

Identificação

Logradouro: Rua Padre Chagas nº: 35 Coord. geog.: -30.026280, -51.204661
 Bairro: Moinhos de Vento Andar: 3º Complemento: Conjunto 304
 Município: Porto Alegre CEP: 90570-080 Condomínio: Padre Chagas 35 UF: RS

Características do Imóvel

Tipologia: Sala comercial Uso: Comercial Idade aparente: 15
 Padrão construtivo: Médio c/ elevador Conservação: Regular
 Nº de matrícula: 174.865 Nº do Cartório: 1º CRI de Porto Alegre/RS

Dimensões (m²)		
Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	46,61	62,00
Comum		
Área total	62,22	
Fração ideal (%)	0,027182	

Vaga de Garagem	
Sem documentação:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Nº Vagas vinculadas:	
Nº Vagas autônomas:	1
Nº de matrícula:	174.881
Outros (armário, escaninho, etc.):	

Valor do Apartamento:
R\$ 560.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:
R\$ 40.000,00

Valor total de mercado

R\$ 600.000,00
Seiscentos mil reais
12.872,77

Dados do Imóvel

Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Recepção	Massas	Gesso	1
Copa	Massas	Gesso	1
Lavabo	Azulejos	Gesso	1
Sala	Massas	Gesso	2

Nome da Empresa:
Ermoso Engenharia Ltda
local, data
Santo André, 09/05/2023

Responsável técnico

Diego Blanco Lima Gonzalez
Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: A187065-3

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (utilizar quantas amostras achar necessário, desde que mais de cinco)

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	540.000,00	Regular	1,62	15,00	46,61	1,00	2	11.261,65
2	609.000,00	Regular	1,63	15,00	46,61	1,00	2	12.607,25
3	639.000,00	Regular	1,63	15,00	46,61	0,00	4	13.228,30
4	500.000,00	Regular	1,62	25,00	50,00	1,00	5	12.500,47
5	400.000,00	Regular	1,62	25,00	33,00	0,00	7	15.152,09

ENDEREÇO		
AV	ENDEREÇO	
	Rua Padre Chagas, 35	
1	Rua Padre Chagas, 35	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-57m2-v
2	Rua Padre Chagas, 35	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-57m2-v
3	Rua Padre Chagas, 35	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-52m2-venda-RS63900
4	Rua Padre Chagas, 147	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-com-garagem-50m2-v
5	Rua Padre Chagas, S/nº	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-moinhos-de-vento-bairros-porto-alegre-33m2-venda-RS40000

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/CONDOMÍNIO



LOGRADOURO

Diagnóstico Ambiental

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil); Sim Não
- ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? Sim Não
- Observações (em caso positivo).

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		Padrão	1,63
Quadra		Idade	15
Índice Fiscal	1,00	Área Útil	46,61
		Vagas	1
		Andar	3

Homogeneização - Método Comparativo Direto:

Nº	Valor R\$	Área Útil m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Saneamento		
											Homogein. (1) - R\$/m²	Homogein. (2) - R\$/m²	Homogein. (3) - R\$/m²
1	R\$ 540.000,00	46,61	0,96	11.178,85	0,000	1,000	1,000	1,007	1,010	1,01	11.261,65	11.261,65	11.261,65
2	R\$ 609.000,00	46,61	0,96	12.607,25	0,000	1,000	1,000	1,000	1,010	1,00	12.607,25	12.607,25	12.607,25
3	R\$ 639.000,00	46,61	0,96	13.228,30	0,000	0,000	1,000	1,000	0,990	1,00	13.228,30	13.228,30	13.228,30
4	R\$ 500.000,00	50,00	0,96	9.649,00	0,000	1,000	1,288	1,007	0,981	1,30	12.500,47	12.500,47	12.500,47
5	R\$ 400.000,00	33,00	0,96	11.695,76	0,000	0,000	1,288	1,007	0,962	1,30	15.152,09	15.152,09	15.152,09
					NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	Média	12.949,95	12.949,95	12.949,95
										Mín.	9.064,97	9.064,97	9.064,97
										Máx.	16.834,94	16.834,94	16.834,94

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Útil: Valor do m²: Valor da área útil:

Valor Final de Avaliação:

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



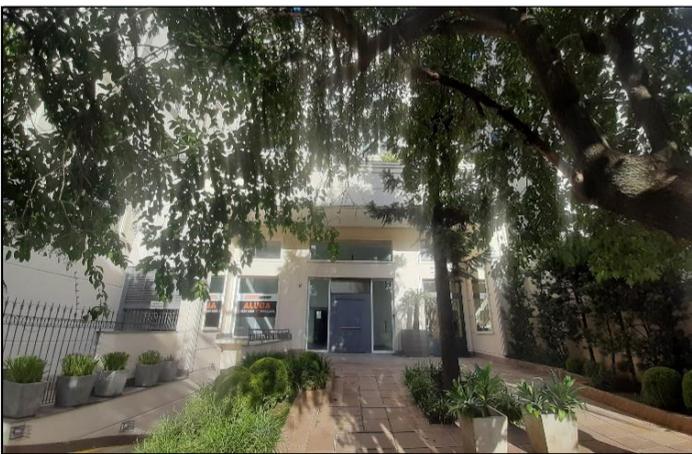
IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



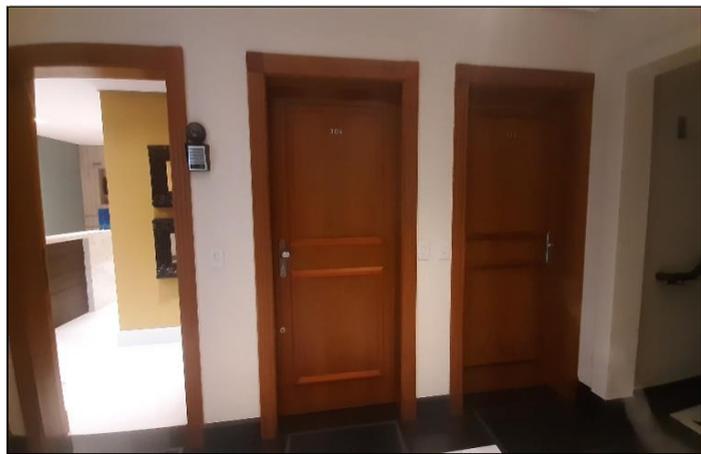
FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



CONJUNTO 304

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



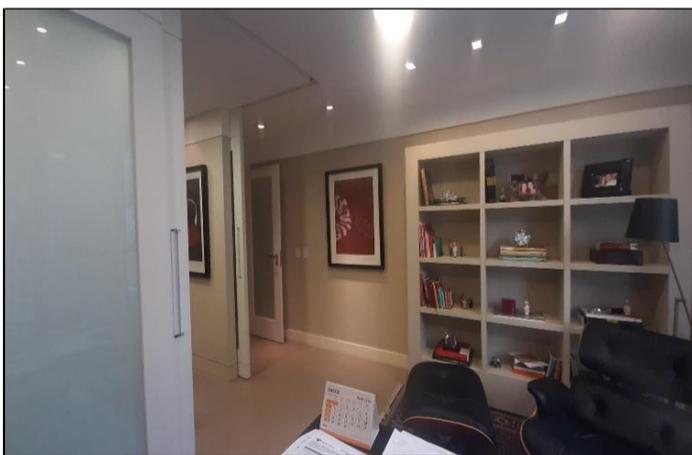
RECEPÇÃO



RECEPÇÃO



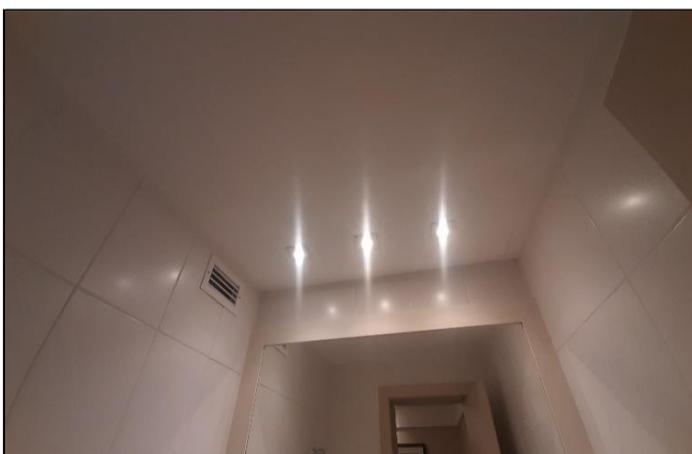
SALA



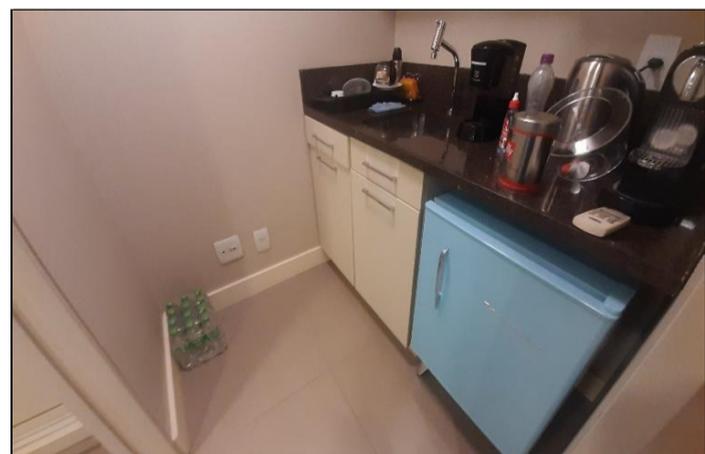
SALA



LAVABO



LAVABO



COPA

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



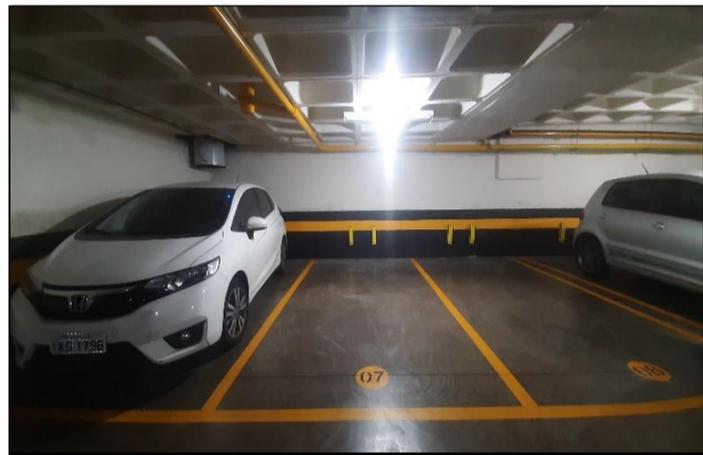
COPA



OUTRA SALA



OUTRA SALA



VAGA DE GARAGEM



IDENTIFICAÇÃO DA VAGA

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N				INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE							
1	Rua Padre Chagas	35	2	LUXTON EXCELÊNCIA IMOBILIÁRIA	(51) 3207-9699	540.000,00	1,00	1,620	15	46,61	1	09/05/23
2	Rua Padre Chagas	35	2	Colnaghi Imóveis	(51) 3331-2944	609.000,00	1,00	1,632	15	46,61	1	09/05/23
3	Rua Padre Chagas	35	4	Guarida Imóveis	(51) 3327-9001	639.000,00	1,00	1,632	15	46,61	0	09/05/23
4	Rua Padre Chagas	147	5	Multimob Consultoria Imobiliaria	(51) 3907-1880	500.000,00	1,00	1,620	25	50,00	1	09/05/23
5	Rua Padre Chagas	S/nº	7	Residence Personalite	(51) 3062-1020	400.000,00	1,00	1,620	25	33,00	0	09/05/23

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,63
Quadra		idade	15
Índice Fiscal		Área Útil	46,61
		vagas	1
		andar	3

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	540.000,00	0,96	2	46,61	11.178,85	1,00	0,00		11.178,85	1	1,0000	0,00	11.178,85	15	0,684	1,0000	0,00	11.178,85
2	609.000,00	0,96	2	46,61	12.607,25	1,00	0,00	-12.607,25	0,00	1	1,0000	0,00	12.607,25	15	0,684	1,0000	0,00	12.607,25
3	639.000,00	0,96	4	46,61	13.228,30	1,00	0,00	-13.228,30	0,00	0	0,0000	-13.228,30	0,00	15	0,684	1,0000	0,00	13.228,30
4	500.000,00	0,96	5	50,00	9.649,00	1,00	0,00	-9.649,00	0,00	1	1,0000	0,00	9.649,00	25	0,531	1,2881	2.780,00	12.429,00
5	400.000,00	0,96	7	33,00	11.695,76	1,00	0,00	-11.695,76	0,00	0	0,0000	-11.695,76	0,00	25	0,531	1,2881	3.369,70	15.065,45
				Média	11.671,83					Média	2.235,77					Média	12.901,77	
				L. Inf.	8.170,28					L. Inf.	1.565,04					L. Inf.	9.031,24	
				L. Sup.	15.173,38					L. Sup.	2.906,50					L. Sup.	16.772,30	
				Desvio	1.381,40					Desvio	4.999,33					Desvio	1.420,11	
				CV	0,118					CV	2,236					CV	0,110	

NÃO

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 FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,62	1,0074	82,81	11.261,65	2	1,010	1,0099	110,68	11.289,53	1,01	11.261,65	11.261,65	11.261,65	11.261,65	
1,63	1,0000	0,00	12.607,25	2	1,010	1,0099	124,82	12.732,08	1,00	12.607,25	12.607,25	12.607,25	12.607,25	
1,63	1,0000	0,00	13.228,30	4	1,030	0,9903	-128,43	13.099,87	1,00	13.228,30	13.228,30	13.228,30	13.228,30	
1,62	1,0074	71,47	9.720,47	5	1,040	0,9808	-185,56	9.463,44	1,30	12.500,47	12.500,47	12.500,47	12.500,47	
1,62	1,0074	86,64	11.782,39	7	1,060	0,9623	-441,35	11.254,41	1,30	15.152,09	15.152,09	15.152,09	15.152,09	
				Média	11.720,01					Média	11.567,87	12.949,95	12.949,95	12.949,95
				L. Inf.	8.204,01					L. Inf.	8.097,51	9.064,97	9.064,97	9.064,97
				L. Sup.	15.236,02					L. Sup.	15.038,22	16.834,94	16.834,94	16.834,94
				Desvio	1.348,54					Desvio	1.441,07			
				CV	0,115					CV	0,125			

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	46,61
Vu	12.949,95
Valor total	603.597,34