



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0052 / 2023

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
RUA CARLOS RATH, 29 - ALTO DE PINHEIROS - SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 - TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-01821-0223-AV-POA

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INTERESSADO

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Artur Rocha, 111 - Condomínio Residencial Le Pierre - Aptos 501 e 901

CEP

90450-171

BAIRRO

Bela Vista

CIDADE

Porto Alegre

UF

RS

ÁREAS

Tipo	Área Privativa	Área Comum	Área Total	Fração Ideal
Apto nº 501	215,66 m ²	191,66 m ²	407,32 m ²	0,082895
Apto nº 901	215,66 m ²	191,66 m ²	407,32 m ²	0,082895
Box nº 07	21,16 m ²	9,70 m ²	30,86 m ²	0,004195
Box nº 10	11,04 m ²	5,05 m ²	16,09 m ²	0,002188
Box nº 12	11,50 m ²	5,27 m ²	16,77 m ²	0,002279
Box nº 13	11,50 m ²	5,27 m ²	16,77 m ²	0,002279

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO (valores individualizados na pág. 4)

R\$ 5.440.000,00

(Cinco Milhões Quatrocentos e Quarenta Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ (valores individualizados na pág. 4)

R\$ 3.264.000,00

(Três Milhões Duzentos e Sessenta e Quatro Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

27/01/2023

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Artur Rocha, 111 - Condomínio Residencial Le Pierre - Aptos 501 E 901

CEP

90450-171

BAIRRO

Bela Vista

CIDADE

Porto Alegre

UF

RS

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação residencial, predominando edificações residenciais de padrão médio alto e alto.

O Bairro Bela Vista é um bairro antigo e tradicional da cidade, sendo procurado e valorizado para fins habitacionais coletivos, encontra há cerca de 6 km da região central da cidade, e como pólos atrativos, podemos citar sua proximidade com as avenidas Carlos Gomes, Nilo Peçanha, Protásio Alves, Clube Grêmio Náutico União; Shopping Center Iguatemi, Praça da Encol, bancos, mercados, instituições de ensino e de centros de entretenimento regionais.

A região possui fácil acesso por ruas pavimentadas em boas condições de rolagem, dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro		Antigo	
	Ocupação Principal		Residencial	
	Padrão Predominante		Médio Alto	
	Tráfego Local		Moderado	
SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada		Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública	x	Lazer
	x	Calçamento	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia	x	Arborização

04.01 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio		X	
	Rede bancária			X
	Escola	X		
	Saúde			X
	Segurança	X		
	Lazer	X		

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Condomínio Residencial LE Pierre	
NÚMERO DE BLOCOS	1	
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
SUBSOLOS	2	Garagem
TÉRREO	1	Hall, áreas de lazer
PAVIMENTOS TIPO	12	2
COBERTURA	1	2
ÁTICO	0	Caixa d'água e casa de máquinas
ÁREAS DE LAZER	x	Salão de Festas
	x	Sala de Ginástica
	x	Salão de Jogos
	x	Piscinas
		Sauna
		Quadra Poliesportiva
		Quadra de Tênis
		Salão Gourmet
		Outros
		Outros

05.01 DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
APARTAMENTO 501					
SALA DE ESTAR/ JANTAR	1	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
COZINHA	1	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
LAVANDERIA	1	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
LAVABO	1	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
SUÍTES	3	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
BANHEIROS DAS SUÍTES	3	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
SACADA	1	Pastilhas	Cerâmica	Concreto aparente	
APARTAMENTO 901					
SALA DE ESTAR/ JANTAR	1	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
COZINHA	1	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
LAVANDERIA	1	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
LAVABO	1	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
SUÍTES	3	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
BANHEIROS DAS SUÍTES	3	Reboco	Cimentado base	Concreto aparente	
SACADA	1	Pastilhas	Cerâmica	Concreto aparente	
BOX DUPLO Nº 07					
BOX DUPLO Nº 07	1	Reboco	Concreto polido	Concreto aparente	
BOX SIMPLES Nº 10					
BOX SIMPLES Nº 10	1	Reboco	Concreto polido	Concreto aparente	
BOX SIMPLES Nº 12					
BOX SIMPLES Nº 12	1	Reboco	Concreto polido	Concreto aparente	
BOX SIMPLES Nº 13					
BOX SIMPLES Nº 13	1	Reboco	Concreto polido	Concreto aparente	

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	0 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Alto
NÚMERO DE ELEVADORES	02 Sociais
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Desocupado

06. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho. Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

APTO. Nº 501

Área Privativa 215,66 m²
Valor Unitário Homogeneizado R\$ 12.388,02 /m² (Conforme Anexo)

Valor de Avaliação* R\$ 2.671.600,51

* considerando 1 vaga dupla + 1 vaga simples

APTO. Nº 901

Área Privativa 215,66 m²
Valor Unitário Homogeneizado R\$ 12.846,68 /m² (Conforme Anexo)

Valor de Avaliação** R\$ 2.770.514,36

** considerando 2 vagas simples

Valor de Mercado (considerando o apto + vagas de garagem):

Apartamento nº 501	R\$ 2.670.000,00	(Dois Milhões Seiscentos e Setenta Mil Reais)
Apartamento nº 901	R\$ 2.770.000,00	(Dois Milhões Setecentos e Setenta Mil Reais)
TOTAL	R\$ 5.440.000,00	(Cinco Milhões Quatrocentos e Quarenta Mil Reais)

06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

APTO. Nº 501

Valor de Mercado R\$ 2.670.000,00

Fator de Liquidez 60,00%

Valor de Liquidez R\$ 1.602.000,00

APTO. Nº 901

Valor de Mercado R\$ 2.770.000,00

Fator de Liquidez 60,00%

Valor de Liquidez R\$ 1.662.000,00

Valores individualizados por unidade:

Matrícula	Unidade	Valor de Mercado	Valor de Liquidez
205.521	Apto. nº 501	R\$ 2.540.000,00	R\$ 1.524.000,00
205.521	Apto. nº 901	R\$ 2.670.000,00	R\$ 1.602.000,00
205.521	Box nº 7 (duplo)	R\$ 80.000,00	R\$ 48.000,00
205.521	Box nº 10	R\$ 50.000,00	R\$ 30.000,00
205.521	Box nº 12	R\$ 50.000,00	R\$ 30.000,00
205.521	Box nº 13	R\$ 50.000,00	R\$ 30.000,00
	TOTAL	R\$ 5.440.000,00	R\$ 3.264.000,00

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
205.521	Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/ RS

Comercialização			
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim

Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
30°02'6,72"S e 51°10'50,21"O

Outros Comentários
- A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.
- Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.
- O edifício encontra-se em construção, conforme apurado na medição realizada em 27/01/2023 está com 77,09% da obra concluída. Avaliação considerando o estágio de obra das unidades.
- Não foi possível identificar os boxes, visto que o prédio está em obra, e as unidades não estão demarcadas.
- Na página 4 deste laudo estamos apresentando os valores individualizados das unidades avaliadas. Não foram fornecidas as matrículas individualizadas das unidades avaliadas, somente a matrícula "mãe" do edifício.

08. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Croqui de Localização das Pesquisas
- V. Situação Paradigma e Homogeneização
- VI. Fundamentação

09. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Porto Alegre, 01 de Fevereiro de 2023



MAURO TERBECK GATTI
Engenheiro Civil
CREA-RS 059163

Engº Civil Mauro Terbeck Gatti
Crea 059163/ RS

ANEXO - DEFINIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários, podem ter sido utilizados os seguintes fatores:

Fator Elasticidade da Oferta

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como comparativos.

Seguimos a orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), adotando o fator clássico de 0,90.

Fator Localização

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator de localização, que tem como base os parâmetros encontrados em cada local, que no entender do avaliador é importante para a formação do valor do imóvel.

Fator Área

Para tratar a eventual discrepância refletida nos valores das amostras em virtude das diferentes áreas dos imóveis, utilizou-se o cálculo de fator área de acordo com a publicação de autoria de Sérgio Antônio Abunahman – “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, editora PINI.

De acordo com os conceitos abordados, o cálculo do fator é realizado da seguinte forma:

Fórmula: (página 28 do Livro do Abunahman)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
na qual:

$n = 0,250$ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$n = 0,125$ quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fator Depreciação

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão

Para tratar as diferenças verificadas nos padrões construtivos dos imóveis em estudo, utilizou-se o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”. Tal obra é fruto de pesquisas e estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo. Destacamos que existe uma variação de custos mesmo em elementos considerados de mesmo padrão, portanto não é constante esta variação, que terá sempre a opinião dos avaliadores.

Fatores de Forma

Fatores de Frente e Profundidade serão utilizados para corrigir a influência das medidas dos terrenos, conforme análise de cada caso e tipo uso dos imóveis (residenciais, comerciais, industriais) em seus zoneamentos específicos.

Fator Andar

Fator Andar corrige as diferenças de valores que podem existir entre apartamentos localizados em andares baixos e apartamentos de andares altos.

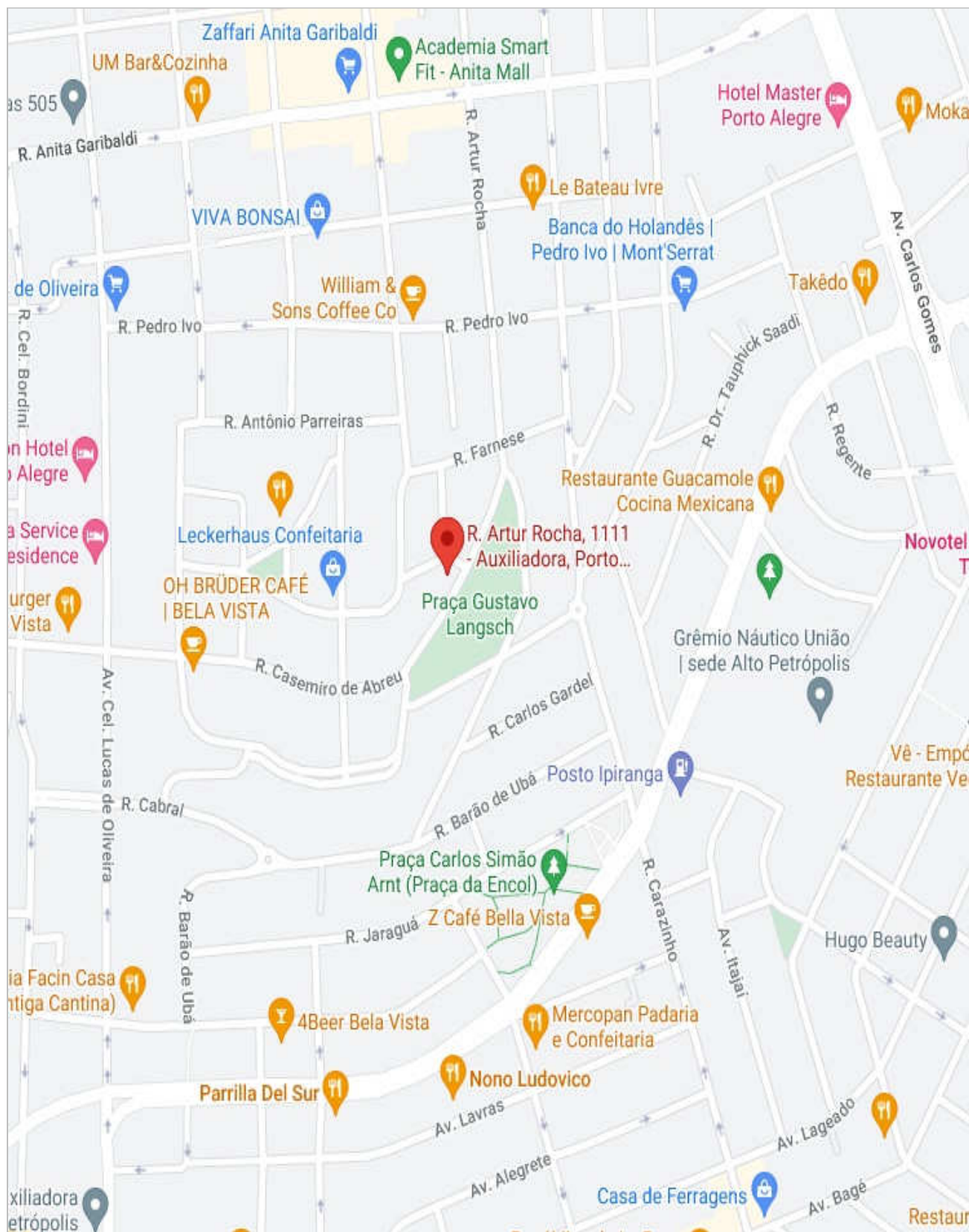
Em função de vista, insolação ou outro fator que possa ser importante, corrige-se adotando-se fatores de até 15% entre o 1º e o último andar do edifício.

Fator Vagas

Fator vagas visa corrigir o quanto o número de vagas pode vir a valorizar ou desvalorizar um imóvel.

Sempre relacionamos tal fator pela relação área construída (ou privativa) e número de vagas.

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO



VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO



VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO



VISTA DO NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO



VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO



VISTA DO LOGRADOURO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO 9º ANDAR



VISTA DO ACESSO AO APARTAMENTO 901



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 901



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 901



VISTA DO LAVABO - APARTAMENTO 901



VISTA DA COZINHA - APARTAMENTO 901

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO LAVANDERIA - APARTAMENTO 901



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 901



VISTA DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 901



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 901



VISTA DA SUÍTE 2 - APARTAMENTO 901



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 2 - APARTAMENTO 901

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA SUÍTE 3 - APARTAMENTO 901



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 3 - APARTAMENTO 901



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO 9º ANDAR



VISTA DO ACESSO AO APARTAMENTO 501



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 501



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 501

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO HALL ELEVADOR - APARTAMENTO 501



VISTA DO LAVABO - APARTAMENTO 501



VISTA DA COZINHA - APARTAMENTO 501



VISTA DO LAVANDERIA - APARTAMENTO 501



VISTA DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 501



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 501

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA SUÍTE 2 - APARTAMENTO 501



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 2 - APARTAMENTO 501



VISTA DA SUÍTE 3 - APARTAMENTO 501



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 3 - APARTAMENTO 501



VISTA ÁREA DE ESTACIONAMENTO 1º SUBSOLO



VISTA ÁREA DE ESTACIONAMENTO 1º SUBSOLO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA ÁREA DE ESTACIONAMENTO 2º SUBSOLO



VISTA ÁREA DE ESTACIONAMENTO 2º SUBSOLO

1	INFORMANTE						1
	CONTATO	Corretor Wagner, (51) 99594-1177					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Rua Artur Rocha, 1097 - Apto. 1101					
	BAIRRO	Bela Vista	MUNICIPIO	Porto Alegre	UF	RS	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL	204,00 m²	VAGAS	3,00 vaga(s)	ANDAR	Alto	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto	
	IDADE	15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular	
	FOC	0,871	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	3
	COMENTÁRIOS						
	VALOR DE VENDA						
	FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 3.450.000,00			

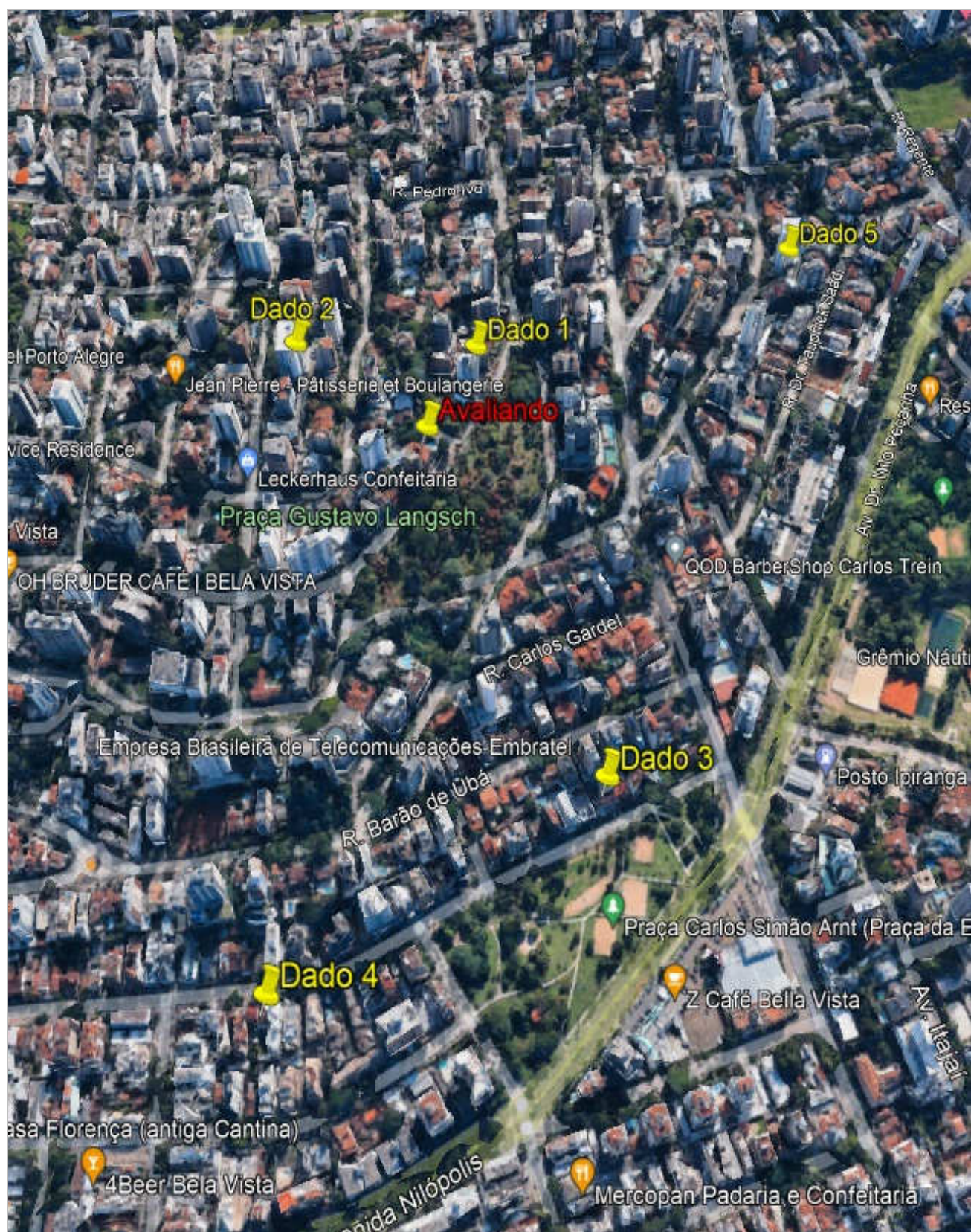
2	INFORMANTE							2	
	CONTATO		Corretor Peter, (51) 99983-9124						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL								
	ENDEREÇO							Rua Engenheiro Teixeira Soares, 46 - Apto. 1101	
	BAIRRO		Bela Vista		MUNICIPIO		Porto Alegre	UF	RS
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS								
	ÁREA ÚTIL		340,00 m²	VAGAS	4,00 vaga(s)	ANDAR	Alto		
	CLASSE		Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto		
	IDADE		5 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
	FOC		0,968	ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	4	
	COMENTÁRIOS								
	VALOR DE VENDA								
	FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 5.900.000,00				

3	INFORMANTE						3
	CONTATO Corretor Peter, (51) 99983-9124						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO Rua Jaraguá, 630 - Apto. 1102						
	BAIRRO Bela Vista		MUNICIPIO	Porto Alegre		UF	RS
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL 169,00 m²		VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Alto	
	CLASSE Residencial		TIPO	Apto	PADRÃO	Alto	
	IDADE 5 anos		IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular	
	FOC 0,944		ÍNDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	3
	COMENTÁRIOS						
	VALOR DE VENDA						
	FATOR OFERTA 0,90		VALOR	R\$ 3.150.000,00			

4	INFORMANTE							4
	CONTATO Corretor Aurélio, (51) 99253-7477							
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO Rua Jaraguá, 301 - Apto. 401							
	BAIRRO Bela Vista		MUNICIPIO Porto Alegre		UF RS			
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA ÚTIL 227,00 m²		VAGAS 2,00 vaga(s)		ANDAR Baixo			
	CLASSE Residencial		TIPO Apto		PADRÃO Alto			
	IDADE 6 anos		IDADE REFERENCIAL 80 anos		CONSERVAÇÃO Entre regular e novo			
	FOC 0,968		ÍNDICE LOCAL 100,00		DORM/SUITE 0 4			
	COMENTÁRIOS							
	VALOR DE VENDA							
	FATOR OFERTA 0,90		VALOR R\$ 3.600.000,00					

5	INFORMANTE						5
	CONTATO Corretora Cinara, (51) 99678-1137						
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO Rua Pedro Chaves Barcelos, 950 - Apto. 801						
	BAIRRO Bela Vista		MUNICIPIO Porto Alegre		UF RS		
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA ÚTIL 335,00 m²		VAGAS 4,00 vaga(s)		ANDAR Alto		
	CLASSE Residencial		TIPO Apto		PADRÃO Alto		
	IDADE 20 anos		IDADE REFERENCIAL 80 anos		CONSERVAÇÃO Entre regular e novo		
	FOC 0,851		ÍNDICE LOCAL 100,00		DORM/SUITE 0 4		
	COMENTÁRIOS						
	VALOR DE VENDA						
	FATOR OFERTA 0,90		VALOR R\$ 4.900.000,00				

ANEXO III - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Rua Artur Rocha, 111 - Condomínio Residencial Le Pierre - Aptos 501 E 901				
BAIRRO	Bela Vista	MUNICÍPIO	Porto Alegre	UF	RS
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA ÚTIL	215,66 m ²	VAGAS	3,00 vaga(s)
ANDAR	Médio	IDADE	0 anos
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	1,000

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m ²	Fobra	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F andar	Homog
1	R\$ 3.450.000,00	0,90	R\$ 3.105.000,00	204,00	R\$ 15.220,59	0,77	1,00	1,00	1,15	0,99	0,95	R\$ 12.626,38
2	R\$ 5.900.000,00	0,90	R\$ 5.310.000,00	340,00	R\$ 15.617,65	0,77	1,01	1,00	1,03	1,06	0,95	R\$ 12.609,22
3	R\$ 3.150.000,00	0,90	R\$ 2.835.000,00	169,00	R\$ 16.775,15	0,77	1,00	1,00	1,06	0,94	0,95	R\$ 12.338,70
4	R\$ 3.600.000,00	0,90	R\$ 3.240.000,00	227,00	R\$ 14.273,13	0,77	1,01	1,00	1,03	1,01	1,05	R\$ 12.293,93
5	R\$ 4.900.000,00	0,90	R\$ 4.410.000,00	335,00	R\$ 13.164,18	0,77	1,01	1,00	1,18	1,06	0,95	R\$ 12.071,88

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA					
	GRAU III		GRAU II		GRAU I
	<= 30%		<= 40%		<= 50%
	Intervalo de confiabilidade			2,92%	
	Grau de Precisão			III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	12.388,02
Limite superior	R\$	16.104,43
Limite inferior	R\$	8.671,61
Média Sanada	R\$	12.388,02
Desvio Padrão	R\$	232,90
Coefficiente de variação		1,88%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	1,44%	R\$ 12.566,19
Inferior	-1,44%	R\$ 12.209,85
Valor Total do Imóvel		
R\$ 2.671.600,51		

FATORES

Fpc	Fator Obra	Corrige o atual estágio de obra
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
F	Fator	

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Rua Artur Rocha, 111 - Condomínio Residencial Le Pierre - Aptos 501 E 901				
BAIRRO	Bela Vista	MUNICÍPIO	Porto Alegre	UF	RS
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA ÚTIL	215,66 m ²	VAGAS	2,00 vaga(s)
ANDAR	Alto	IDADE	0 anos
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	1,000

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m ²	Fobra	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F andar	Homog
1	R\$ 3.450.000,00	0,90	R\$ 3.105.000,00	204,00	R\$ 15.220,59	0,77	0,99	1,00	1,15	0,99	1,00	R\$ 13.095,80
2	R\$ 5.900.000,00	0,90	R\$ 5.310.000,00	340,00	R\$ 15.617,65	0,77	0,99	1,00	1,03	1,06	1,00	R\$ 13.083,30
3	R\$ 3.150.000,00	0,90	R\$ 2.835.000,00	169,00	R\$ 16.775,15	0,77	0,99	1,00	1,06	0,94	1,00	R\$ 12.813,10
4	R\$ 3.600.000,00	0,90	R\$ 3.240.000,00	227,00	R\$ 14.273,13	0,77	1,00	1,00	1,03	1,01	1,11	R\$ 12.743,24
5	R\$ 4.900.000,00	0,90	R\$ 4.410.000,00	335,00	R\$ 13.164,18	0,77	0,99	1,00	1,18	1,06	1,00	R\$ 12.497,95

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA					
	GRAU III		GRAU II		GRAU I
	<= 30%		<= 40%		<= 50%
	Intervalo de confiabilidade			3,03%	
	Grau de Precisão			GRAU III	
	Grau de Fundamentação			GRAU II	

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	12.846,68
Limite superior	R\$	16.700,68
Limite inferior	R\$	8.992,67
Média Sanada	R\$	12.846,68
Desvio Padrão	R\$	250,75
Coefficiente de variação		1,95%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	1,49%	R\$ 13.038,50
Inferior	-1,49%	R\$ 12.654,86
Valor Total do Imóvel		R\$ 2.770.514,36

FATORES

Fpc	Fator Obra	Corrige o atual estágio de obra
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
F	Fator	

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II
---	----------------

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	2,92%
-------------------------------	--------------

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III
--	-----------------

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		27/01/2023	
1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL					
1.1		Identificação do imóvel: Galapagos Capital			
1.2		Endereço: Rua Artur, 111 - Aptos. 501 e 901/ bairro: Bela Vista			
		Cidade: Porto Alegre		UF:	RS
1.3		Uso Atual do Imóvel: Residencial	Uso Pretendido: Residencial		
1.4		Coordenadas Geográficas: 30°1'56,56"S e 51°11'19,89"O			
1.5		Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Anexo I			

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO					
2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).					
☐ Não		☐ Sim		☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas	
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:					
Órgão Ambiental Municipal:					
Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.					
2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.					
☒ Não		☐ Sim		Que tipo?	Quando?
2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).					
☐ Não		☐ Sim		Qual endereço do imóvel na vizinhança?	
☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas					
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:					
Órgão Ambiental Municipal:					

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐

Fonte de Informação: Observação local.

Observações e/ou justificativas:

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Resposta: **Escolha: Sim ou Não**

Caso afirmativo, indicar:

*** Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.**

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☐	☐
Mineradora. Quais?	☐	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐	☐

Fonte de Informação: Observação local.

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?

Observações e/ou justificativas:

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixo, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever	☐	☐
Comércio. Que tipo:	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐

Fonte de Informação: Observação local.

Observações e/ou justificativas:

4.2. Informações ou observações complementares:

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

☐ Não ☐ Sim - Indique o local:

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Engº Mauro Terbeck Gatti
Crea 059163/ RS

Nome do Responsável pelo preenchimento


MAURO TERBECK GATTI
Engenheiro Civil
CREA-RS 059163

Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

