

Código de Identificação: Y5VCTHP



Nome:

Endereço: R.Engenheiro Fernando Mendes Ribeiro nº: 25 Compl: Apto.301 - Bloco 8
 Bairro: Santo Antônio Condomínio: Jardim América CEP: 90640-030
 Município: Porto Alegre UF: RS

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 30 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: -
 Nº de matrícula: 14.963 Nº do Cartório: 1ºCRI de Porto Alegre / RS

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	49,16	54,00	49,16	0,001629
Comum	5,00			
Vagas de garagem				
Depósito				
Área descoberta				

Dimensões (m²)

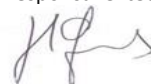
Qtde Vaga vinculada	0	Qtde vaga Autônoma	Nº de matrícula:
Terreno (m²)		Valor de Mercado R\$ 200.000,00 Duzentos mil reais Valor do metro quadrado: R\$4.058,81 Informar o valor das vagas autônomas: (valor em reais)	
Testada (m²)			
Lat. Dire. (m²)			
Lat. Esq. (m²)			
Fração Ideal %			

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877
 Santo André/SP
 segunda-feira, 13 de junho de 2022

Responsável técnico



Tales R. S. Galache
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ Tratamento de água | ☒ Pavimentação asfáltica | ☒ Iluminação pública |
| ☒ Esgoto sanitário | ☒ Rede telefônica | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Energia elétrica | ☒ Gás encanado | ☒ Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial

Padrão construtivo: Médio

Bairro: Antigo

Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade			X
Escola			X
Hospital			X
Bancos			X
Supermercado		X	
Farmácia		X	
Praia			X
Outros			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 à 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Travessa Dezenove de Novembro, Rua Vicente de Fontoura e Rua Plácido Castro. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 4

Unidades por andar (se apto):

Disponibilizar informações da divisão interna do imóvel: Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios.

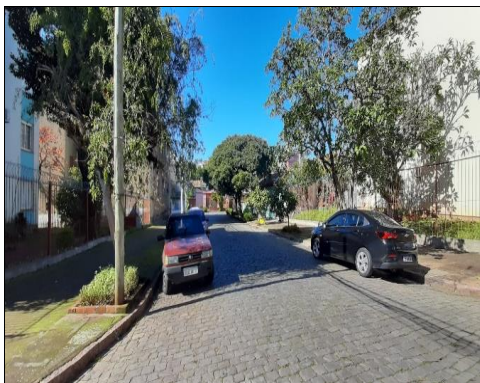
- | | | | |
|---|---|--|--|
| ☒ Salão de festas | ☐ Salão de jogos | ☐ Área gourmet | ☒ Playground |
| ☐ Academia | ☐ Piscina | ☒ Quadra | |

Se imóvel dentro de condomínio informar a administradora(nome/telefone):

-

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO

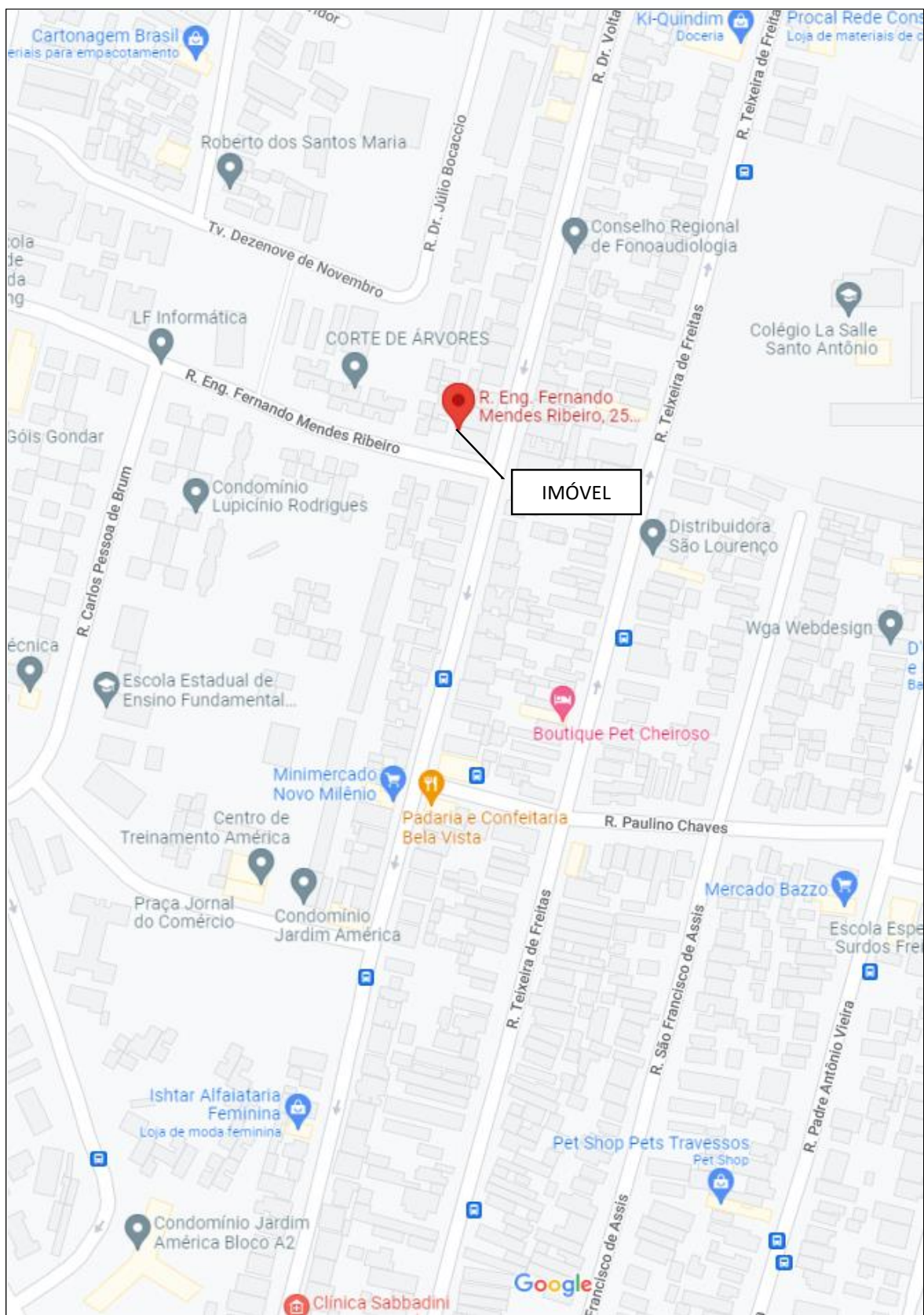


FACHADA



FACHADA

Mapa de localização do imóvel e elementos comparativos. O imóvel está situado na R. Eng. Fernando Mendes Ribeiro, 25, no bairro de Corte de Árvores. O mapa mostra ruas adjacentes como R. Dr. Júlio Bocaccio, R. Dr. Voita, R. Teixeira de Freitas, R. Carlos Pessoa de Brum, R. Paulino Chaves, R. São Francisco de Assis, R. Padre Antônio Vieira e Francisco de Assis. Pontos de interesse incluem: Cartoagem Brasil, Roberto dos Santos Maria, Conselho Regional de Fonoaudiologia, Colégio La Salle Santo Antônio, Distribuidora São Lourenço, Wga Webdesign, Boutique Pet Cheiroso, Padaria e Confeitaria Bela Vista, Mercado Bazzo, Escola Especial Surdos Fre, Pet Shop Pets Travessos, Clínica Sabbadini, Condomínio Jardim América, Condomínio Lupicínio Rodrigues, Escola Estadual de Ensino Fundamental, Minimercado Novo Milênio, Centro de Treinamento América, Praça Jornal do Comércio, Ishtar Alfaataria Feminina, Condomínio Jardim América Bloco A2, e Procal Rede Cons. Loja de materiais de construção.



Cálculo do Valor do Imóvel										
Resumo da Homogeneização para o avaliando										
Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Idade	Local	Andar	Vaga	Padrão	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Ing. Fernando Mendes Ribeiro	R\$4.273,35	0,95	1,00	1,00	1,01	-	1,00	1,01	R\$4.316,86
2	Ing. Fernando Mendes Ribeiro	R\$4.176,23	0,95	1,00	1,00	1,02	-	1,00	1,02	R\$4.260,93
3	Ing. Fernando Mendes Ribeiro	R\$3.632,36	0,95	1,00	1,00	1,02	-	1,00	1,02	R\$3.706,03
4	Ing. Fernando Mendes Ribeiro	R\$4.392,54	0,95	1,00	1,00	0,99	-	1,00	0,99	R\$4.351,13
5	Ing. Fernando Mendes Ribeiro	R\$4.047,95	0,95	1,00	1,00	1,02	-	1,00	1,02	R\$4.130,04
6	Ing. Fernando Mendes Ribeiro	R\$3.481,41	0,95	1,00	1,00	1,03	-	1,00	1,03	R\$3.587,88
Média:										R\$4.058,81
Limite max:										R\$5.276,45
Limite Min:										R\$2.841,17

Área Útil:	49,16	Valor do m²:	4.058,81	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 199.531,17
				Valor Total:	R\$199.531,17
				Valor Final de Avaliação:	R\$200.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O condomínio do apartamento avaliando apresenta bom estado geral de conservação e está bem inserido no mercado imobiliário local. Na microrregião predominam prédios de apartamentos com duas vagas de garagem, área privativa entre 45m² e 55m². Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 8 a 18 meses.

Informações cedidas pela contratante

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil); () Sim (X) Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? () Sim (X) Não
Em caso de resposta positiva explicar:

Cálculo do Valor do Imóvel



Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro, 2			Nº	25	UF:	RS
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Porto Alegre		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746		
Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		30
Nº Dormitórios:		2	Nº Suítes:			Nº Vagas:	0
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):		
Área privativa(m²):		49,16	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:		R\$ 220.000,00		R\$/m² constr:	4475,183076	R\$/m² terreno:	
FONTE:	- -						



Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro, 1			Nº	25	UF:	RS
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Porto Alegre		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746		
Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		30
Nº Dormitórios:		2	Nº Suítes:			Nº Vagas:	0
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):		
Área privativa(m²):		49,16	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:		R\$ 215.000,00		R\$/m² constr:	4373,474369	R\$/m² terreno:	
FONTE:	- -						



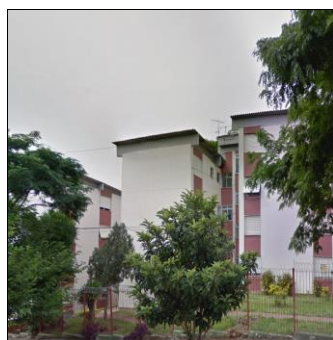
Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:					
Endereço:	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro, 1			Nº	256	UF:	RS		
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Porto Alegre			CEP:		
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746				
Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		30		
Nº Dormitórios:		2	Nº Suítes:			Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		51,00		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:		R\$ 194.000,00		R\$/m² constr:	3803,921569		R\$/m² terreno:		
FONTE:	- -								



Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro, 4			Nº	256	UF:	RS
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Porto Alegre		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,746			
Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:	30	
Nº Dormitórios:		2	Nº Suítes:		Nº Vagas:	1	
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):		
Área privativa(m²):		55,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:		R\$ 253.000,00	R\$/m² constr:	4600	R\$/m² terreno:		
FONTE:	- -						



Amostra n.º 5		Código:		Empreendimento:					
Endereço:	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro, 1			Nº	65	UF:	RS		
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Porto Alegre			CEP:		
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,746				
Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		30		
Nº Dormitórios:		2	Nº Suítes:			Nº Vagas:		1	
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		46,00	Área Total Construída (m²):						
Preço de venda:		R\$ 195.000,00		R\$/m² constr:	4239,130435		R\$/m² terreno:		
FONTE:	- -								



Amostra n.º 6		Código:		Empreendimento:				
Endereço:	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro,				Nº	0	UF:	RS
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Porto Alegre			CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:	1,746				
Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		30	
Nº Dormitórios:	2		Nº Suítes:			Nº Vagas:	1	
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):		48,00		Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:		R\$ 175.000,00		R\$/m² constr:		3645,833333		R\$/m² terreno:
FONTE:		- -						

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DORM.	DATA
	VIA	No	COMPL.	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro	25	2	220.000,00	1,00	1,746	30	49,16	0	2	13/06/22
2	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro	25	1	215.000,00	1,00	1,746	30	49,16	0	2	13/06/22
3	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro	256	1	194.000,00	1,00	1,746	30	51,00	1	2	13/06/22
4	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro	256	4	253.000,00	1,00	1,746	30	55,00	1	2	13/06/22
5	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro	65	1	195.000,00	1,00	1,746	30	46,00	1	2	13/06/22
6	R.Eng. Fernando Mendes Ribeiro	100	0	175.000,00	1,00	1,746	30	48,00	1	2	13/06/22

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-com-garagem
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-com-garagem
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-com-garagem
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-com-garagem
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-com-garagem
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-antonio-bairros-porto-alegre-com-garagem

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				0,468	r	2,50
Setor		padrão	1,75			
Quadra		idade	30	0,468	índice vagas	0,07
índice fiscal	1,00	AU	49,16		índice fiscal	
		vagas	0	1,020	considerado	1
		andar	3		fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Ff)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.
1	220.000,00	0,95	2	49,16	4.273,35	1,00	1,00	0,00	4.273,35	0	1,0000	0,00	4.273,35	30	0,468	1,0000	0,00	4.273,35
2	215.000,00	0,95	1	49,16	4.176,23	1,00	1,00	0,00	4.176,23	0	1,0000	0,00	4.176,23	30	0,468	1,0000	0,00	4.176,23
3	194.000,00	0,95	1	51,00	3.632,36	1,00	1,00	0,00	3.632,36	1	0,9300	-254,27	3.378,10	30	0,468	1,0000	0,00	3.632,36
4	253.000,00	0,95	4	55,00	4.392,54	1,00	1,00	0,00	4.392,54	1	0,9300	-307,48	4.085,06	30	0,468	1,0000	0,00	4.392,54
5	195.000,00	0,95	1	46,00	4.047,95	1,00	1,00	0,00	4.047,95	1	0,9300	-283,36	3.764,59	30	0,468	1,0000	0,00	4.047,95
6	175.000,00	0,95	0	48,00	3.481,41	1,00	1,00	0,00	3.481,41	1	0,9300	-243,70	3.237,71	30	0,468	1,0000	0,00	3.481,41
				Média	4.000,64			Média	4.000,64			Média	3.819,17			Média	4.000,64	
				L. Inf.	2.800,45			L. Inf.	2.800,45			L. Inf.	2.673,42			L. Inf.	2.800,45	
				L. Sup.	5.200,83			L. Sup.	5.200,83			L. Sup.	4.964,93			L. Sup.	5.200,83	
				Desvio	365,04			Desvio	365,04			Desvio	433,61			Desvio	365,04	
				CV	0,091			CV	0,091			CV	0,114			CV	0,091	
								SIM				NÃO				SIM		

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x Ff)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,75	1,0003	1,20	4.274,55	2	1,010	1,0099	42,31	4.315,66	1,01	4.316,86	4.316,86	4.316,86	4.316,86
1,75	1,0003	1,17	4.177,40	1	1,000	1,0200	83,52	4.259,76	1,02	4.260,93	4.260,93	4.260,93	4.260,93
1,75	1,0003	1,02	3.633,38	1	1,000	1,0200	72,65	3.705,01	1,02	3.706,03	3.706,03	3.706,03	3.706,03
1,75	1,0003	1,23	4.393,77	4	1,030	0,9903	-42,65	4.349,89	0,99	4.351,13	4.351,13	4.351,13	4.351,13
1,75	1,0003	1,14	4.049,08	1	1,000	1,0200	80,96	4.128,90	1,02	4.130,04	4.130,04	4.130,04	4.130,04
1,75	1,0003	0,98	3.482,38	0	0,990	1,0303	105,50	3.586,90	1,03	3.587,88	3.587,88	3.587,88	3.587,88
				Média	4.001,76			Média	4.057,69	4.058,81	4.058,81	4.058,81	4.058,81
				L. Inf.	2.801,23			L. Inf.	2.840,38	2.841,17	2.841,17	2.841,17	2.841,17
				L. Sup.	5.202,29			L. Sup.	5.275,00	5.276,45	5.276,45	5.276,45	5.276,45
				Desvio	365,14			Desvio	329,81				
				CV	0,091			CV	0,081				
								SIM				SIM	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU	49,16	
Vu	4.058,81	
Valor total	200.000,00	