

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 31/07/2023
Proprietário:	Data da Vistoria: 02/08/2023
Endereço: Av. Taquary, 615	Data do Laudo: 07/08/2023
Complemento: Apto. nº 406 - Bloco 03	Matrícula/Cartório: 15.106 - ORI da 5ª Zona de Porto Alegre - RS
Bairro: Cristal	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Porto Alegre UF: RS CEP: 90810-180	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 51,51 m ²	Terreno: 51,51 m ²	Tipologia:	Apartamento
Construída: 4,55 m ²	Construída: 51,51 m ²	Idade Aparente:	20 Anos
Comum: 56,06 m ²	Fração Ideal: 0,0044821	Topografia:	Plano
Garagem: 0 m ²	Área Considerada		Est. Conservação: Regular
Depósito: 0 m ²	Terreno: 51,51 m ²	Qtd. de Quartos:	2
Total: 56,06 m ²	Construída: 51,51 m ²	Qtd. de Vagas:	0
Fração Ideal: 0,0044821		Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 154.500,00

(CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 120.900,00

(CENTO E VINTE MIL, NOVECENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **24 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 24 meses com índice de 0,7831.

Na documentação fornecida não são averbadas informações sobre vagas de garagem, de forma que para a presente avaliação não foram consideradas vagas de garagem.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: **-**

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: _____



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	- m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Não		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

Porto Alegre é um município brasileiro e a capital do estado mais meridional do Brasil, o Rio Grande do Sul. Com uma área de quase 500 km² e uma população de 1 492 530 habitantes, possui uma geografia diversificada, com morros, baixadas e um grande lago: o Guaíba. Está a 2 027 km da capital nacional, Brasília.

A cidade foi constituída a partir da chegada de casais açorianos em meados do século XVIII. No século XIX contou com o influxo de muitos imigrantes alemães e italianos, recebendo também espanhóis, africanos, poloneses e libaneses. Sede da maior concentração urbana da região Sul e quinta mais populosa do Brasil, desenvolveu-se com rapidez e hoje abriga quase 1,5 milhão de habitantes dentro dos limites municipais e cerca de 4 311 019 habitantes na região metropolitana. Com 47% das construções verticalizadas, era a capital mais edificada do país em 2018. Segundo dados do IBGE, o PIB de Porto Alegre em 2018 era de 77.134.613,18 mil reais e seu PIB per capita 52.149,66 reais. As receitas orçamentárias realizadas nas finanças públicas atingiram em 2008 2,86 bilhões de reais e as despesas orçamentárias chegaram a 2,52 bilhões. O seu valor no Fundo de Participação dos Municípios era de 133 773 590,80 reais. Havia 90 077 empresas registradas no Cadastro Central de Empresas, 85 156 atuantes, ocupando 780 549 pessoas, sendo destas 669 451 assalariadas. Mais de 16 bilhões de reais foram pagos em salários em 2008, com um salário médio mensal de 4,6 salários mínimos.

Região com predominância residencial, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Identificação do logradouro

Logradouro



Fachada

Fachada



Identificação do edifício

Identificação do bloco

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

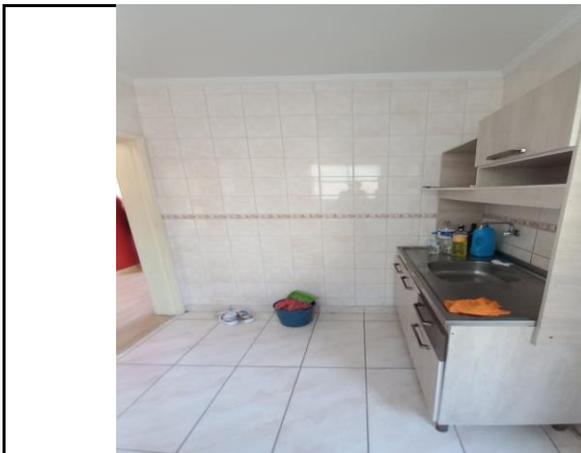
Relatório Fotográfico



Avaliando



Sala de estar



Cozinha



Área de serviço



Banheiro social



Dormitório 1

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Dormitório 2

Identificação do andar



Área comum

Área comum

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Av. Taquary, 615					
Bairro:	Cristal	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	51,51	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	07/08/2023	
Observações:	Avaliando.					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Avenida Taquary, 615					
Bairro:	Cristal	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
Informante:	Crédito Real (51) 2109-6100					
Área Priv./Constr.:	51,51	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 195.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.407,11	Data Amost.:	07/08/2023	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Avenida Taquary, 615					
Bairro:	Cristal	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
Informante:	Crédito Real Unique (51) 98143-9403					
Área Priv./Constr.:	51,51	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 169.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.952,82	Data Amost.:	07/08/2023	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Avenida Taquary, 615					
Bairro:	Cristal	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
Informante:	Orientta Negócios Imobiliários (51) 3737-3337					
Área Priv./Constr.:	51,51	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 165.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.882,94	Data Amost.:	07/08/2023	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Avenida Taquary, 615					
Bairro:	Cristal	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
Informante:	Auxiliadora Predial - Zona Sul (51) 3216-1160					
Área Priv./Constr.:	51,51	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.145,02	Data Amost.:	07/08/2023	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Avenida Taquary, 635					
Bairro:	Cristal	Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
Informante:	Crédito Real Carlos Gomes (51) 3394-3342					
Área Priv./Constr.:	51,51	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 175.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.057,66	Data Amost.:	07/08/2023	
Observações:	Apartamento com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

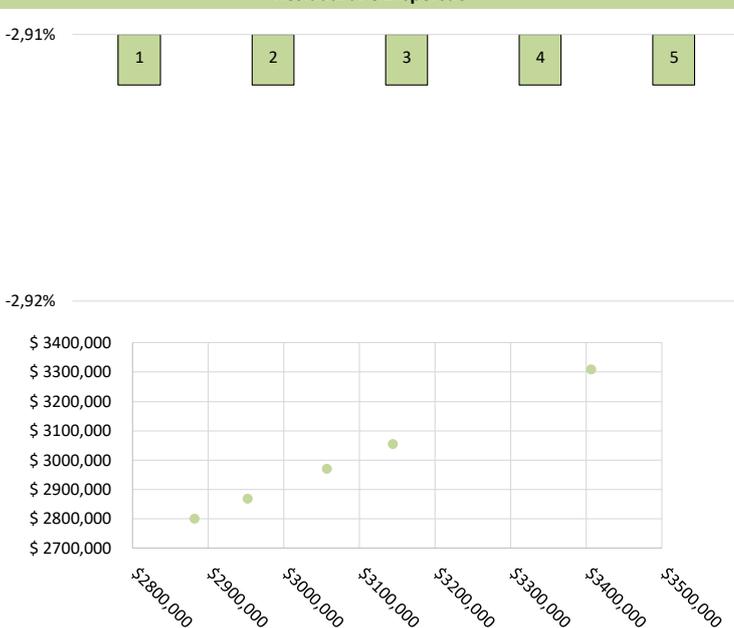
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.	F. Vaga	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 195.000,00	51,51	0,900	R\$ 3.407,11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	1,000	R\$ 3.307,87
2	R\$ 169.000,00	51,51	0,900	R\$ 2.952,82	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	1,000	R\$ 2.866,82
3	R\$ 165.000,00	51,51	0,900	R\$ 2.882,94	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	1,000	R\$ 2.798,97
4	R\$ 180.000,00	51,51	0,900	R\$ 3.145,02	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	1,000	R\$ 3.053,42
5	R\$ 175.000,00	51,51	0,900	R\$ 3.057,66	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	1,000	R\$ 2.968,60

Média	R\$ 3.089,11	Média	R\$ 2.999,13
Desvio	203,910	Desvio	197,971
Coef. de variação	0,066	Coef. de variação	0,066

Média Saneada	R\$ 2.999,13
Limite Inferior	R\$ 2.099,39
Limite Superior	R\$ 3.898,88
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 154.500,00
	51,51		R\$2.999,13		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 2.099,39	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 2.999,13	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 3.898,88	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 2.999,13	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 197,97	
Coeficiente de Variação: 0,066	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 151,77	
Inferior (p/m ²): -5,06% R\$ 2.847,37	
Superior (p/m ²): 5,06% R\$ 3.150,90	
Amplitude Total 10,12%	

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 10,12%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

MATRÍCULA			República Federativa do Brasil Sistema de Registro de Imóveis Estado do Rio Grande do Sul PODER JUDICIÁRIO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — 5ª ZONA BEL. Odone BURTET GHISLENI - OFICIAL COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Visualização de Matrícula	
	PORTO ALEGRE	11 de	MARÇO	de 19	98	1
<p>IMÓVEL: O apartamento nº 406, situado no 4º pavimento do Bloco 3, com entrada pelo nº 615, da rua Taquari, o 1º à direita de quem entra no prédio pela 2ª porta da ala que fica à esquerda de quem da rua Taquari conta e olha o conjunto, composto de dois dormitórios, sala de estar, circulação, vestíbulo de entrada, cozinha, quarto de banho e área real privativa de 51,510000m², participando com 4,5528125m² na área de uso comum, perfazendo a área real total de 56,0628125, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,004482076 no terreno onde os edifícios se acham construídos, assim como nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso. O citado edifício foi construído sobre um terreno medindo 140,60m de frente à rua Taquari, lado ímpar, fazendo esquina com a Av. Caí, lado ímpar, na qual mede 38,20m, descrevendo a partir daí uma linha reta paralela à rua Taquari, numa extensão de 60,80m, a partir dos quais faz uma inflexão de uma linha perpendicular à rua Taquari, que mede 29,00m e vai encontrar a linha de fundo, paralela à rua Taquari, a qual mede 83,70m, a partir dos quais faz nova inflexão através de uma linha oblíqua de 20,00m até encontrar uma linha medindo 78,90m, perpendicular à rua Taquari, fechando o perímetro.</p> <p>QUARTEIRÃO: Ruas Pinheiro Borda (antiga Av. Guaíba), Taquari e Avenidas Capivari e Caí. BAIRRO: Cristal.</p> <p>PROPRIETÁRIO: ALEXANDRE DA SILVA GLÜHER, brasileiro, solteiro, maior, bancário, CPF 282.548.640/04, domiciliado n/C.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.1/34.674, às fls. 1, do Lº 2 RG, 3ª Zona, arquivado n/Cartório.</p> <p>Em 12/03/1998 Emol.: R\$ 4,70</p> <p>Reg.: </p>						
<p>AV. 1/15.106, em 11 de março de 1998. Prot. 17.250</p> <p>TÍTULO: ALTERAÇÃO ESTADO CIVIL</p> <p>Conforme requerimento datado de 09/03/1998 e prova anexa, arquivados n/cartório, ALEXANDRE DA SILVA GLÜHER casou-se em 21/05/1983 pelo regime da comunhão parcial de bens com DIONE NEGREIROS que passou a assinar DIONE NEGREIROS GLÜHER.</p> <p>Em 12/03/1998 Emol.: R\$ 9,40</p> <p>Reg.: </p>						
<p>R. 2/15.106, em 11 de março de 1998. Prot. 17.249</p> <p>TÍTULO: COMPRA E VENDA</p> <p>TRANSMITENTE: ALEXANDRE DA SILVA GLÜHER, bancário, CPF 282.548.640/04, RG 1006408767-SSP/RS, com anuência de s/m DIONE NEGREIRO GLÜHER, do lar, CPF 278.532.170/72, RG 9011433449-SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na cidade de Ipiranga/SP.</p>						
CONTINUA NO VERSO						
PJ - 436						
SOLICITADO POR: MARIA ALVES - CPF/CNPJ: ***.715.279-** DATA: 21/07/2023 17:10:20 - VALOR: R\$ 24,55						