

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 05/07/2023
Proprietário: Ena Munhoz Alayyan e Magda Virginia Munhoz Alayyan	Data da Vistoria: 06/07/2023
Endereço: Rua Cruz Alta, 192	Data do Laudo: 10/07/2023
Complemento: LT 83 e 84, QD 48	Matrícula/Cartório: 16.780 - 1º Cartório de Registro de Esteio-RS
Bairro: Centro	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Esteio UF: RS CEP: 93280-280	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 1.276,00 m ²	Terreno: 1.276,00 m ²	Tipologia:	Casa
Construída: 374,67 m ²	Construída: 374,67 m ²	Idade Aparente:	20 Anos
Comum: - m ²	Fração Ideal: -	Topografia:	Em alicive até 10%
Garagem: - m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Regular
Depósito: - m ²	Terreno: 1.276,00 m ²	Qtd. de Quartos:	3
Total: 374,67 m ²	Construída: 374,67 m ²	Qtd. de Vagas:	3
Fração Ideal: -		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 1.385.100,00

(UM MILHÃO, TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL E CEM REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 902.900,00

(NOVECENTOS E DOIS 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 **42 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 42 meses com índice de 0,6519.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria 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	Regular	Regular	Isolada	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
22,00 m	58,00 m	58,00 m	22,00 m	1.276,00 m²

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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista 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.

A área onde hoje se localiza o município de Esteio era parte da Fazenda Areião do Meio, propriedade da Baronesa do Gravataí. Em 1873, a construção de uma linha férrea entre Porto Alegre e Novo Hamburgo dividiu a fazenda ao meio. Conseqüentemente, ao longo dos trilhos surgiu um vilarejo, vinculado ao 7º distrito de Sapucaia do Sul, que foi habitado pelas famílias dos operários que construíram a ferrovia.

De grande destaque no município é o Parque de Exposições Assis Brasil, onde ocorrem os maiores eventos da cidade, como a Expointer, a ExpoLeite e outros eventos de igual monta.

O setor industrial tem um grande destaque na economia de Esteio, principalmente os ramos de mecânica, metalurgia, produtos alimentares, tecidos e vestuário. Alguns dos principais manufaturados são cimento, óleo vegetal, papel, plástico, ração e proteína vegetal.

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

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada



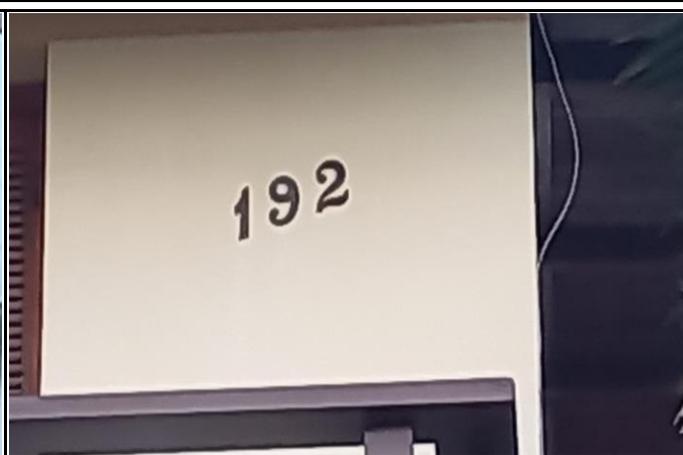
Logradouro



Logradouro



Placa da rua



Número da residência

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Relatório Fotográfico



Hall de entrada - 1º Pavimento



Hall de entrada - 1º Pavimento



Sala de jantar - 1º Pavimento



Sala de jantar - 1º Pavimento



Sala de estar - 1º Pavimento



Sala de visitas - 1º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Lavabo - 1º Pavimento



Copa - Térreo



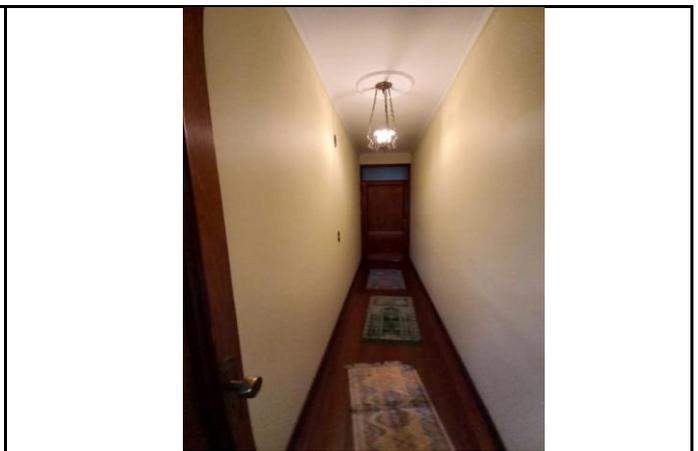
Cozinha - 1º Pavimento



Área de serviço - 1º Pavimento



Banheiro social 01 - 1º Pavimento



Área de circulação - 1º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Suíte - 1º Pavimento



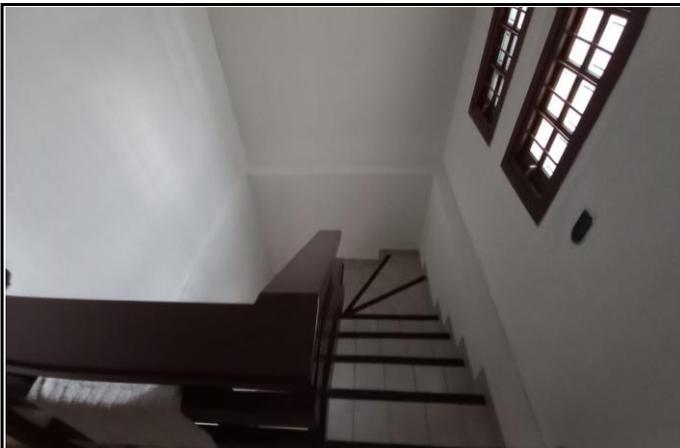
Suíte - 1º Pavimento



Banheiro suíte - 1º Pavimento



Closet - 1º Pavimento



Escada 2º pavimento



Dormitório 01 - 2º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Dormitório 01 - 2º Pavimento



Dormitório 02 - 2º Pavimento



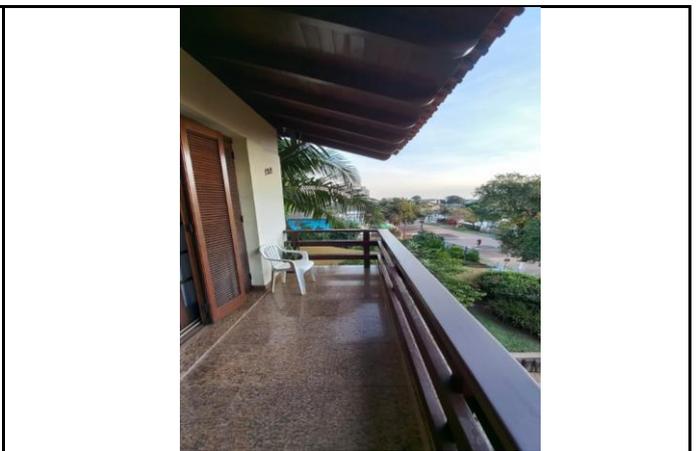
Dormitório 03 - 2º Pavimento



Banheiro social 02 - 2º Pavimento



Sacada 01 - 2º Pavimento



Sacada 02 - 2º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Escada 1º pavimento



Despensa - Térreo



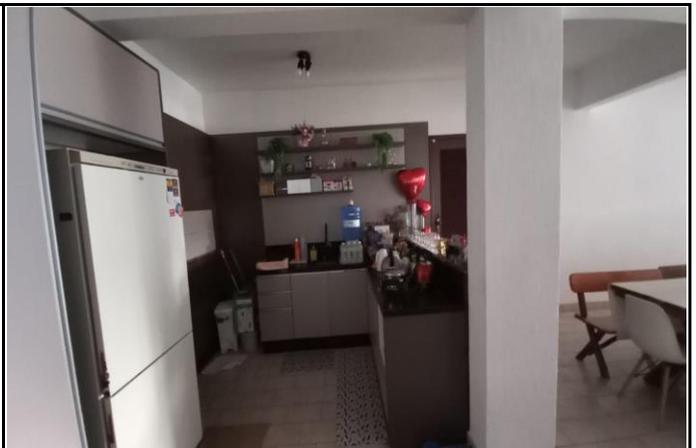
Despensa - Térreo



Salão de festa - Térreo



Salão de festa - Térreo



Salão de festa - Térreo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Salão de festa - Térreo



Salão de festa - Térreo



Banheiro social 03 - Térreo



Dependência - Térreo



Garagem - Térreo



Fachada fundos

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Fachada fundos



Varanda



Jardim



Piscina



Canil



Quadro de distribuição

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 Cruz Alta, 192					
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF:	RS	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	374,67	Topografia:	Plano	Testada:	22,00	
Área do Terreno:	1276,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	58,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	0	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	3	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	10/07/2023	
Observações:	Avaliando.					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Coração de Maria, 351					
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF:	RS	
Informante:	Foxter Cia Imobiliária (51) 3083-7777					
Área Priv./Constr.:	205,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00	
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00	Vagas:	3	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.292,68	Data Amost.:	10/07/2023	
Observações:	Casa com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua La Salle, 850					
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF:	RS	
Informante:	Eduardo Klering (51) 99792-1282					
Área Priv./Constr.:	314,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00	
Área do Terreno:	400,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	R\$ 1.250.000,00	Vagas:	4	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.582,80	Data Amost.:	10/07/2023	
Observações:	Casa com 02 dormitórios, 01 suíte e 04 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Soledade, 696					
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF:	RS	
Informante:	INOVA PLATAFORMA (31) 99434-4765					
Área Priv./Constr.:	475,00	Topografia:	Plano	Testada:	25,00	
Área do Terreno:	1500,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	60,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	R\$ 1.497.000,00	Vagas:	2	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.836,42	Data Amost.:	10/07/2023	
Observações:	Casa com 04 dormitórios e 02 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 Capitão Armindo Bier, 271					
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF:	RS	
Informante:	Crédito Real Zona Sul (51) 99505-0234					
Área Priv./Constr.:	246,00	Topografia:	Plano	Testada:	11,00	
Área do Terreno:	517,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	47,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	R\$ 650.000,00	Vagas:	3	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.378,05	Data Amost.:	10/07/2023	
Observações:	Casa com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Caxias, 1087					
Bairro:	Centro	Cidade:	Esteio	UF:	RS	
Informante:	Vila Rica Esteio Vendas (51) 3037-9311					
Área Priv./Constr.:	230,00	Topografia:	Plano	Testada:	17,00	
Área do Terreno:	715,55	Uso:	Residencial	Profundidade:	42,09	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	0	
Preço Anunciado:	R\$ 850.000,00	Vagas:	3	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.326,09	Data Amost.:	10/07/2023	
Observações:	Casa com 03 dormitórios e 03 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

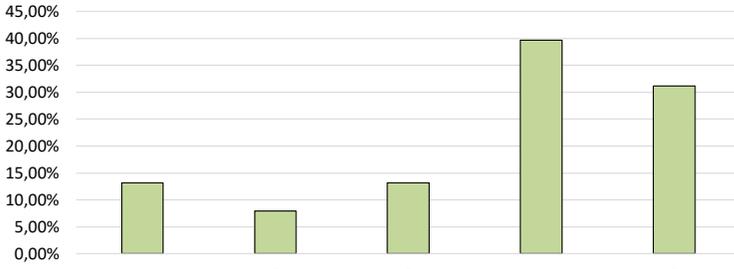
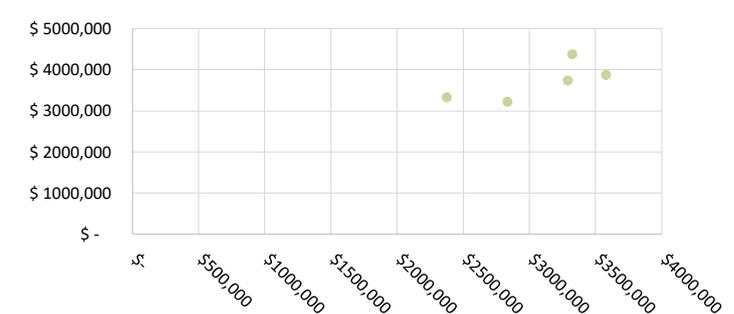
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	N/A	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 750.000,00	205,00	0,900	R\$ 3.292,68	1,000	1,000	1,131	1,000	1,000	1,000	1,131	R\$ 3.724,86
2	R\$ 1.250.000,00	314,00	0,900	R\$ 3.582,80	1,000	1,000	1,131	0,948	1,000	1,000	1,079	R\$ 3.866,44
3	R\$ 1.497.000,00	475,00	0,900	R\$ 2.836,42	1,000	1,000	1,131	1,000	1,000	1,000	1,131	R\$ 3.208,71
4	R\$ 650.000,00	246,00	0,900	R\$ 2.378,05	1,000	1,000	1,396	1,000	1,000	1,000	1,396	R\$ 3.320,88
5	R\$ 850.000,00	230,00	0,900	R\$ 3.326,09	1,000	1,000	1,396	0,916	1,000	1,000	1,312	R\$ 4.363,79

Média	R\$ 3.083,21	Média	R\$ 3.696,94
Desvio	477,132	Desvio	462,060
Coef. de variação	0,155	Coef. de variação	0,125

Média Saneada	R\$ 3.696,94
Limite Inferior	R\$ 2.587,85
Limite Superior	R\$ 4.806,02
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.385.100,00
	374,67		R\$3.696,94		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão		
Número de Amostras Coletados:	5	 		
Número de Amostras Saneadas:	5			
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 2.587,85			
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 3.696,94			
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 4.806,02			
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 3.696,94			
T. de Student:	1,533			
Desvio Padrão:	462,06			
Coeficiente de Variação:	0,125			
INTERVALO DE CONFIABILIDADE				
Resultado(p/m ²):	R\$ 354,22			
Inferior (p/m ²):	-9,58%	R\$ 3.342,72		
Superior (p/m ²):	9,58%	R\$ 4.051,15		
Amplitude Total	19,16%			

Comentários sobre o cálculo

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 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 0,50 a 2,00	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 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 19,16%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Documentação

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO		FLS.	MATRÍCULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		1	16780
ESTEIO, 21 de novembro de 19 94			
<p>MATRÍCULA 16780 Em 21 de novembro de 1994. Oficial Ajudante IMÓVEL: UM TERRENO sito nesta cidade, na zona urbana, composto dos lotes oitenta e três (83) e oitenta e quatro (84) da quadra quarenta e oito (48), da planta geral da cidade, com área de mil, duzentos e setenta e seis metros quadrados (1,276m²), medindo ao Noroeste, vinte e dois metros (22m), onde confronta com a rua Cruz Alta, pelo lado dos números pares, e vinte e dois metros (22m) ao Sudeste, onde o lote oitenta e três (83) entesta com o lote vinte e cinco (25), e o lote oitenta e quatro (84) entesta com o lote vinte e três (23), ambos da Cia. de Ind. Gerais, Obras e Terras S/A., por cinquenta e oito metros (58m), ao Nordeste, na divisa com o lote oitenta e cinco (85), da Cia. de Ind. Gerais, Obras e Terras S/A., e, cinquenta e oito metros (58m), ao Sudoeste, na divisa com o lote oitenta e dois (82) e a casa de número duzentos e doze, do espólio de Natálio Álvares Fernandes, distando esta face, um metro e cinquenta centímetros da casa 212 e o lote oitenta e quatro desta cento e setenta e oito metros (178m) da esquina da rua Rio Grande. PROPRIETÁRIO: MAHMUD ALA ED DIN ILAYYAN, que possui documentos públicos com o nome de MAHMUD ALA EDDIN ALAYYAN, sem nacionalidade, casado, comerciante, domiciliado e residente nesta cidade, à rua Cruz Alta, número 192, inscrito no CPF/MF sob número 022.954.150-04. Registro anterior: Matrículas 4.443 e 7.662, do livro 02, deste Cartório. Esteio, 21 de novembro de 1994. Silvia Maria de Souza Silveira Oficial Ajudante E. R\$ 2,80</p> <p>AV-1-16780 - Em 21 de novembro de 1994. CERTIFICO que sobre o terreno desta matrícula foi construído um prédio de alvenaria, com três pavimentos, com área de 374,67m², que tomou o número 192 da rua Cruz Alta, conforme requerimento firmado pelo interessado, instruído com certidão da Prefeitura Municipal Nº 189 e CND do INSS, Série F, Nº 031538, arquivados neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Título protocolado sob nº 62354, em 21 de novembro de 1994. Esteio, 21 de novembro de 1994. Silvia Maria de Souza Silveira Oficial Ajudante E. R\$ 5,60</p> <p>R-2-16.780 - Em 24 de março de 2011. MEACÃO. TRANSMITENTE: Espólio de MAHMUD ALA EDDIN ALAYYAN, CPF/MF: 022.954.150-04. ADQUIRENTE: ENA MUNHOZ ALAYYAN, brasileira, viúva, comerciante, portadora da carteira de identidade nº 1021426174, expedida pela SSP/RS em 10/10/1980,</p>			