

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 29.461 - Ofício de Registro de Imóveis da 6ª Zona da Comarca de Porto Alegre / RS.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	Projuris 38875		
Proponente:	Rodobens Adm de Consorcios LTDA X Jose Luis Madrid		
Logradouro:	Rua Sylvio Sanson, esquina com a Rua Engenheiro Sadi Castro	Nº 203	
Complemento:	Lote 36 Quadra F-1	Empreendimento: -	
CEP:	91130-330	Bairro: Sarandi	
Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 538.000,00	R\$ 412.000,00
(Quinhentos e trinta e oito mil reais)	(Quatrocentos e doze mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	183,00m²
Não Averbada	0,00m²
Total	183,00m²
Terreno	275,00m²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m²
Área Comum (Matrícula)	0,00m²
Área Total (Matrícula)	0,00m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo / SP, 12 de Março de 2025.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Misto

Infraestrutura urbana

☒ Água	☒ Esgoto sanitário	☒ Energia elétrica	☒ Iluminação Pública	☐ Fossa
☒ Pavimentação	☒ Esgoto pluvial	☒ Telefone	☐ Gás canalizado	☐ Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

☐ Metrô	☒ Rede bancária	☒ Lazer	☐ Aeroporto	☒ Clínicas/Hospitais
☒ Escola	☒ Centro comercial	☒ Parque	☐ Segurança	☒ Coleta de lixo
☒ Ônibus	☒ Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina

Formato: Irregular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 275,00m²

Testada: 10,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 35 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Mín.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

* Inconclusivo. Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar condições de habitabilidade.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

☐ Academia	☐ Espaço gourmet	☐ Lavanderia	☐ Playground	☐ Salão de festas
☐ Brinquedoteca	☐ Interfone	☐ Piscina	☐ Quadra	☐ Sauna
☐ Churrasqueira	☐ Jardins	☐ Pista de cooper	☐ Salão de jogos	☐ Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

* Inconclusivo. Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar. Porém, havia um carro na garagem da casa, indicando que ela está ocupada.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 29.461 - Ofício de Registro de Imóveis da 6ª Zona da Comarca de Porto Alegre / RS.
Inscrição imobiliária	Nº 1032496
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Avaliação válida para imóvel residencial, situado na Rua Sylvio Sanson, esquina com a Rua Engenheiro Sadi Castro, nº 203 (sendo o Lote 36 da Quadra F-1), Bairro Sarandi, Município de Porto Alegre - RS.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

9.3 - O imóvel avaliando caracteriza-se como um terreno (lote) situado em "Loteamento Fechado"?

Não.

9.4 - Se "Sim", o Empreendimento possui ocupação mínima (casas construídas ou em construção) que possa caracterizá-lo como de liquidez aceitável no mercado local?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

* Não. Foi realizada vistoria externa de retomada.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

* Inconclusivo. Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar condições de habitabilidade.

10.3 - 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 trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

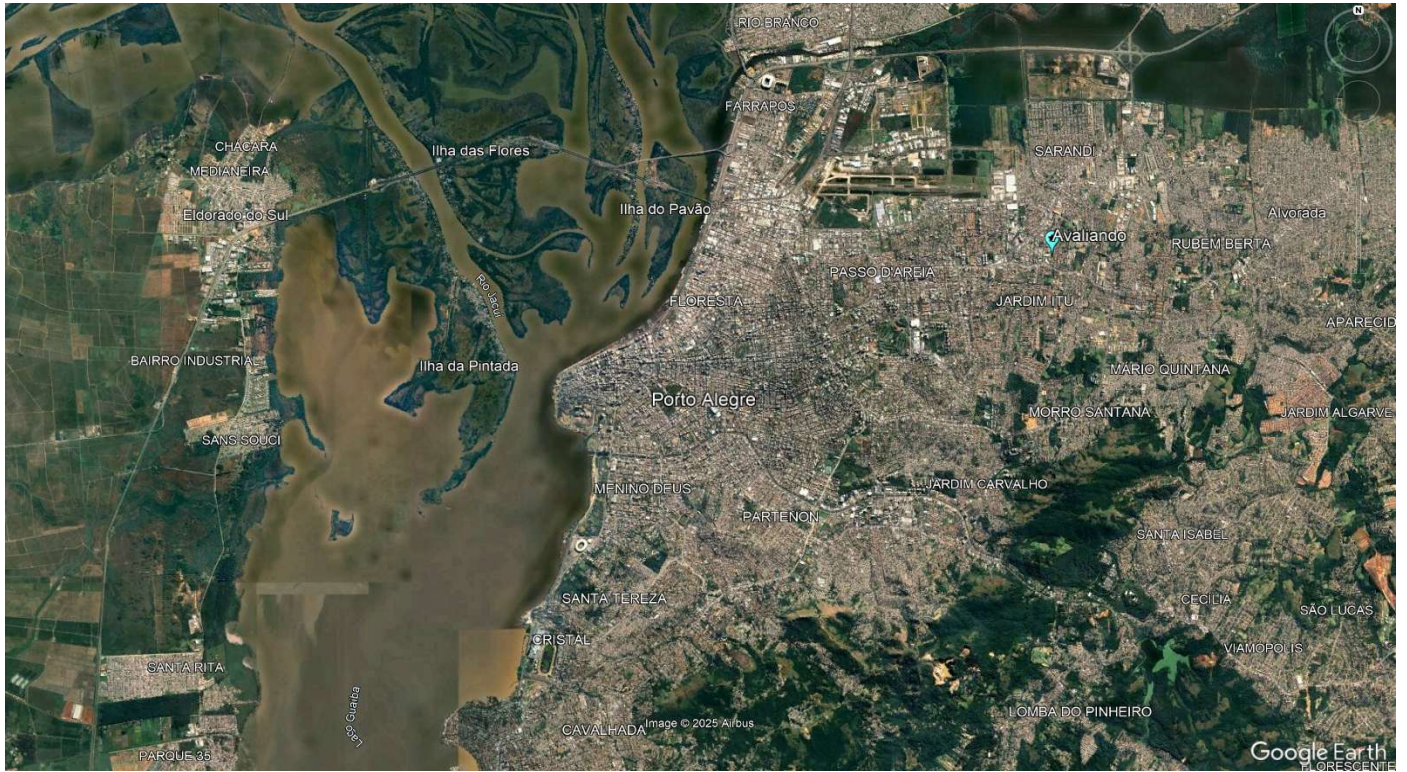
* Não. Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Não é possível detalhar os ambientes, porque não foi realizada vistoria interna.					

12 - LOCALIZAÇÃO

30°00'30.8"S 51°07'56.5"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-RS (R8-N) | Fev/2025 R\$ 2.621,74

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Sylvio Sanson	Nº: 332	Bairro:	Sarandi	12/03/2025
Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	Fonte:	Imobiliária Coliseu	(51) 99933-0218
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-sarandi-porto-alegre-rs-101m2-id-2780907168/				Fonte:	2780907168
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
101,00m²	3	1	Simplex - Mín.	25	Regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
300,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 498.000,00	R\$ 190.490,24	R\$ 1.886,04	R\$ 307.509,76	R\$ 1.025,03	Ofertado
Observações:	Casa com 3 dormitórios, 1 vaga de garagem e demais ambientes.				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Sylvio Sanson	Nº: -	Bairro:	Sarandi	12/03/2025
Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	Fonte:	CP Imóveis	(51) 98939-6556
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-sarandi-porto-alegre-rs-150m2-id-2771950646/				Fonte:	2771950646
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
150,00m²	3	3	Simplex - Mín.	25	Regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
300,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 580.000,00	R\$ 282.906,30	R\$ 1.886,04	R\$ 297.093,70	R\$ 990,31	Ofertado
Observações:	Casa com 3 dormitórios, 3 vagas de garagem e demais ambientes. Coordenadas: 30°00'21.4"S 51°07'56.4"W				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Sarandi	Nº: -	Bairro:	Sarandi	12/03/2025
Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	Fonte:	Garcia Imóveis LTDA	(51) 98448-4820
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-sarandi-porto-alegre-rs-70m2-id-2770985836/				Fonte:	2770985836
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
69,90m²	2	4	Simplex	20	Regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
250,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 430.000,00	R\$ 161.474,89	R\$ 2.310,08	R\$ 268.525,11	R\$ 1.074,10	Ofertado
Observações:	Casa com 2 dormitórios, 4 vagas de garagem e demais ambientes.				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Sylvio Sanson	Nº: -	Bairro:	Sarandi	12/03/2025
Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	Fonte:	Imobiliária Terracini Ltda	(51) 99998-6329
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-sarandi-porto-alegre-rs-175m2-id-2568499478/				Fonte:	2568499478
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
175,00m²	2	2	Simplex	25	Regular
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
335,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 640.000,00	R\$ 382.171,67	R\$ 2.183,84	R\$ 257.828,33	R\$ 769,64	Ofertado
Observações:	Casa com 2 dormitórios, 2 vagas de garagem e demais ambientes.				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Algarve	Nº: -	Bairro:	Sarandi	12/03/2025
Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	Fonte:	CP Imóveis	(51) 98939-6556
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-sarandi-porto-alegre-rs-195m2-id-2771942272/				Fonte:	2771947909
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
195,00m²	3	4	Simplex	20	Necessitando de reparos simples
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 650.000,00	R\$ 395.615,78	R\$ 2.028,80	R\$ 254.384,22	R\$ 847,95	Ofertado
Observações:	Casa com 3 dormitórios, 4 vagas de garagem e demais ambientes.				

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 1.025,03	0,9000	1,0000	1,0220	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 942,82
2	R\$ 990,31	0,9000	1,0000	1,0220	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 910,88
3	R\$ 1.074,10	0,9000	1,0000	0,9765	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 943,93
4	R\$ 769,64	0,9000	1,0000	1,0506	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 727,71
5	R\$ 847,95	0,9000	1,0000	1,0220	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 779,94

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 4.305,28

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 861,06

Limite Inferior (-30%) = R\$ 602,74

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.119,37

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
275,00m²	R\$ 861,06	R\$ 236.800,00

CUB-RS (R8-N) Fev/2025		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Simplex - Mín.	35 Anos Regular
R\$ 2.621,74		0,912		0,6872
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Área averbada
183,00m²	1,00	183,00m²	R\$ 1.643,11	R\$ 300.700,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Não Averbada
0,00m²	1,00	0,00m²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 300.700,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 538.000,00

(Quinhentos e trinta e oito mil reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		16,00%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 861,06
Limite superior		R\$ 1.119,37
Limite inferior		R\$ 602,74
Desvio Padrão		100,49
Coeficiente de Variação		11,67%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	8,00%	R\$ 929,95
Limite Inferior	-8,00%	R\$ 792,16

São Paulo / SP, 12 de Março de 2025.

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 1404269 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel integra a Região Metropolitana de Porto Alegre - Constituição Estadual.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 18 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para imóvel residencial, situado na Rua Sylvio Sanson, esquina com a Rua Engenheiro Sadi Castro, nº 203 (sendo o Lote 36 da Quadra F-1), Bairro Sarandi, Município de Porto Alegre - RS. Dados extraídos da documentação acima (Item 08) e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

VISTORIA EXTERNA

Em atendimento à solicitação do contratante, essa avaliação foi realizada apenas com vistoria externa ao imóvel. Dessa forma, o estado de conservação, idade aparente e padrão de acabamento interno foram classificados com base em aspectos externos do avaliando.

ÁREA NÃO AVERBADA

A matrícula do imóvel avaliando não cita a área construída em matrícula, apenas é citado que o imóvel trata-se de uma casa de alvenaria, e por esse motivo a área construída foi considerada como 'averbada'. Pelo fato de ter sido realizada vistoria externa, foi possível estimar a área construída apenas por medição aérea, sendo aproximadamente 183,00m², assim como no laudo anterior, emitido pela MK Engenharia em 01 de Agosto de 2018. Recomenda-se a averbação da área construída do imóvel na matrícula.

ÁREA DE TERRENO DO IMÓVEL

Não é citada a área do terreno na matrícula, apenas as confrontações do imóvel. Para a área de terreno apresentada neste laudo, foi utilizada a metragem da medição de terreno presente no laudo anterior, emitido pela MK Engenharia em 01 de Agosto de 2018 (Vide anexo C).

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo / SP, 12 de Março de 2025.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do logradouro



Logradouro à esquerda



Logradouro à direita



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda - identificação



Fachada do imóvel avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



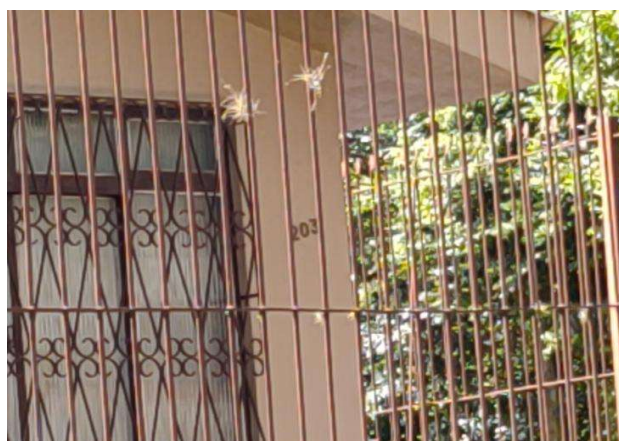
Fachada do imóvel avaliando



Fachada do imóvel avaliando



Fachada do imóvel avaliando



Identificação do imóvel avaliando

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Zona de Ocupação Intensiva 9

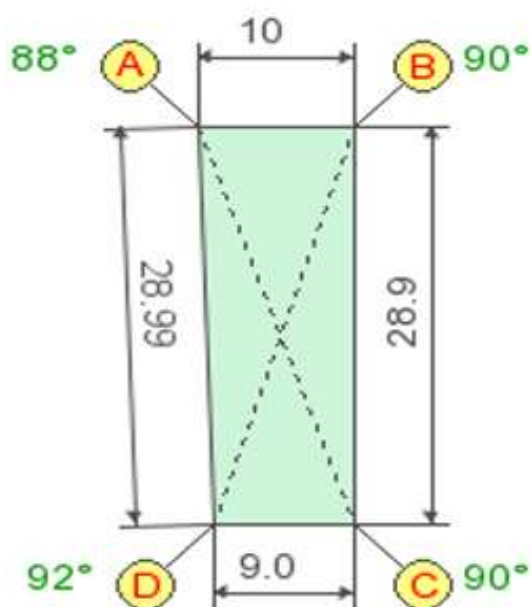
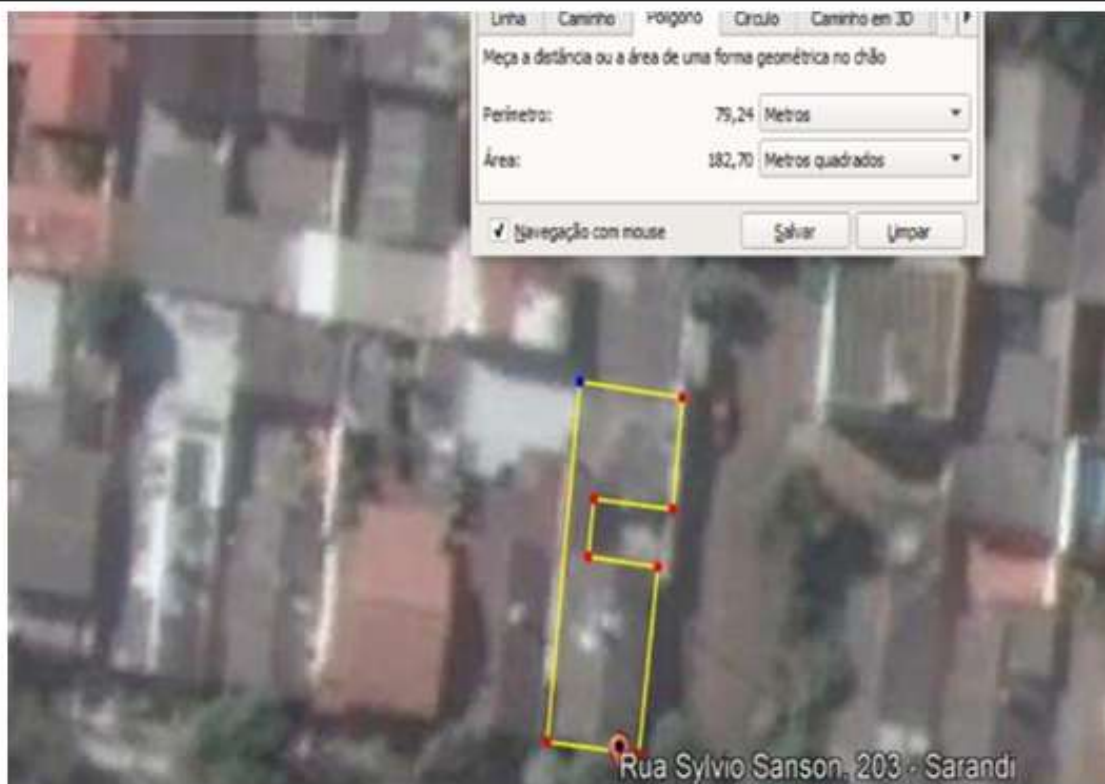


ÍNDICES DE APROVEITAMENTO						ANEXO 6
ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO				QUOTA IDEAL
		IA	SC	TPC	IA MÁXIMO	
INTENSIVA (1)	07	1,3	Sim	Sim	3,0	75m²
	09	1,3	Sim	Sim	3,0	75m²

LEI COMPLEMENTAR Nº 646, DE 22 DE JULHO DE 2010

ALTERA E INCLUI DISPOSITIVOS, FIGURAS E ANEXOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 434, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1999 - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL DE PORTO ALEGRE (PDDUA) -, E ALTERAÇÕES POSTERIORES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ANEXO C | MEDIDAS DO IMÓVEL (APROX.) - LAUDO ANTERIOR EMITIDO PELA MK EM 01 DE AGOSTO DE 2018



Parcela de terreno

Ângulo **B** 90°
 Ângulo **C** 90°
 Ângulo **D** 92°
 Ângulo **A** 88°

O comprimento da diagonal **B D** 30.27 m
 O comprimento da diagonal **A C** 30.58 m

Lote are ou 275 metros quadrados