



**LAUDO
DE
AVALIAÇÃO**

Nº 0051 / 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

Avenida Soledade, 257/ 267 - Condomínio Residencial Lumi - Aptos 501, 602 e 701

CEP

90470-340

BAIRRO

Petrópolis

CIDADE

Porto Alegre

UF

RS

ÁREAS

Tipo	Área Privativa	Área Comum	Área Total	Fração Ideal
Apto nº 501	218,79 m ²	126,86 m ²	345,65 m ²	0,032613
Apto nº 602	218,79 m ²	126,86 m ²	345,65 m ²	0,032613
Apto nº 701	218,79 m ²	126,86 m ²	345,65 m ²	0,032613
Box nº 32	27,00 m ²	7,99 m ²	34,99 m ²	0,004290
Box nº 43/ Dep. nº 13	14,00 m ²	4,58 m ²	18,58 m ²	0,001213
Box nº 50	27,00 m ²	7,99 m ²	34,99 m ²	0,002112
Box nº 54/ Dep. nº 23	21,91 m ²	8,96 m ²	30,87 m ²	0,002372
Box nº 51	27,00 m ²	7,99 m ²	34,99 m ²	0,002112
Box nº 49/ Dep. Nº 19	16,67 m ²	5,86 m ²	22,53 m ²	0,001552

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO (valores individualizados na pág. 4)

R\$ 8.370.000,00

(Oito Milhões Trezentos e Setenta Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ (valores individualizados na pág. 4)

R\$ 5.022.000,00

(Cinco Milhões Vinte e Dois Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

27/01/2023

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Avenida Soledade, 257/ 267 - Condomínio Residencial Lumi - Aptos 501, 602 e 701

CEP

90470-340

BAIRRO

Petrópolis

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 Petrópolis 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, 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	<input checked="" type="checkbox"/>	Água Tratada	<input type="checkbox"/>	Gás Encanado
	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Coletivo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer
	<input checked="" type="checkbox"/>	Calçamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	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 Lumi		
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	Quadra Poliesportiva
	x	Sala de Ginástica	Quadra de Tênis
	x	Salão de Jogos	Salão Gourmet
	x	Piscinas	Outros
		Sauna	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 602					
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 701					
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 32	1	Reboco	Concreto polido	Concreto aparente	
BOX DUPLO Nº 49	1	Reboco	Concreto polido	Concreto aparente	
BOX DUPLO Nº 50	1	Reboco	Concreto polido	Concreto aparente	
BOX SIMPLES Nº 43, C/ DEP. Nº 13	1	Reboco	Concreto polido	Concreto aparente	
BOX SIMPLES Nº 49 C/ DEP. Nº 19	1	Reboco	Concreto polido	Concreto aparente	
BOX SIMPLES Nº 54 C/ DEP. Nº 23	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

Área Privativa	218,79 m ²	Aptos 501, 602 e 701
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 12.756,09 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	2.790.904,12	

Valor de Mercado (considerando o apto + 3 vagas de garagem + 1 box):

Apartamento nº 501	R\$ 2.790.000,00	(Dois Milhões Setecentos e Noventa Mil Reais
Apartamento nº 602	R\$ 2.790.000,00	(Dois Milhões Setecentos e Noventa Mil Reais
Apartamento nº 701	R\$ 2.790.000,00	(Dois Milhões Setecentos e Noventa 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.

Valor de Mercado	R\$ 2.790.000,00	Aptos 501, 602 e 701
Fator de Liquidez	60,00%	
Valor de Liquidez	R\$ 1.674.000,00	

Valores individualizados por unidade:

Matrícula	Unidade	Valor de Mercado	Valor de Liquidez
205.340	Apto. nº 501	R\$ 2.660.000,00	R\$ 1.596.000,00
205.340	Apto. nº 602	R\$ 2.660.000,00	R\$ 1.596.000,00
205.340	Apto. nº 701	R\$ 2.660.000,00	R\$ 1.596.000,00
205.340	Box nº 32	R\$ 80.000,00	R\$ 48.000,00
205.340	Box nº 43/ Dep. nº 13	R\$ 50.000,00	R\$ 30.000,00
205.340	Box nº 50	R\$ 80.000,00	R\$ 48.000,00
205.340	Box nº 54/ Dep. nº 23	R\$ 50.000,00	R\$ 30.000,00
205.340	Box nº 51	R\$ 80.000,00	R\$ 48.000,00
205.340	Box nº 49/ Dep. Nº 19	R\$ 50.000,00	R\$ 30.000,00
	TOTAL	R\$ 8.370.000,00	R\$ 5.022.000,00

07. COMENTÁRIOS

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

Comercialização				
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Lenta	<input type="checkbox"/> Ruim	

Localização				
<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> 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 76,88% 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 II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



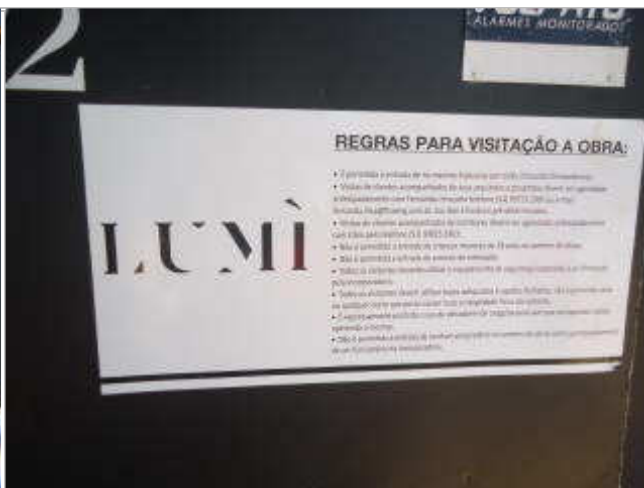
VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO



VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO



VISTA DO NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO



VISTA DO NOME DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO



LEGENDA



VISTA DO LOGRADOURO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO 5º ANDAR



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 501



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 501



VISTA DA SACADA - APARTAMENTO 501



VISTA DO LAVABO - APARTAMENTO 501



VISTA DA COZINHA - APARTAMENTO 501

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO LAVANDERIA - APARTAMENTO 501



VISTA DO HALL ELEVADOR - APARTAMENTO 501



VISTA DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 501



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 501



VISTA DA SUÍTE 2 - APARTAMENTO 501



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 2 - APARTAMENTO 501

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA SUÍTE 3 - APARTAMENTO 501



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 3 - APARTAMENTO 501



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO 6º ANDAR



VISTA DO ACESSO AO APARTAMENTO 602



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 602



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 602

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA SACADA - APARTAMENTO 602



VISTA DO LAVABO - APARTAMENTO 602



VISTA DA COZINHA - APARTAMENTO 602



VISTA DO LAVANDERIA - APARTAMENTO 602



VISTA DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 602



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 602

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA SUÍTE 2 - APARTAMENTO 602



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 2 - APARTAMENTO 602



VISTA DA SUÍTE 3 - APARTAMENTO 602



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE 3 - APARTAMENTO 602



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO 7º ANDAR



VISTA DO ACESSO AO APARTAMENTO 701

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 701



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR - APARTAMENTO 701



VISTA DA SACADA - APARTAMENTO 701



VISTA DA COZINHA - APARTAMENTO 701



VISTA DO LAVANDERIA - APARTAMENTO 701



VISTA DO LAVABO - APARTAMENTO 701

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 701



LEGENDA



VISTA DA SUÍTE 2 - APARTAMENTO 701



LEGENDA



VISTA DA SUÍTE 1 - APARTAMENTO 701



LEGENDA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA ÁREA DE ESTACIONAMENTO 2º SUBSOLO



VISTA ÁREA DE ESTACIONAMENTO 2º SUBSOLO



VISTA ÁREA DE ESTACIONAMENTO 2º SUBSOLO



VISTA ÁREA DE ESTACIONAMENTO 2º SUBSOLO

1	INFORMANTE							1
	CONTATO Corretora Simone, (51) 99281-8418							
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO Avenida Lageado, 1256 - Apto. 601							
	BAIRRO		Petrópolis	MUNICIPIO	Porto Alegre	UF	RS	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA ÚTIL	303,00 m ²	VAGAS	4,00 vaga(s)	ANDAR	Médio		
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto		
	IDADE	8 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
	FOC	0,945	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	4	
	COMENTÁRIOS							
	VALOR DE VENDA							
	FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 4.800.000,00				

2	INFORMANTE							2
	CONTATO Corretor Francisco, (51) 99936-6082							
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO Avenida Bagé, 1259 - Apto. 602							
	BAIRRO		Petrópolis	MUNICIPIO	Porto Alegre	UF	RS	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA ÚTIL	207,00 m ²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Médio		
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto		
	IDADE	35 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular		
	FOC	0,684	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	3	
	COMENTÁRIOS							
	VALOR DE VENDA							
	FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 2.500.000,00				

3	INFORMANTE							3
	CONTATO Corretor Luis, (51) 99161-9253							
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO Avenida Luiz Manoel Gonzaga, 111 - Apto. 1701							
	BAIRRO		Petrópolis	MUNICIPIO	Porto Alegre	UF	RS	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA ÚTIL	335,00 m ²	VAGAS	3,00 vaga(s)	ANDAR	Alto		
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto		
	IDADE	11 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular		
	FOC	0,909	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	4	
	COMENTÁRIOS							
	VALOR DE VENDA							
	FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.500.000,00				

4	INFORMANTE							4
	CONTATO Corretor Luís, (51) 99161-9253							
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO Avenida Itajaí, 455 - Apto. 1601							
	BAIRRO		Petrópolis	MUNICIPIO	Porto Alegre	UF	RS	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA ÚTIL	181,00 m ²	VAGAS	3,00 vaga(s)	ANDAR	Alto		
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto		
	IDADE	1 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
	FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	3	
	COMENTÁRIOS							
	VALOR DE VENDA							
	FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 3.500.000,00				

5	INFORMANTE							5
	CONTATO Corretora Tânia, (51) 99182-2120							
	ENDEREÇO DO IMÓVEL							
	ENDEREÇO Avenida Guaporé, 430 - Apto. 802							
	BAIRRO		Petrópolis	MUNICIPIO	Porto Alegre	UF	RS	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
	ÁREA ÚTIL	262,00 m ²	VAGAS	4,00 vaga(s)	ANDAR	Alto		
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto		
	IDADE	7 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo		
	FOC	0,957	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	3	
	COMENTÁRIOS							
	VALOR DE VENDA							
	FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.350.000,00				

ANEXO III - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Avenida Soledade, 257/ 267 - Condomínio Residencial Lumi - Aptos 501, 602 e 701				
BAIRRO	Petrópolis	MUNICÍPIO	Porto Alegre	UF	RS
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA ÚTIL	218,79 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\$ 4.800.000,00	0,90	R\$ 4.320.000,00	303,00	R\$ 14.257,43	0,77	1,00	1,00	1,06	1,04	1,00	R\$ 12.102,05
2	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 2.250.000,00	207,00	R\$ 10.869,57	0,77	1,01	1,00	1,46	0,99	1,00	R\$ 12.228,69
3	R\$ 5.500.000,00	0,90	R\$ 4.950.000,00	335,00	R\$ 14.776,12	0,77	1,01	1,00	1,10	1,05	0,95	R\$ 12.710,45
4	R\$ 3.500.000,00	0,90	R\$ 3.150.000,00	181,00	R\$ 17.403,31	0,77	0,99	1,00	1,00	0,95	0,95	R\$ 12.072,63
5	R\$ 5.350.000,00	0,90	R\$ 4.815.000,00	262,00	R\$ 18.377,86	0,77	1,00	1,00	1,05	1,05	0,95	R\$ 14.666,61

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			14,10%
Grau de Precisão			III
Grau de Fundamentação			GRAU II

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	12.756,09
Limite superior	R\$	16.582,91
Limite inferior	R\$	8.929,26
Média Sanada	R\$	12.756,09
Desvio Padrão	R\$	1.098,32
Coefficiente de variação		8,61%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	6,59%	R\$ 13.596,30
Inferior	-6,59%	R\$ 11.915,87
Valor Total do Imóvel		R\$ 2.790.904,12

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	Avenida Soledade, 257/ 267 - Condomínio Residencial Lumi - Aptos 501, 602 e 701				
BAIRRO	Petrópolis	MUNICIPIO	Porto Alegre	UF	RS
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA ÚTIL	218,79 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\$ 4.800.000,00	0,90	R\$ 4.320.000,00	303,00	R\$ 14.257,43	0,77	1,00	1,00	1,06	1,04	1,00	R\$ 12.102,05
2	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 2.250.000,00	207,00	R\$ 10.869,57	0,77	1,01	1,00	1,46	0,99	1,00	R\$ 12.228,69
3	R\$ 5.500.000,00	0,90	R\$ 4.950.000,00	335,00	R\$ 14.776,12	0,77	1,01	1,00	1,10	1,05	0,95	R\$ 12.710,45
4	R\$ 3.500.000,00	0,90	R\$ 3.150.000,00	181,00	R\$ 17.403,31	0,77	0,99	1,00	1,00	0,95	0,95	R\$ 12.072,63
5	R\$ 5.350.000,00	0,90	R\$ 4.815.000,00	262,00	R\$ 18.377,86	0,77	1,00	1,00	1,05	1,05	0,95	R\$ 14.666,61

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					14,10%
Grau de Precisão					GRAU III
Grau de Fundamentação					#REF!

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	12.756,09
Limite superior	R\$	16.582,91
Limite inferior	R\$	8.929,26
Média Sanada	R\$	12.756,09
Desvio Padrão	R\$	1.098,32
Coefficiente de variação		8,61%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	6,59%	R\$ 13.596,30
Inferior	-6,59%	R\$ 11.915,87
Valor Total do Imóvel		R\$ 2.790.904,12

FATORES

Fpc	Fator Obra	Corrige o atual estágio de obra
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e 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	Avenida Soledade, 257/ 267 - Condomínio Residencial Lumi - Aptos 501, 602 e 701				
BAIRRO	Petrópolis	MUNICÍPIO	Porto Alegre	UF	RS
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Alto
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA ÚTIL	218,79 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\$ 4.800.000,00	0,90	R\$ 4.320.000,00	303,00	R\$ 14.257,43	0,77	1,00	1,00	1,06	1,04	1,00	R\$ 12.102,05
2	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 2.250.000,00	207,00	R\$ 10.869,57	0,77	1,01	1,00	1,46	0,99	1,00	R\$ 12.228,69
3	R\$ 5.500.000,00	0,90	R\$ 4.950.000,00	335,00	R\$ 14.776,12	0,77	1,01	1,00	1,10	1,05	0,95	R\$ 12.710,45
4	R\$ 3.500.000,00	0,90	R\$ 3.150.000,00	181,00	R\$ 17.403,31	0,77	0,99	1,00	1,00	0,95	0,95	R\$ 12.072,63
5	R\$ 5.350.000,00	0,90	R\$ 4.815.000,00	262,00	R\$ 18.377,86	0,77	1,00	1,00	1,05	1,05	0,95	R\$ 14.666,61

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					14,10%
Grau de Precisão					GRAU III
Grau de Fundamentação					#REF!

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	12.756,09
Limite superior	R\$	16.582,91
Limite inferior	R\$	8.929,26
Média Sanada	R\$	12.756,09
Desvio Padrão	R\$	1.098,32
Coefficiente de variação		8,61%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	6,59%	R\$ 13.596,30
Inferior	-6,59%	R\$ 11.915,87
Valor Total do Imóvel		R\$ 2.790.904,12

FATORES

Fpc	Fator Obra	Corrige o atual estágio de obra
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e 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 **14,10%**
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: **Avenida Soledade, 257/ 267 - Aptos. 501, 602, e 701/ bairro: Petrópolis**

 Cidade: **Porto Alegre**

UF:

RS
1.3 Uso Atual do Imóvel: **Residencial** | Uso Pretendido: **Residencial**
1.4 Coordenadas Geográficas: **30°02'6,72"S e 51°10'50,21"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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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.

