

Nome: **Maria Sofia Santos Ferreira** Condomínio: **Edifício Centro Comercial Vilevan**
Endereço: **Rua Tupi** No. **151** Complemento: **Sala 306**
Bairro: **Passo da Areia** Município: **Porto Alegre** UF: **RS**

Tipo do Imóvel: **Apartamento** No. da Matrícula: **90.308** No. do Cart. **4°CRI** **Porto Alegre/ RS**
Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
Padrão: **Médio - Alto** Padrão Construtivo: **Médio - Alto** Idade Aparente: **15 Anos**

Valor de Mercado:**R\$ 226.000,00****Valor por Extenso:**

Duzentos e vinte e seis mil reais

Valor de Venda Forçada (0,80):**R\$ 181.000,00****Valor por Extenso:**

Cento e oitenta e um mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ 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:**Diagnostico de Mercado:**

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Avenida Dos Industriários, Av. João Wallig e Av. Francisco Trein. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico: x:

Nome: Tales R. S. Galache
Crea: 5060563873-D
Empresa: Galache Engenharia Ltda.
Crea: 1009877

Data: 15 de janeiro de 2024**Foto da Fachada do Imóvel****Foto do Logradouro**

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:

m²

Testada:

m

Lat. Dir.:

m

Lat. Esq.:

m

Fração ideal

0,000000

%

Útil - Construção:

45,820

m²

Comum:

5,850

m²

Área Total:

51,670

m²

Áreas Averbadas ?

Sim

▼

No. Vagas:

Cobertas

0

Descobertas

-

No. Pav.:

4

Aptos/andar:

6

No.: Elev.:

0

Total Unid.:

Infra-estrutura da Edificação:

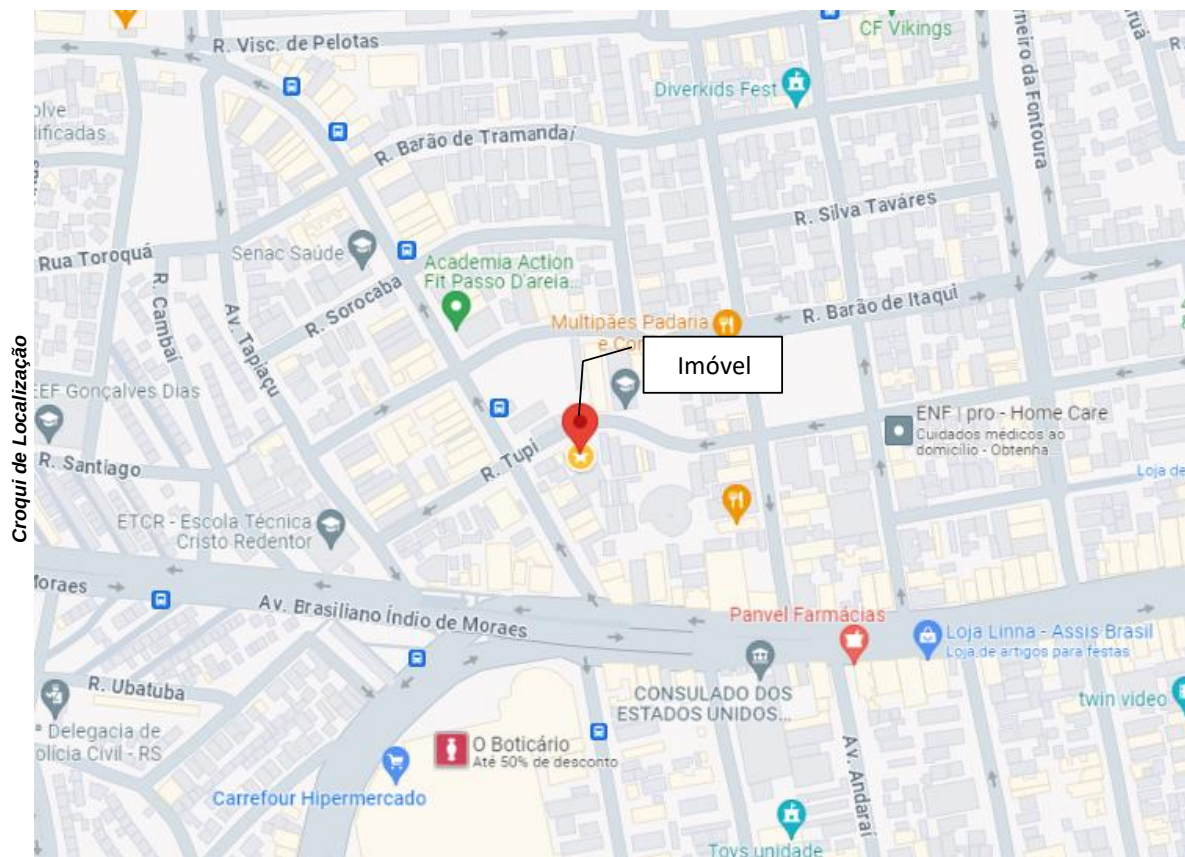
☒ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☒ Espaço Gourmet
☒ Sala de Jogos	☒ Piscina	☒ TV a cabo	☒ Vigilância
☒ Sala de Ginástica	☒ Churrasqueira	☒ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

Características da Unidade Avalianda:
Sala e banheiro.

Obs.: Mercado e Região:	Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.
Obs.: Finais:	Não há observações a serem feitas.

Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	Rua Tupi, s/nº, 2º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Soruco			Telefone:	(51) 98184-4960		Contato	0
Idade:	40 Anos	Padrão:	1,520	Área Util (m²)	44,00	Vagas:	0	Valor (R\$): 85.000,00
2. Endereço:	Rua Tupi, 205, 1º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Mengue			Telefone:	(51) 99992-5100		Contato	0
Idade:	40 Anos	Padrão:	1,520	Área Util (m²)	37,00	Vagas:	0	Valor (R\$): 85.000,00
3. Endereço:	Rua Cristóvão Pereira, 99, 1º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Kotel			Telefone:	(51) 98536-4367		Contato	0
Idade:	25 Anos	Padrão:	1,631	Área Util (m²)	23,00	Vagas:	0	Valor (R\$): 80.000,00
4. Endereço:	Passo da Areia, s/nº, 3º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Press			Telefone:	(51) 98406-3020		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,632	Área Util (m²)	30,00	Vagas:	1	Valor (R\$): 155.000,00
5. Endereço:	Rua Sorocaba, 174, 2º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	Libertas			Telefone:	(51) 3022-0200		Contato	0
Idade:	40 Anos	Padrão:	1,520	Área Util (m²)	64,00	Vagas:	0	Valor (R\$): 125.000,00
6. Endereço:	Rua Tupi, 52, 1º Andar						Situação	Oferta
Fonte:	J Simas			Telefone:	(51) 98536-4367		Contato	0
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,632	Área Util (m²)	30,00	Vagas:	0	Valor (R\$): 120.000,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos	Homogein.
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	#	Fatores	R\$/m²
1	R\$ 85.000,00	44,00	0,95	1.835,23	1,100	0,000	1,883	1,224	1,010	2,22	4.068,21
2	R\$ 85.000,00	37,00	0,95	2.182,43	1,100	0,000	1,883	1,224	1,020	2,23	4.859,91
3	R\$ 80.000,00	23,00	0,95	3.304,35	1,100	0,000	1,288	1,140	1,020	1,55	5.116,84
4	R\$ 155.000,00	30,00	0,95	4.908,33	1,100	0,930	1,000	1,140	1,000	1,24	6.084,89
5	R\$ 125.000,00	64,00	0,95	1.855,47	1,100	0,000	1,883	1,224	1,010	2,22	4.113,08
6	R\$ 120.000,00	30,00	0,95	3.800,00	1,100	0,000	1,135	1,140	1,020	1,39	5.299,69
					SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	Média:	4.923,77
Saneamento										Mín:	3.692,83
										Máx:	6.154,71

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	45,82	Valor do m²:	4.923,77	Valor da Construção:	R\$ 225.607,19
				Valor Total:	R\$ 225.607,19
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 226.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	☐ Sim
	☒ Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

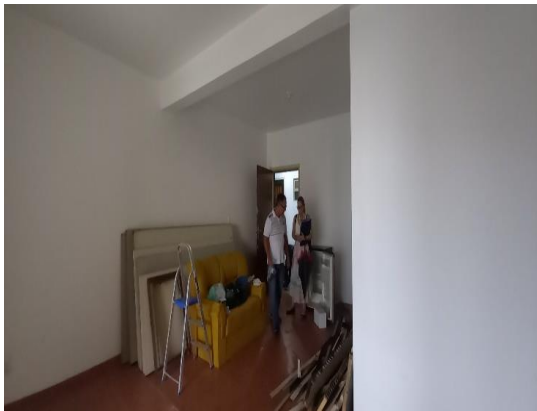
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Rua Tupi	s/nº	2º Andar	Soruco	(51) 98184-4960	85.000,00	1,00	1,520	40	44,00	0	15/01/24
2	Rua Tupi	205	1º Andar	Mengue	(51) 99992-5100	85.000,00	1,00	1,520	40	37,00	0	15/01/24
3	Rua Cristóvão Pereira	99	1º Andar	Kotel	(51) 99176-9383	80.000,00	1,00	1,631	25	23,00	0	15/01/24
4	Passo da Areia	s/nº	3º Andar	Press	(51) 98406-3020	155.000,00	1,00	1,632	15	30,00	1	15/01/24
5	Rua Sorocaba	174	2º Andar	Libertas	(51) 3022-0200	125.000,00	1,00	1,520	40	64,00	0	15/01/24
6	Rua Tupi	52	1º Andar	J Simas	(51) 98536-4367	120.000,00	1,00	1,632	20	30,00	0	15/01/24

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,86
Quadra		idade	15
índice fiscal	1,10	AU	45,82
		vagas	0
		andar	3
			1,020

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	ÍNDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Fi)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.
1	85.000,00	0,95	2	44,00	1.835,23	1,00	1,10	183,52	2.018,75	0	0,0000	-1.835,23	0,00	40	0,363	1,8831	1.620,78	3.456,01
2	85.000,00	0,95	1	37,00	2.182,43	1,00	1,10	218,24	2.400,68	0	0,0000	-2.182,43	0,00	40	0,363	1,8831	1.927,41	4.109,84
3	80.000,00	0,95	1	23,00	3.304,35	1,00	1,10	330,43	3.634,78	0	0,0000	-3.304,35	0,00	25	0,531	1,2881	952,02	4.256,37
4	155.000,00	0,95	3	30,00	4.908,33	1,00	1,10	490,83	5.399,17	1	0,9300	-343,58	4.564,75	15	0,684	1,0000	0,00	4.908,33
5	125.000,00	0,95	2	64,00	1.855,47	1,00	1,10	185,55	2.041,02	0	0,0000	-1.855,47	0,00	40	0,363	1,8831	1.638,65	3.494,12
6	120.000,00	0,95	1	30,00	3.800,00	1,00	1,10	380,00	4.180,00	0	0,0000	-3.800,00	0,00	20	0,603	1,1350	512,81	4.312,81
				Média	2.980,97			Média	3.279,07			Média	760,79				Média	4.089,58
				L. Inf.	2.086,68			L. Inf.	2.295,35			L. Inf.	532,55				L. Inf.	2.862,71
				L. Sup.	3.875,26			L. Sup.	4.262,78			L. Sup.	989,03				L. Sup.	5.316,46
				Desvio	1.241,55			Desvio	1.365,71			Desvio	1.863,55				Desvio	548,53
				CV	0,416			CV	0,416			CV	2,449				CV	0,134
						SIM				NÃO				SIM				

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,52	1,2237	410,51	2.245,74	2	1,010	1,0099	18,17	1.853,40	2,22	4.068,21	4.068,21	4.068,21	4.068,21
1,52	1,2237	488,18	2.670,61	1	1,000	1,0200	43,65	2.226,08	2,23	4.859,91	4.859,91	4.859,91	4.859,91
1,63	1,1404	463,95	3.768,29	1	1,000	1,0200	66,09	3.370,43	1,55	5.116,84	5.116,84	5.116,84	5.116,84
1,63	1,1397	685,72	5.594,06	3	1,020	1,0000	0,00	4.908,33	1,24	6.084,89	6.084,89	6.084,89	6.084,89
1,52	1,2237	415,04	2.270,51	2	1,010	1,0099	18,37	1.873,84	2,22	4.113,08	4.113,08	4.113,08	4.113,08
1,63	1,1397	530,88	4.330,88	1	1,000	1,0200	76,00	3.876,00	1,39	5.299,69	5.299,69	5.299,69	5.299,69
				Média	3.480,01			Média	3.018,01	4.923,77	4.923,77	4.923,77	4.923,77
				L. Inf.	2.436,01			L. Inf.	2.112,61	3.446,64	3.446,64	3.446,64	3.446,64
				L. Sup.	4.524,02			L. Sup.	3.923,42	6.400,90	6.400,90	6.400,90	6.400,90
				Desvio	1.335,50			Desvio	1.243,08				
				CV	0,384			CV	0,412				
						SIM				SIM			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
		Apartamento	
AU		45,82	
Vu		4.923,77	
Valor total		225.607,19	