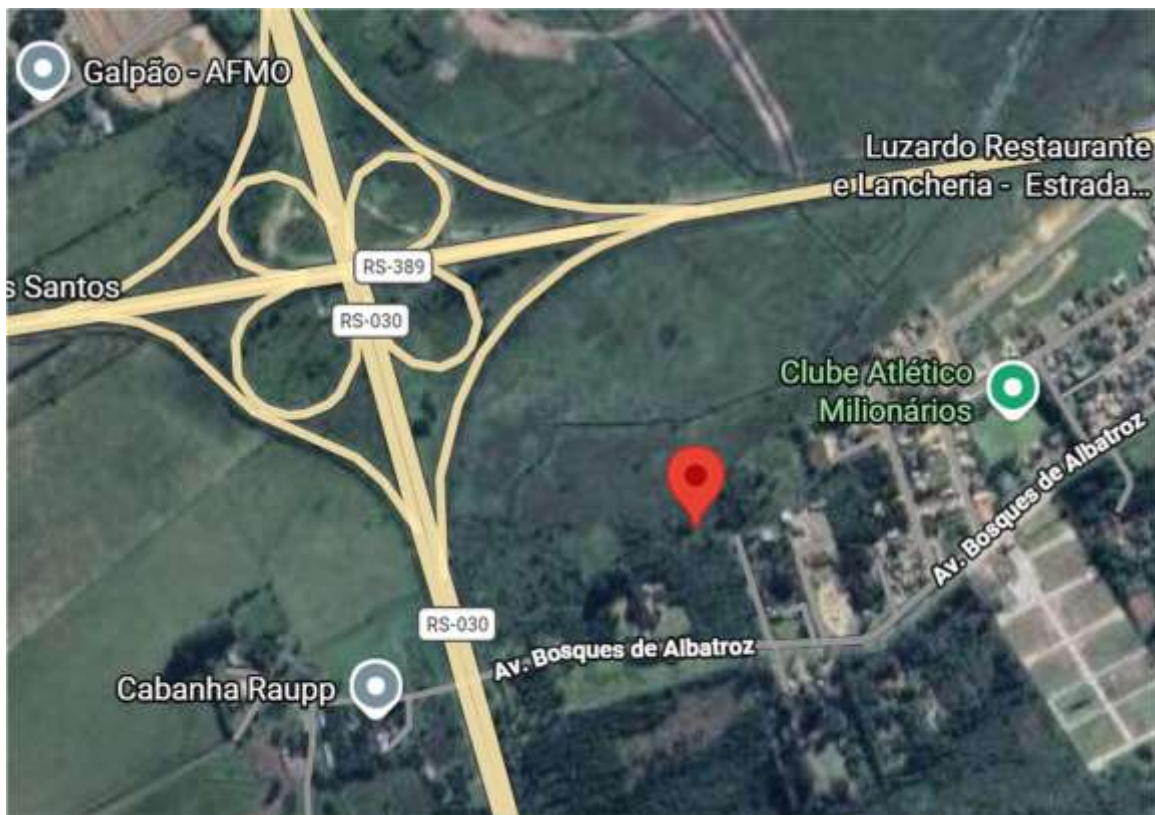
<input type="checkbox"/>	Salão de Festas	<input type="checkbox"/>	Play Ground	<input type="checkbox"/>	Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/>	Espaço Gourmet
<input type="checkbox"/>	Sala de Jogos	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Sauna	<input type="checkbox"/>	Lan House
<input type="checkbox"/>	Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/>	Churrasqueira	<input type="checkbox"/>	Tv a Cabo	<input checked="" type="checkbox"/>	Não se aplica



11 – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

- Matrícula da casa 118.682 –Registro Geral de imóveis de Osório. Data da emissão:22/12/2025. Data de abertura:10/03/2022.

12 – LOCALIZAÇÃO - CROQUI



Coordenadas: 29°54'56.1"S 50°15'54.3"W



13 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação refere-se ao Lote nº 16 da Quadra nº 04, situado à Alameda da Figueira, no bairro Bosques do Albatroz, Município de Osório/RS.

Em vistoria técnica realizada no local, constatou-se que o imóvel encontra-se parcialmente delimitado por cerca, não possuindo placa ou identificação visível. A confirmação da sua correta localização foi efetuada com base na descrição perimétrica constante na matrícula imobiliária, que indica distância de 141,51 m da esquina formada pela Alameda da Figueira com a Avenida Bosques do Albatroz;

O avaliando possui área de terreno de 10.545,56m². Não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

Os dados e informações utilizados na presente avaliação foram extraídos da Matrícula nº 118.682 do Registro de Imóveis de Osório/RS, da inscrição imobiliária nº 01.0146.0004.0016;

A área do avaliando não foi atingida pela enchente de 2024;

A área estudada trata-se de uma zona residencial em expansão e possui como infraestrutura: rede de água, sistema de fossa e filtro, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, pavimentação;

Ressalta-se que todos os imóveis utilizados na amostra estão situados no Município de Osório /RS e dispõem das mesmas características do objeto de estudo terreno.

O imóvel encontra-se atualmente desocupado sem benfeitorias;

A vistoria foi realizada em 30/01/2026 às 11:00hs sem acompanhamento;

São Paulo, 03 de Fevereiro de 2026.

RAQUEL STONE
JACONDINO
WICHMANN:00114
941076

Assinado de forma digital
por RAQUEL STONE
JACONDINO
WICHMANN:00114941076
Dados: 2026.02.03 20:37:44
-03'00'

Arquiteta Raquel Stone Jacondino
Wichmann - CAUA46304-3

Hawk Auditorias, Avaliações, Perícias e Serviços



QUADRO FOTOGRÁFICO



Vista Alameda da Figueira – Rua de acesso ao terreno



Frente do terreno



Vista interna terreno



Vista Interna terreno

QUADRO FOTOGRÁFICO



Vista interna terreno.



Vista interna terreno



Acesso visto pela esquerda do terreno



Placa de identificação da Rua está apagada.