

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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



### Informações Gerais

Solicitante:	Data da Solicitação:	<b>22/09/2022</b>
Proprietário:	Data da Vistoria:	<b>28/09/2022</b>
Endereço: <b>Rua Alegrete, 476</b>	Data do Laudo:	<b>30/09/2022</b>
Complemento:	Matrícula/Cartório:	<b>16.703 - Cartório de Registro de Esteio - RS</b>
Bairro: <b>Parque Claret</b>	Objetivo:	<b>Valor de Mercado</b>
Cidade: <b>Esteio</b> UF: <b>RS</b> CEP: <b>93280-060</b>	Finalidade:	<b>Compra/Venda</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	Terreno	Construída	Comum	Garagem	Depósito	Total	Fração Ideal
-	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

### IPTU

Terreno:	<b>184,00</b> m <sup>2</sup>
Construída:	<b>230,00</b> m <sup>2</sup>
Fração Ideal:	
<b>Área Considerada</b>	
Terreno:	<b>184,00</b> m <sup>2</sup>
Construída:	<b>230,00</b> m <sup>2</sup>

### Características do Imóvel

Uso:	<b>Residencial</b>
Tipologia:	<b>Casa</b>
Idade Aparente:	<b>5 Anos</b>
Topografia:	<b>Plano</b>
Est. Conservação:	<b>Entre novo e regular</b>
Qtd. de Quartos:	<b>3</b>
Qtd. de Vagas:	<b>2</b>
Ocupação:	<b>Ocupado</b>

### Valor de Mercado

**R\$ 1.198.500,00**

( UM MILHÃO, CENTO E NOVENTA E OITO MIL, QUINHENTOS REAIS )

### Valor para Liquidação Forçada

**R\$ 830.500,00**

( OITOCENTOS E TRINTA MIL, QUINHENTOS 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 **36 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 36 meses com índice de 0,6930.**

**Valor da área não averbada R\$ 700.000,00**

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: \_\_\_\_\_



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Irregular	Loteamento	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
8,00	23,00 m	35,00 m	- m	184,00 m <sup>2</sup>

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: <b>Sim</b>	Iluminação Pública: <b>Sim</b>
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: <b>Sim</b>	Fossa: <b>Não</b>
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: <b>Sim</b>	Poço: <b>Não</b>
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone: <b>Sim</b>	
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação: <b>Sim</b>	
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização: <b>Sim</b>	
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: <b>Sim</b>	
Lazer:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado: <b>Não</b>	



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

### Comentários sobre a região

Esteio é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. Conquistou em 2010 o 2º melhor Índice de Desenvolvimento Socioeconômico do Rio Grande do Sul (IDESE). É atualmente o menor município em área do Rio Grande do Sul e da Região Sul. É também o décimo quinto menor do Brasil, com uma área de apenas 27,543 km<sup>2</sup>.

De grande destaque no município é o Parque de Exposições Assis Brasil, onde ocorrem os maiores eventos da cidade, como a Expoiner, a ExpoLeite e outros eventos de igual monta. Além do Ginásio Municipal Edgar Piccioni, onde ocorre todos os eventos esportivos da cidade, como a Copa dos Campeões, que no ano de 2012, reuniu mais de 3.500 pessoas na final da competição, entre os maiores eventos culturais está o Rock na Praça que já ocorre há 18 anos na cidade levando um público médio de 3.000 pessoas por edição.

Região com infraestrutura completa composta por pavimentação, energia, água, iluminação pública, comércios e serviços.

### Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

**Empreendimento - (Caso seja um apartamento)**

Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:

Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:

**Adendo**

Imóvel em Constr.:  **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

**Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)**

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
<b>Térreo</b>					
Sala de estar	1	Porcelanato	Pintura acrílica	Gesso	PVC
Sala de jantar	1	Porcelanato	Pintura acrílica	Gesso	-
Lavabo	1	Porcelanato	Pintura acrílica	Gesso	PVC
Cozinha	1	Porcelanato	Pintura acrílica	Gesso	PVC
Área de serviço	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	-
<b>Superior</b>					
Suíte	1	Laminado	Pintura acrílica	Gesso	PVC
Closet	2	Laminado	Pintura acrílica	Gesso	-
Banho suíte	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	PVC
Dormitório	2	Laminado	Pintura acrílica	Gesso	PVC
Banho social	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	PVC

**Comentários sobre os acabamentos**

O imóvel encontra-se localizado em Esteio, tendo dois pavimentos com as seguintes dependências:

- Térreo: sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e área de serviço.
- Superior: três dormitórios sendo uma suíte.

O imóvel encontra-se em um bom estado de conservação. A área construída e de terreno foram retiradas do IPTU, pois não encontram-se averbadas em matrícula.

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

### Relatório Fotográfico



Fachada interna



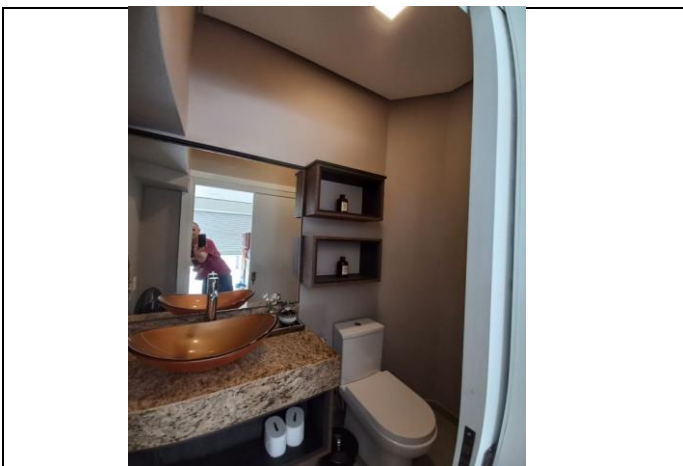
Garagem



Sala de estar



Sala de jantar



Lavabo



Cozinha

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

### Relatório Fotográfico



Área de serviço



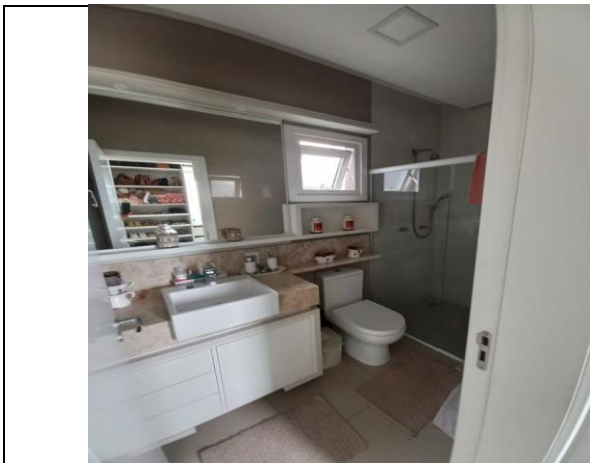
Área externa



Acesso ao superior



Suíte 01



Banho suíte 01



Sacada

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

### Relatório Fotográfico



Dormitório 01



Dormitório 02



Closet 02



Banho social



Lavabo 02



Acesso

**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa**

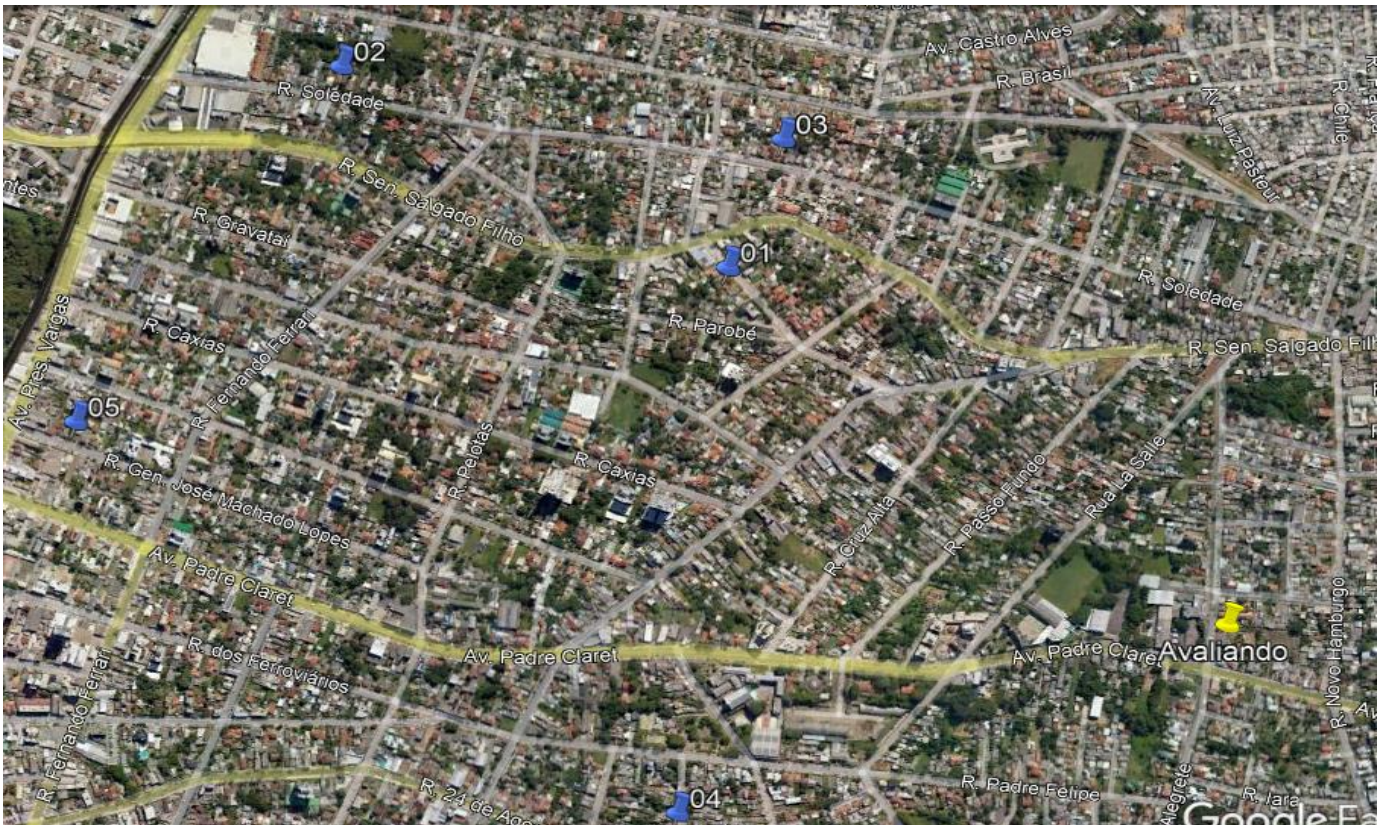
Compass Avaliações

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 - Casa

Compass Avaliações

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


### Dados considerados do Imóvel avaliando

#### Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua Alegrete, 476				
Bairro:	Parque Claret	Cidade:	Esteio	UF: RS	
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	230,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	184,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior	Med	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.: N/A	
Observações:	Casa com três dormitórios sendo uma suíte e com duas vagas de garagem.				

### Pesquisa de Dados Comparativos


#### Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua São Gabriel, 79				
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
Informante:	L&V IMÓVEIS - (51) 3033-5070				
Área Priv./Constr.:	239,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	456,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior	Med	
Idade Aparente:	1	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtd. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.778,24	Data Amost.: 30/09/2022	
Observações:	Casa com três dormitórios sendo uma suíte e com duas vagas de garagem.				

#### Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Soledade, 272				
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
Informante:	Livima Consultoria Imobiliária Ltda - (11) 3230-2793				
Área Priv./Constr.:	280,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	380,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.149.900,00	Vagas:	5	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.696,11	Data Amost.: 30/09/2022	
Observações:	Casa com quatro dormitórios sendo uma suíte e com cinco vagas de garagem.				

#### Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Soledade, 950				
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
Informante:	BESSER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - (51) 98477-0881				
Área Priv./Constr.:	120,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.500,00	Data Amost.: 30/09/2022	
Observações:	Casa com quatro dormitórios e com três vagas de garagem.				




## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações


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

### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Prata, 133				
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
Informante:	Guarida Imóveis - Vendas - (51) 3327-9001				
Área Priv./Constr.:	130,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	230,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 530.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.669,23	Data Amost.: 30/09/2022	
Observações:	Casa com dois dormitórios e com duas vagas de garagem.				

#### Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua General José Machado Lopes, 100				
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF: RS	
Informante:	USUÁRIO NEWCORE - (11) 98925-1160				
Área Priv./Constr.:	158,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 699.810,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.986,26	Data Amost.: 30/09/2022	
Observações:	Casa com dois dormitórios e com duas vagas de garagem.				

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

### Homogeneização de Dados

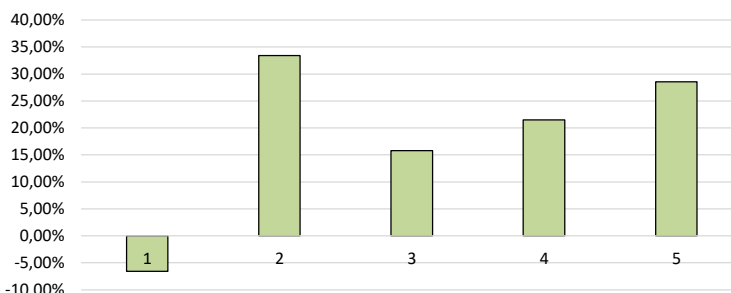
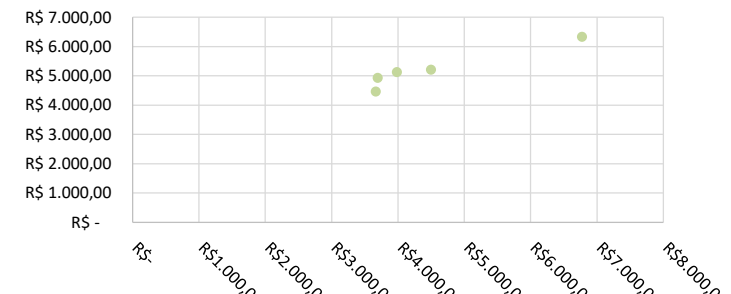
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Mult. F.	F. Obsol.	F. Novo1#	Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
1	R\$ 1.800.000,00	239,00	0,900	R\$ 6.778,24	0,952	1,010	1,000	1,000	0,972	1,000	0,934	R\$ 6.331,58
2	R\$ 1.149.900,00	280,00	0,900	R\$ 3.696,11	1,000	1,050	1,234	1,000	1,097	0,952	1,334	R\$ 4.930,95
3	R\$ 600.000,00	120,00	0,900	R\$ 4.500,00	0,952	0,922	1,234	1,000	1,097	0,952	1,158	R\$ 5.210,84
4	R\$ 530.000,00	130,00	0,900	R\$ 3.669,23	0,952	0,931	1,234	1,000	1,097	1,000	1,215	R\$ 4.457,58
5	R\$ 699.810,00	158,00	0,900	R\$ 3.986,26	1,000	0,954	1,234	1,000	1,097	1,000	1,285	R\$ 5.124,16

Média	R\$ 4.525,97	Média	R\$ 5.211,02
Desvio	1.302,629	Desvio	690,889
Coef. de variação	0,288	Coef. de variação	0,133

Média Saneada	R\$ 5.211,02
Limite Inferior	R\$ 3.647,71
Limite Superior	R\$ 6.774,33
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.198.500,00
	230,00		R\$5.211,02		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 3.647,71	
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 5.211,02	
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 6.774,33	
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 5.211,02	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 690,89	
Coeficiente de Variação: 0,133	
<b>INTERVALO DE CONFIABILIDADE</b>	
Resultado(p/m <sup>2</sup> ): R\$ 529,64	
Inferior (p/m <sup>2</sup> ): -10,16% R\$ 4.681,38	
Superior (p/m <sup>2</sup> ): 10,16% R\$ 5.740,66	
Amplitude Total 20,33%	

### Comentários sobre o cálculo

#novo1 ocupação do terreno

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

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 <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b>	<b>2 Pontos</b>

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>8 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

### 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 <b>20,33%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>

Documentação

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

EST. 05 de julho de 1994.	FLS. 1	MATRÍCULA 16703
<b>MATRÍCULA 16703</b>		
Em 05 de julho de 1.994 <span style="float: right;">Oficial Ajudante <i>Silvia</i></span>		
<p><b>IMÓVEL:</b> UMA CASA de madeira com o número quatrocentos e setenta e seis (476) da rua Alegrete, com suas dependências, instalações, - benfeitorias e o respectivo terreno, sito nesta cidade, composto de parte do lote vinte e seis (26) da quadra sessenta e oito (68) da planta geral da cidade, medindo oito metros (8,00m) de largura, por vinte e três metros (23,00m) de extensão, confrontando com a rua Alegrete, fazendo divisa ao norte, com imóvel de Noriberto Nakda; ao sul, com propriedade de Frederico Ricardo de Magalhães; ao leste, com imóvel que é ou foi de Antonio Centeno Di Vam, distante a face sul trinta e cinco metros (35,00m) da esquina da rua Santo Antonio Maria Claret.</p>		
<p><b>PROPRIETÁRIO:</b> OSCAR PAULO DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob número 114.710.930.34, motorista e sua mulher ZAIDA MARIA DA SILVA, inscrita no CPF/MF sob nº 776.739.210/49, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na rua Santo Antonio, 66, nesta cidade.</p>		
<p><b>Registro anterior:</b> Nº 3.857, às fls. 173, Lº 3-E, deste Cartório. Esteio, 05 de julho de 1994.</p> <p style="text-align: center;"><i>Silvia Maria de Souza Silveira</i> Silvia Maria de Souza Silveira Oficial Ajudante E.R\$ 2,60</p>		
<p><b>R-1-16703</b> - Em 05 de julho de 1994. <b>TRANSMITENTES:</b> OSCAR PAULO DA SILVA e sua mulher ZAIDA MARIA DA SILVA, acima qualificados. <b>ADQUIRENTE:</b> VALDOMIRO DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob nº 111.816.300/10, brasileiro, soldador, desquitado, residente e domiciliado na rua Alegrete, 476, nesta cidade. <b>COMPRA E VENDA:</b> - Escritura pública lavrada em 27 de junho de 1994, pelo Tabelião desta Comarca, Sr. Wanderlei Fries, no Livro 143, às fls. 159, - sob nº 20.865.086. <b>PREÇO:</b> CR\$ 0,01. O imposto de transmissão foi pago sobre o valor de CR\$ 10.000.000,00, conforme guia nº 4037. - O referido é verdade e dou fã. Título protocolado sob nº 61658, - em 05/07/94.</p> <p style="text-align: center;">Esteio, 05 de julho de 1994. <i>Silvia Maria de Souza Silveira</i> Silvia Maria de Souza Silveira Oficial Ajudante E.R\$ 30,81</p>		
<p><b>R-2-16703</b> - Em 05 de julho de 1994. <b>TRANSMITENTE:</b> VALDOMIRO DA SILVA, acima qualificado. <b>ADQUIRENTE:</b> LARI TOLOTTI, - inscrito no CPF/MF sob nº 338.446.150/91, brasileiro, industrial, casado com Sandra Mara Nunes Tolotti, pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 06.08.93, residente e domiciliado nesta cidade. <b>COMPRA E VENDA:</b> Escritura pública lavrada em 27 de junho de 1994, pelo Tabelião desta Comarca, Sr. Wanderlei Fries, no Livro 143, às fls. 160v, sob nº 20.866.087. <b>PREÇO:</b> CR\$ .....- 5.000.000,00. O imposto de transmissão foi pago sobre o valor de</p>		

CONTINUA NO VERSO

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

### Documentação



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Esteio**

#### CERTIDÃO INFORMATIVA

Contribuinte: 114218 - LARI TOLOTTI

CPF/CNPJ: 33844615091

Imobiliário: 15083    Quadra: 0068S    Lote:    Zona: ZR1    Setor: 013

Endereço: ALEGRETE, 476, SOBRADO

Bairro: PARQUE AMADOR

Área Prédio: 230 m<sup>2</sup>    Área Terreno: 184,00 m<sup>2</sup>    Tipo: Sobrado

Tipo Construção: Alvenaria construído em 2017 com área de 230 m<sup>2</sup>

Utilização: Residencial

Total Construído: 250 m<sup>2</sup>

Testada: 8,00 m    Esquerdo: 23,00 m    Direito: 23,00 m

TCLD: R\$ 488,82

