

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 75.027 - Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:			
Proponente:			
Logradouro:	Rua Professor Luiz Antônio Lopes	Nº 485	
Complemento:	Lote 14 Quadra 18	Empreendimento: Loteamento Protásio Alves	
CEP:	91450-390	Bairro: Morro Santana	
Cidade:	Porto Alegre	UF: RS	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 247.200,00	R\$ 173.000,00
(Duzentos e quarenta e sete mil e duzentos reais)	(Cento e setenta e três mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	74,25m ²
Total	74,25m ²
Terreno	346,44m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

(São Paulo/SP, 05 de Fevereiro de 2024.)

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

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: Meio de quadra

Formato: Irregular

Topografia: Caído para os fundos de 5% a 10%

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 346,44m²

Testada: 24,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 20 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio - Mínimo

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo. Realizado vistoria externa.

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. Realizado vistoria externa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 75.027 - Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS.
Inscrição imobiliária	Inscrição: 6592740
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial, situado à Rua Professor Luiz Antonio Lopes, nº 485, Lote 14 da Quadra 18, Morro Santana, Município de Porto Alegre - RS.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo. Realizado vistoria externa.

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. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à 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?

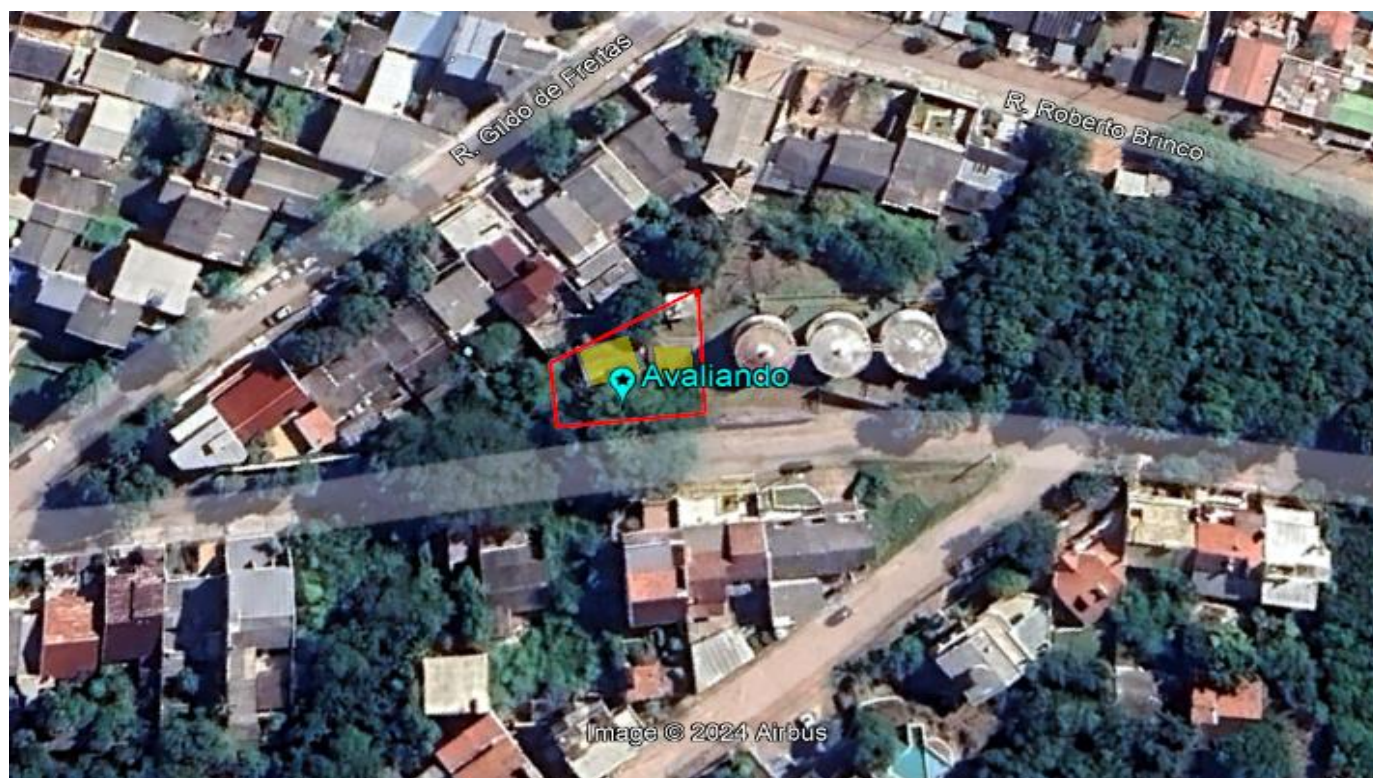
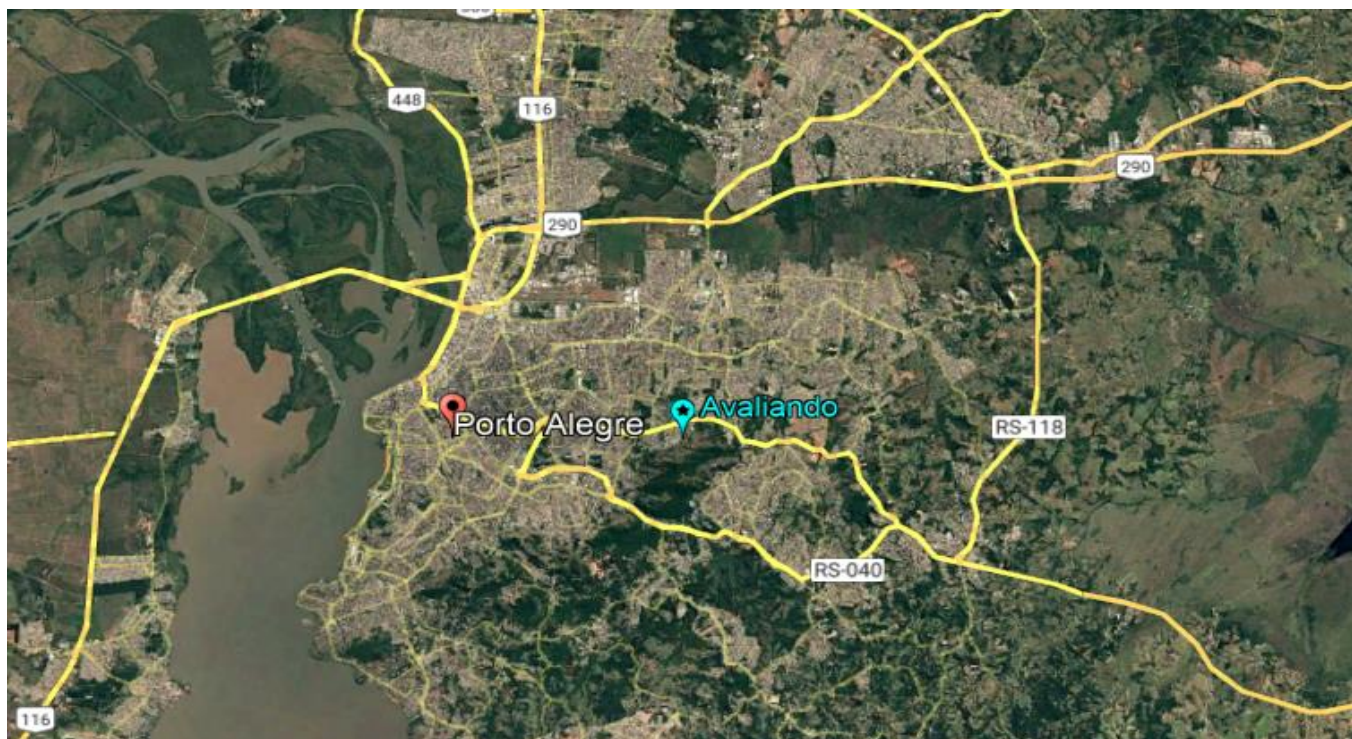
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
<u>VISTORIA EXTERNA</u>					

12 - LOCALIZAÇÃO

30° 2'42.92"S 51° 7'26.88"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-RS (R8-N) | Janeiro/2024 R\$ 2.418,41

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Professor Luiz Antônio Lopes	Nº:	204	Bairro:	Morro Santana	05/02/2024	
Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	Fonte:	Libertas - Imobiliária	(51) 99366-9952	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-santana-bairros-porto-alegre-300m2-venda-RS169000-id-2626368140/						Ref.: LI50879912	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Em aclive até 20%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 169.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 169.000,00	R\$ 563,33	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Professor Luiz Antônio Lopes	Nº:	-	Bairro:	Morro de Santana	05/02/2024	
Cidade:	Porto Alegre	UF:	MT	Fonte:	Foxter - Imobiliária	(51) 3083-7700	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-porto-alegre-morro-santana-310m2-RS200000/id-16599354/						Ref.: 260497	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
310,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 200.000,00	R\$ 645,16	Ofertado		
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Professor Luiz Antônio Lopes	Nº:	-	Bairro:	Morro de Santana	05/02/2024	
Cidade:	Porto Alegre	UF:	MT	Fonte:	QuintoAndar - Imobiliária	(11) 3230-4186	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-morro-santana-bairros-porto-alegre-com-garagem-120m2-venda-RS370000-id-2603595454/						Ref.: S893589448	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
140,00m²	2	2	Simplex - Mín.	45	Necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
490,00m²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 10% a 20%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 370.000,00	R\$ 157.849,66	R\$ 1.127,50	R\$ 212.150,34	R\$ 432,96	Ofertado		
Observações:	2 dormitórios, demais ambientes e 2 vagas de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Mutual	Nº:	87	Bairro:	Morro de Santana	05/02/2024	
Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	Fonte:	Crédito Real - Imobiliária	(51) 98124-6683	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-457-m2-com-2-casas-e-amplo-patio-entre-elas-2985911016.html						Ref.: 74006689	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
240,00m²	3	4	Simplex - Mín.	40	Entre regular e necessitando de reparos simples		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
457,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:		
R\$ 597.000,00	R\$ 320.992,73	R\$ 1.337,47	R\$ 276.007,27	R\$ 603,95	Ofertado		
Observações:	3 dormitórios, demais ambientes e 4 vagas de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Sylvio Torres	Nº:	71	Bairro:	Morro de Santana	05/02/2024	
Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	Fonte:	Maria Lenir - Corretora	(51) 99358-5905	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-casa-de-203m-com-2-pavimentos-sendo-no-andar-2982318384.html						Ref.: BT15431	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
203,00m²	5	4	Simplex	30	Regular		
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\$ 590.000,00	R\$ 383.637,99	R\$ 1.889,84	R\$ 206.362,01	R\$ 687,87	Ofertado		
Observações:	5 dormitórios, demais ambientes e 4 vagas de garagem						

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/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 563,33	0,9000	1,0000	0,9647	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 489,08
2	R\$ 645,16	0,9000	1,0000	0,9726	0,9000	1,0000	1,0000	R\$ 508,26
3	R\$ 432,96	0,9000	1,0000	1,0443	1,1250	1,0000	1,0000	R\$ 457,79
4	R\$ 603,95	0,9000	1,0000	1,0352	0,9000	1,0000	1,0000	R\$ 506,44
5	R\$ 687,87	0,9000	1,0000	0,9647	0,9000	1,0000	1,0000	R\$ 537,49

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\$ 2.499,06
	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 499,81
	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 349,87
	Limite Superior (+30%) =	R\$ 649,76

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
346,44m ²	R\$ 499,81	R\$ 173.200,00

CUB-RS (R8-N) Janeiro/2024	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Médio - Mínimo	20 Anos Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	
R\$ 2.418,41	1,212		0,3616	
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
63,00m ²	1,00	63,00m ²	R\$ 1.059,89	R\$ 66.800,00
Não averbada - Garagem	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
11,25m ²	0,60	6,75m ²	R\$ 1.059,89	R\$ 7.200,00

Valor total das benfeitorias	R\$ 74.000,00
-------------------------------------	----------------------

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 247.200,00 (Duzentos e quarenta e sete mil e duzentos 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	8,02%		
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\$ 499,81
Limite superior	R\$ 649,76
Limite inferior	R\$ 349,87
Desvio Padrão	29,22
Coeficiente de Variação	5,85%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	4,01% R\$ 519,85
Limite Inferior	-4,01% R\$ 479,78

(São Paulo/SP, 05 de Fevereiro de 2024.)

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

VALORES CONSIDERANDO APENAS A ÁREA AVERBADA EM MATRÍCULA

R\$ 173.200,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 121.000,00 - VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (considerando apenas área averbada em matrícula).

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 24 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para o imóvel residencial, situado à Rua Professor Luiz Antônio Lopes, nº 485, Lote 14 da Quadra 18, Morro Santana, Município de Porto Alegre - RS.

DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da Matrícula Nº 75.027, IPTU e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O Imóvel possui área de terreno de 346,44m² e área construída total de 74,25m², sendo não averbada.

A área construída de 11,25m² é referente à garagem e possui cobertura leve (conforme verificado no laudo elaborado por essa empresa em Agosto/2018). Tal área foi ponderada por um fato de 0,6 para cálculo de valores.

Recomenda-se que seja averbada a área construída na documentação.

APARÊNCIA DE IMÓVEL ABANDONADO

Esse imóvel foi avaliado por essa mesma empresa em Agosto/2018. Naquele momento, foi feita vistoria interna e foi constatado de que o imóvel estava em uso e em estado 'regular' de conservação. Na presente avaliação, foi feita apenas vistoria externa. Externamente observa-se que o imóvel apresenta claros sinais de que está abandonado (vide fotos), com aspecto de deterioração, o que afeta seu padrão construtivo e também estado de conservação. Dessa forma, para a presente avaliação, tendo em vista essa condição, o valor do imóvel está depreciado em relação à avaliação anterior.

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

A matrícula não menciona a numeração do imóvel. No IPTU consta a numeração 485, estando vinculada a matrícula por número de inscrição.

Recomenda-se que seja atualizada tal informação na documentação.

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Este laudo atende integralmente ao Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Engº Roberto Carlos Oliveira

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 05 de Fevereiro de 2024.)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



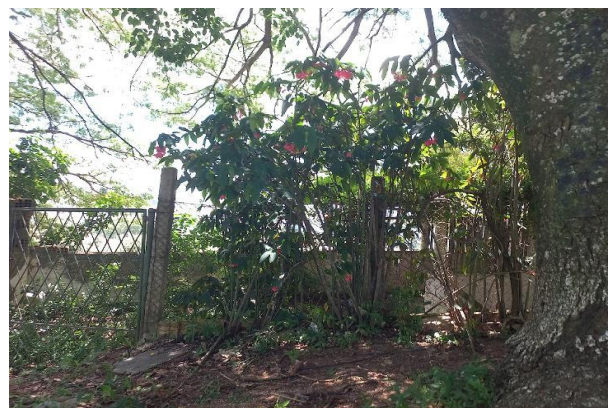
Identificação do logradouro



Vizinho frontal



Vizinho frontal - Identificação



Vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à esquerda - Identificação



Fachada avaliando - Vista 01



Fachada avaliando - Vista 02



Fachada avaliando - Vista 03



Fachada avaliando - Vista 04



Identificação avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



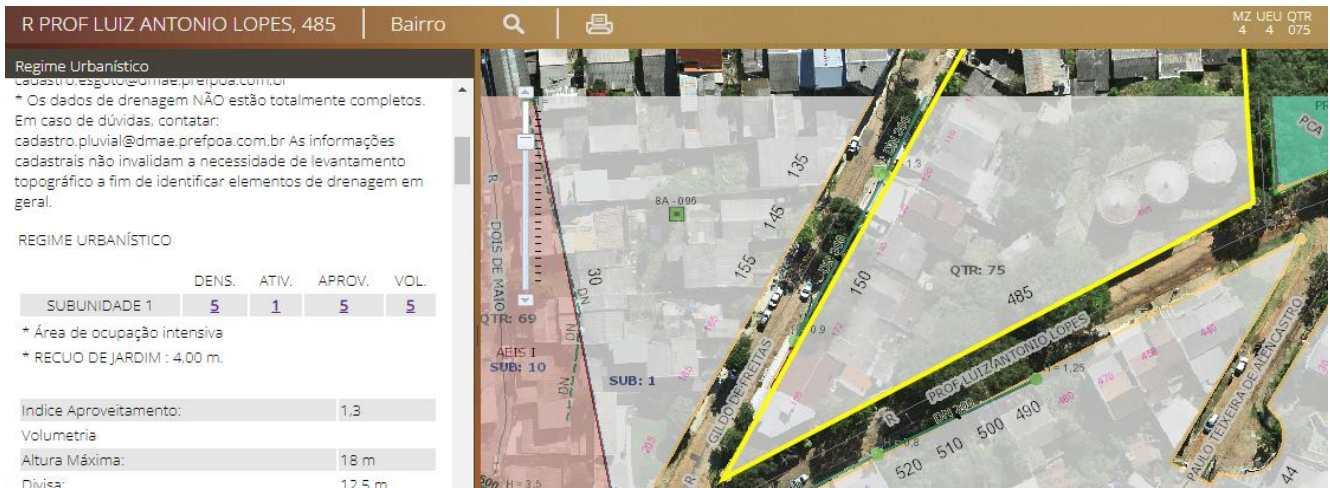
Medidor

EM BRANCO

-

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Área predominantemente residencial



Art. 32. As Zonas de Uso representam parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

I - Áreas Predominantemente Residenciais - zonas da cidade onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais controladas quanto a incômodo e impacto;

LEI COMPLEMENTAR Nº 434 de 1º de dezembro de 1999. - Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências.