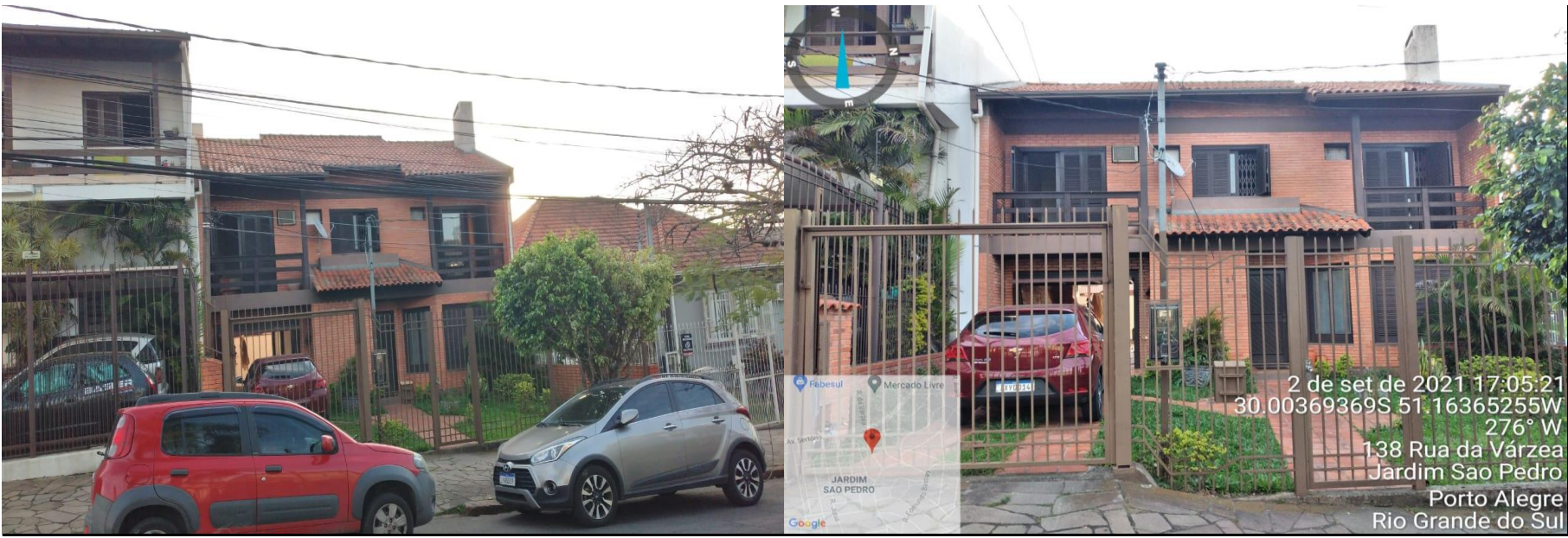


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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



Informações Gerais

Solicitante:	Galleria Finanças	Data da Solicitação:	26/08/2021
Proprietário:	-	Data da Vistoria:	02/09/2021
Endereço:	Rua da Várzea, 138	Data do Laudo:	08/09/2021
Complemento:	Casa	Matrícula/Cartório:	100059 - 4º RGI de Porto Alegre
Bairro:	Jardim São Pedro	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS
CEP:	91040-600	Finalidade:	Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	199,00 m²	Terreno:	199,00 m²
Construída:	m²	Construída:	163,00 m²
Comum:	m²	Fração Ideal:	
Garagem:	m²	Área Considerada	
Depósito:	m²	Terreno:	199,00 m²
Total:	m²	Construída:	163,00 m²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	15 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	2
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 871.600,00

(OITOCENTOS E SETENTA E UM MIL, SEISCENTOS REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 604.018,80

(SEISCENTOS E QUATRO MIL E DEZOITO REAIS E OITENTA CENTAVOS)

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 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.

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

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Isolada	
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
9,90 m	19,00 m	19,00 m	9,90 m	199,00 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:		☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:		☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa: Não
Comércio:		☐	☒	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço: Não
Rede Bancária:		☐	☒	☐	Rede de Telefone:	Sim	
Escola:		☐	☒	☐	Pavimentação:	Sim	
Saúde:		☐	☒	☐	Arborização:	Sim	
Segurança:		☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim	
Lazer		☐	☒	☐	Gás Canalizado:	Não	



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

Porto Alegre é um município brasileiro e a capital do estado mais meridional do Brasil, o Rio Grande do Sul. Com uma área de quase 500 km² e uma população de 1 492 530 habitantes, possui uma geografia diversificada, com morros, baixadas e um grande lago: o Guaíba. Está a 2 027 km da capital nacional, Brasília.

A cidade foi constituída a partir da chegada de casais açorianos em meados do século XVIII. No século XIX contou com o influxo de muitos imigrantes alemães e italianos, recebendo também espanhóis, africanos, poloneses e libaneses. Sede da maior concentração urbana da região Sul e quinta mais populosa do Brasil, desenvolveu-se com rapidez e hoje abriga quase 1,5 milhão de habitantes dentro dos limites municipais e cerca de 4 311 019 habitantes na região metropolitana. Com 37,7% da população vivendo em apartamentos, é a segunda capital mais verticalizada do país, após Vitória (ES).

Atualmente o bairro Jardim São Pedro possui característica comercial, residencial e industrial, dispendo de variados serviços. A área residencial do bairro, próxima à Avenida Assis Brasil, caracteriza-se por pequenas quadras arborizadas. Na parte mais próxima da Avenida Sertório há depósitos e pavilhões. A proximidade com o Aeroporto Internacional Salgado Filho exige uma altura máxima para construção na região. Os edifícios mais antigos do Jardim São Pedro possuem no máximo três andares, e, os mais recentes e mais distantes da Avenida Sertório, possuem até sete pavimentos.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Apresentação:		Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom		inexistente (nenhum)	Sim	2	-
Número do Pavimentos:		Número de Subsolos:		Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:
2		0		0	Andar Corrido

Adendo

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

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

--

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

[illegible]

Comentários sobre os acabamentos

O imóvel encontra-se em estado de conservação regular.

Não possui vícios construtivos.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico



Sala



Lavabo



Cozinha



Depósito

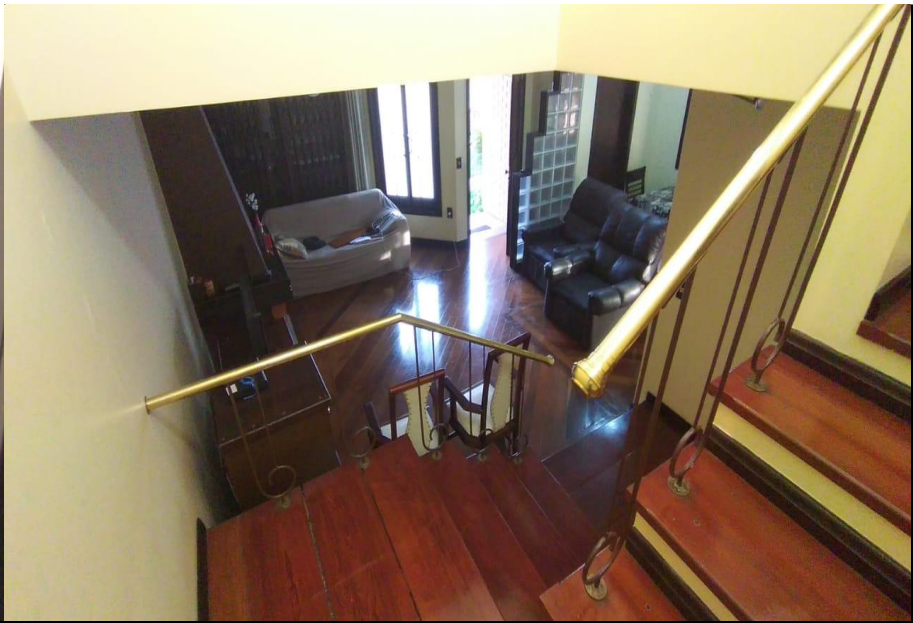


Área de Serviço



Gargem



Relatório Fotográfico	
	
Patio	Escada
	
Suíte	Banheiro da Suíte
	
Closet Suíte	Dormitório 01

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico	
	
Dormitório 2	Sacada
	Clique aqui para inserir a foto
Banheiro Social	Inserir Descrição
Clique aqui para inserir a foto	Clique aqui para inserir a foto
Inserir Descrição	Inserir Descrição



Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Dados considerados do Imóvel avaliando									
Imóvel Objeto da Avaliação									
Endereço:	Rua da Várzea, 138								
Bairro:	Jardim São Pedro			Cidade:	Porto Alegre			UF:	RS
Informante:	Não se Aplica								
Área Priv./Constr.:	163,00	Topografia:	Plano	Testada:	9,90				
Área do Terreno:	199,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	19,00				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med				
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-				
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:	-				
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A				
Observações:	Sobrado em meio de quadra, com 03 dormitórios sendo 01 suíte.								

Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua Fontoura Xavier, 267					
Bairro:	Jardim São Pedro	Cidade:	Porto Alegre			UF: RS
Informante:	Foxter Cia Imobiliária - Tel: (51) 3083-7777					
Área Priv./Constr.:	323,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtd. Dorm:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 1.480.000,00	Vagas:	2	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.123,84	Data Amost.:	08/09/2021	
Observações:	Sobrado em meio de quadra, com 02 suítes.					

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Engenheiro Ryff, 137					
Bairro:	Jardim São Pedro		Cidade:	Porto Alegre		UF: RS
Informante:	Guarida Imóveis - Tel: (51) 3327-9001					
Área Priv./Constr.:	130,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	6	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 851.000,00	Vagas:	5	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.891,54	Data Amost.:	08/09/2021	
Observações:	Sobrado em meio de quadra, com 06 dormitórios sendo 01 suíte.					

Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Avenida Carneiro da Fontoura, 651					
Bairro:	Jardim São Pedro		Cidade:	Porto Alegre		UF: RS
Informante:	AM Cardoso Imóveis - Tel: (51) 3340-5156 / 3340-5005					
Área Priv./Constr.:	170,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 950.000,00	Vagas:	4	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.029,41	Data Amost.:	08/09/2021	
Observações:	Sobrado em meio de quadra, com 02 dormitórios sendo 01 suíte.					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Pesquisa de Dados Comparativos							
Elemento Comparativo 4							
Endereço:	Avenida Pereira Pinto, 183						
Bairro:	Jardim São Pedro	Cidade:	Porto Alegre			UF: RS	
Informante:	Auxiliadora Predial - Moinhos de Vento - Tel: (51) 3573-1139						
Área Priv./Constr.:	243,00	Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:			
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior				Mín
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:			Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:			-
Preço Anunciado:	R\$ 1.600.000,00	Vagas:	2	Andar:			-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.925,93	Data Amost.:			08/09/2021
Observações:	Sobrado em meio de quadra, com 03 dormitórios sendo 02 suíte.						

Elemento Comparativo 5						
Endereço:	Avenida Carneiro da Fontoura, 660					
Bairro:	Jardim São Pedro			Cidade:	Porto Alegre	
UF:	RS					
Informante:	Foxter Cia Imobiliária - Tel: (51) 3083-7777					
Área Priv./Constr.:	150,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Mín	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00	Vagas:	4	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.600,00	Data Amost.:	08/09/2021	
Observações:	Sobrado em meio de quadra, com 03 dormitórios.					



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

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 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 9 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 10,68%	
2	Grau de Precisão Obtido Grau III	



Documentação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


 Registro de Imóveis
4ª ZONA
 Porto Alegre-RS
 GUILHERME PINHO MACHADO - REGISTRADOR DESIGNADO

Página 1 de 2

100059 MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 29 de dezembro de 1.9 95

FLS. 1 MATRÍCULA 100059

BAIRRO: VILA SÃO PEDRO QUARTEIRÃO 07

IMÓVEL: Um chalé de madeira sob número 138 da Rua da Várzea, e o respectivo terreno, constituído de parte do lote número 239 da quadra 7, com 9,90m de frente ao leste, à dita rua, por 19,00m de extensão da frente ao fundo, onde entesta, com imóvel que é ou foi de Bortolo Baulueri, dividindo-se por um lado, com o lote número 238, e, pelo outro lado, com o restante do lote número 239, ambos de propriedade de Auxiliadora Predial S/A. TÍTULO AQUISITIVO transcrito sob número 6935, às folhas 226 do livro 3-D, em data de 06.07.1985, desta Zona. PROPRIETÁRIOS: Adão Garcias, industrial, e sua esposa, Maria do Carmo Oliveira Garcias, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital. CUSTAS: 0,50-URE. Dat. 4. O Oficial: *Dayfack*

R.1.100059. Porto Alegre, 29.12.1995. Conforme formais de partilhas datados de 02 de setembro de 1990 e 18.10.1995, passados por mortes de Adão Garcias e Maria do Carmo Oliveira Garcias, ambos no 4º Cartório de Família e Sucessões desta Capital, protocolados sob números 328877 e 328875, retificados por certidão de 10.12.1992, do mesmo Cartório, prenotada em 27.11.1995, com retorno em data de 13.12.1995, foi a metade ideal do imóvel desta matrícula partilhada para Vera Lúcia Garcias, brasileira, solteira, funcionária pública, inscrita no CPF número 178.733.470-87, domiciliada nesta Capital. Valor: R\$6.651,11. CUSTAS: 6,62-URE. Dat. 04. O Oficial: *Dayfack*

R.2.100059. Porto Alegre, 29.12.1995. Conforme formais de partilhas datados de 02 de outubro de 1990 e 18.10.1995, passados por mortes de Adão Garcias e Maria do Carmo Oliveira Garcias, ambos no 4º Cartório de Família e Sucessões desta Capital, protocolados sob números 328876 e 328876, retificados por certidão de 10.12.1992, do mesmo Cartório, prenotada em 27.11.1995, com retorno em 13 de dezembro de 1995, foi a metade ideal do imóvel desta matrícula partilhada para Silvio Luiz Garcias, brasileiro, industrial, CIC 131.986.700-63, casado com Jucely dos Santos Garcias, inscrita no CPF nº 339.236.390-15, domiciliados nesta Capital. Valor: R\$6.651,11. CUSTAS: 6,62-URE. Dat. 04. O Oficial: *Dayfack*

R.3.100059. Porto Alegre, 01.08.1996. Por escritura de 11.07.1996, do 8º Tabelião nato desta Capital, protocolada sob nº 335958 em data de 11.07.1996, Vera Lúcia Garcias, qualificada no registro 01, vendeu a metade ideal do imóvel para Silvio Luiz Garcias, brasileiro, industrial, CIC 131.986.700-63, casado com Jucely dos Santos Garcias, pelo regime da comunhão universal de bens, domiciliado nesta Capital, pelo preço de R\$10.000,00. Avaliação: R\$32.000,00. CUSTAS: 15,83-URE. Dat. 2. A Oficial Ajudante: *Dayfack*

Av-4/100.059. Porto Alegre, 16.01.2019. Prenotado sob nº 762440 em 07.01.2019.

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Documentação

INSCRIÇÃO 2079801		CÓDIGO DE PROCESSAMENTO 2021.90.655609.000-0	
CONTRIBUINTE SILVIO LUIZ GARCIAS JUCELly DOS SANTOS		CPF/CNPJ 131.986.700-63 339.236.390-15	
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA DA VARZEA, 138		USO RESIDENCIAL	
PRÉDIO 163,00 m ² - Alvenaria		TERRENO FRENTE: 9,90 m ÁREA REAL: 199,00 m ² ÁREA TRIBUTADA: 199,00 m ²	
VALORES IPTU: R\$ 1.070,88 TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 423,72 TOTAL: R\$ 1.494,60 TOTAL COM DESCONTO: R\$ 1.345,14		CÁLCULO DO TRIBUTO ANO: 2021 VALOR VENAL: R\$ 301.129,90 ALÍQUOTA EFETIVA: 0,36% *Detalhamento do cálculo em prefeitura.poa.br/iptu	
DÍVIDA DA INSCRIÇÃO EM 30/10/2020 -		OUTRAS INFORMAÇÕES DO SEU BAIRRO Total Arrecadado: R\$ 4.110.610,40 Inadimplência: 4,78%	
* Valor não contemplado nesta guia de pagamento. Para informações sobre a regularização dessa dívida acesse o site: prefeitura.poa.br/iptu Para Parcelamento de dívidas:  https://parcelamento.procempa.com.br Para contato via WhatsApp:  https://whatsapp.com/chatprefpoa		Atendimento da Secretaria Municipal da Fazenda Atendimento de segunda à sexta-feira, das 9h às 16h Travessa Mário Cinco Paus, s/n° Contato: 156 (para chamadas locais) (51) 3289.0156 (para outras cidades) Prefira o contato pelo Portal de Serviços da Fazenda: servicos-fazenda.portoalegre.rs.gov.br	
Se você preferir o pagamento parcelado, aguarde que a guia da primeira parcela será enviada pelo correio e disponibilizada na Internet a partir da segunda quinzena de fevereiro. Para sua maior comodidade e segurança, opte por débito em conta corrente se for cliente de um dos bancos relacionados no verso. Para isso, solicite imediatamente ao banco o cadastramento dessa operação informando-lhe o código abaixo: CÓDIGO PARA DÉBITO EM CONTA DE PARCELAMENTO 00000000010020798013 27/11/2020 18:59:13 102260 81610000013 DOCUMENTO: Pagamento de IPTU Data do pagamento: 23-11-2020 Valor Total: R\$ 1.345,14 Código de barras: 00000000010020798013			

