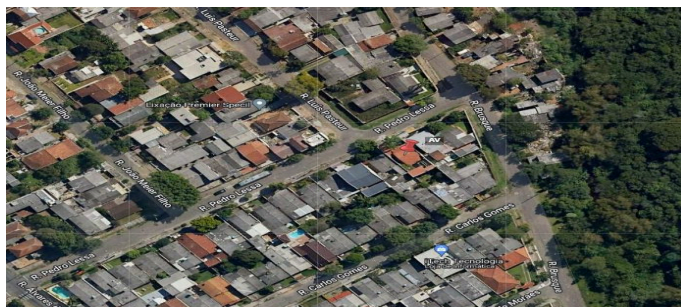


Código de Identificação: 3PT9BTR



Identificação

Nome:		Coord. geog.:	-29.77052. -51.125237
Logradouro:	Rua Pedro Lessa	Complemento:	Lote 15 Quadra 2151
Bairro:	Rio Branco	Condomínio:	
Município:	São Leopoldo	UF:	RS
	nº 321		
	CEP: 93040-480		

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa	Uso:	Residencial	Idade aparente:	20 anos
Padrão construtivo:	Casa Padrão Médio	Estado de conservação:	Regular		
Nº de matrícula:	25.418	Nº do Cartório:			

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	51,34	132,17	132,17
Comum			
Total	51,34	132,17	132,17

Terreno (m²)

Matrícula:	221,00
IPTU:	00,00
In Loco:	221,00
Fração ideal (%):	100,00

Valor total de Mercado

R\$ 353.000,00
Trezentos e Cinquenta e Três Mil
R\$ 2.672,93

Observações de Análise do Imóvel

O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Rio Branco, bairro da cidade de São Leopoldo no estado do Rio Grande do Sul. Localizado em Meio de quadra com frente para a Rua Pedro Lessa, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 415,00m da Avenida Doutor Mario Sperb, 570,00m da Avenida Feitoria e 810,00 m da Avenida São Borja. Destacamos sua proximidade com a Assembléia de Deus (415,00 m), Della Academia (645,00 m), Supper Rissul (910,00 m). Documentação: ● Matrícula nº 25.418 do Ofício de Registro de Imóveis de São Leopoldo - RS, Lote 15 da Quadra 2151 com área de terreno de 221,00m² e área construída de 51,34 m²; ● IPTU não informado. Vistoria: Imóvel residencial edificado sob terreno estimado em 221,00m² com 2 dormitórios, sendo 1 Suíte, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 Sala de Estar, 1 Sala de Jantar, 1 Lavanderia, 1 terraço, 1 depósito, 1 varanda, estimado em 132,17 m² totais. Obs complementares: Para fins meramente informativos, atribui-se à parcela de terreno o valor de R\$ 179.000,00.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo
23/05/2022

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? Sim Não
 Comércio (<500m); Universidade (>1000m); Escola (<500m); Hospital (>1000m); Bancos (<500m); Supermercado (<500m); Farmácia (<500m); Praia (>1000m);

Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim Não

Diagnóstico ambiental

I) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil? Sim Não
 II) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim Não

Dados do Imóvel

Divisão interna	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Cozinha	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Sala de Estar / Visitas	1	Madeira	Pintura	Forro de Gesso
Banheiro Social	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Azulejo	Forro de PVC
Dormitório	1	Madeira	Pintura	Laje
Suíte	1	Madeira	Pintura	Forro de Gesso
Garagem	1	Cerâmica	Pintura	Forro de PVC
Terraço	1	Cerâmica	Pintura	Pergolado Sem Cobertura
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Pintura	Forro de Madeira
Lavanderia	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Sala de Jantar / Copa	1	Cerâmica	Pintura/Revestimento	Laje

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST. (m ²)	ÁREA TERRENO (m ²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	583.000,00	C	Casa Padrão Médio	20	194,00	350,00	2.736,70
2	340.000,00	C	Casa Padrão Médio	20	115,00	200,00	2.518,10
3	290.000,00	C	Casa Padrão Simples	30	138,00	200,00	2.696,26
4	310.000,00	C	Casa Padrão Simples	25	146,00	190,00	2.783,79
5	330.000,00	C	Casa Padrão Simples (+)	25	150,00	200,00	2.629,81

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
1	Rua Dom Pedro I - Rio Branco - São Leopoldo (RS)	314	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wM4MTN2cjM - Vila Rica São Leopoldo - (51) 3037-9333
2	Rua Irineu Trajano - Rio Branco - São Leopoldo (RS)	169	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AN4MTN2cjM - LIVA - (51) 9829-43333
3	Rua Bom Retiro - Rio Branco - São Leopoldo (RS)	96	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QN4MTN2cjM - Vila Rica São Leopoldo - (51) 3037-9333
4	Rua Vinícius de Moraes - Rio Branco - São Leopoldo (RS)	139	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=gN4MTN2cjM - Vila Rica São Leopoldo - (51) 3037-9333
5	Rua Vinícius de Moraes - Rio Branco - São Leopoldo (RS)	26	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN4MTN2cjM - Imobiliária São Luiz - (51) 3037-9393

Fotos do Imóvel



Lobradouro



Fachada Principal



Identificação Numérica



Garagem



Sala de Estar



Corredor



Cozinha



Banheiro Social



Dormitório



Suíte



Banheiro Suíte



Lavanderia



Sala de Jantar-Churrasqueira-Estar



Churrasqueira



Varanda



Pátio Lateral



Pátio Fundos



Terraço



Depósito

Cálculo do Valor do Imóvel

Item	Preço	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m ²)	Parcela das Benefeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m ²)	Valor Homogeneizado (R\$/m ²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m ²)
1	583.000,00	194,00	0,9	2.704,64	60	1,0000	1,0000	1,0491	0,9627	1,0000	1,0000	32,06	2.736,70	1,0119	2.736,70
2	340.000,00	115,00	0,9	2.660,87	60	1,0000	1,0000	0,9658	0,9805	1,0000	1,0000	-142,77	2.518,10	0,9463	2.518,10
3	290.000,00	138,00	0,9	1.891,30	60	1,1288	1,4389	1,0108	1,0741	1,0000	1,0000	804,95	2.696,26	1,4256	2.696,26
4	310.000,00	146,00	0,9	1.910,96	60	1,0579	1,4389	1,0252	1,1335	1,0000	1,0000	872,84	2.783,79	1,4568	2.783,79
5	330.000,00	150,00	0,9	1.980,00	60	1,0579	1,2358	1,0321	1,1199	1,0000	1,0000	649,81	2.629,81	1,3282	2.629,81
AV		132,17													2.672,93

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m ²)	Desvio Padrão (R\$/m ²)	Saneamento +30% (R\$/m ²)	Saneamento -30% (R\$/m ²)	Coefficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
2.672,93	103,15	3.474,81	1.871,05	3,86	5,29	353.281,50

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado
R\$ 353.000,00

Croqui de Localização

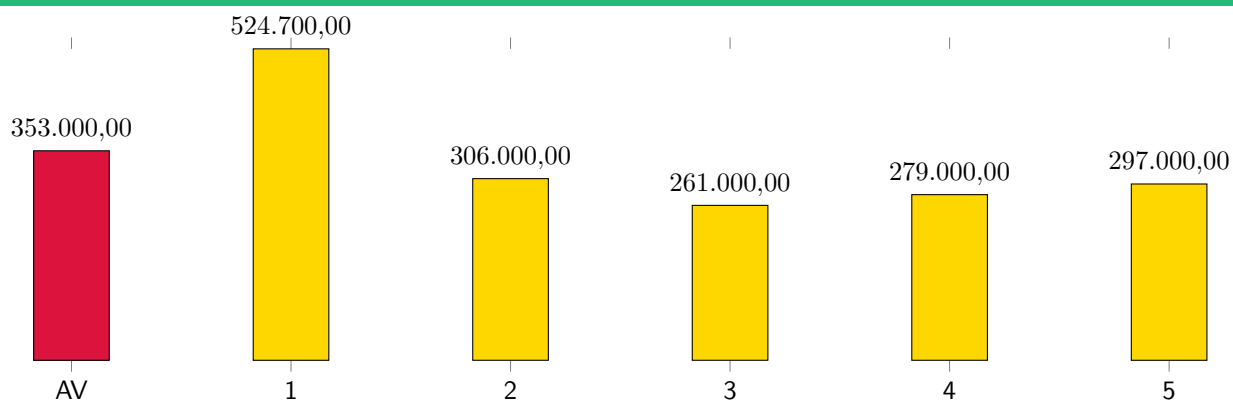


Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)



*Valor dos elementos descontado fator oferta

Diagnóstico de mercado e Considerações finais

O mercado na região encontra-se estável com leve crescimento. Durante a pesquisa de mercado constatamos elevados números de ofertas de imóveis para a venda, na microrregião do imóvel avaliando e com as mesmas características e padrões. Todavia, consideramos média liquidez.