

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME KEROLIN FRANCIE CASTRO DOS SANTOS
CPF 030.145.850-25
Grupo: 600 **Cota:** 974

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO R. Vig. José Inácio, 547
BAIRRO Centro Histórico **CIDADE** Porto Alegre **UF** RS
CEP 90020-100 **COMPLEMENTO** Conjunto nº 509
MATRÍCULA 63.524 **REGISTRO** 1º CRI de Porto Alegre/RS

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA (SALA COMERCIAL)

R\$ 61.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%) (SALA COMERCIAL)

R\$ 43.000,00

OBSERVAÇÕES

O imóvel possui área privativa averbada de 21,75 m², conforme consta na matrícula apresentada. Trata-se de uma sala comercial de padrão construtivo médio, em boas condições de conservação e com plenas condições de habitabilidade.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 13 de julho de 2026

Laudo de Análise de Garantia

Nome do Consorciado: **KEROLIN FRANCIE CASTRO DOS SANTOS** CPF: **030.145.850-25**
Endereço: **R. Vig. José Inácio** No. **547** Complemento: **Conjunto nº 509**
Bairro: **Centro Histórico** Município: **Porto Alegre** UF: **RS** CEP: **90020-100**
Grupo: **600** Cota: **974**

Tipo do Imóvel: **Comercial** No. da Matrícula: **63.524** No. do Cart. **1º CRI** de **Porto Alegre/RS**
Zona: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
Padrão: **Médio** Padrão Construtivo: **Médio** Idade Aparente: **30 Anos**

Valor sugerido para garantia: **R\$ 61.000,00**

Valor por Extenso: **Sessenta e um mil reais**

Valor sugerido para garantia forçada (0,70): **R\$ 43.000,00**

Valor por Extenso: **Quarenta e três mil reais**

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? **Sim** Se não, por quê ? **Nenhum**
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? **Não** Se sim, por quê ? **Nenhum**
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? **Não** Se sim, qual ? **Nenhum**

Observações Complementares:

O imóvel possui área privativa averbada de 21,75 m², conforme consta na matrícula apresentada. Trata-se de uma sala comercial de padrão construtivo médio, em boas condições de conservação e com plenas condições de habitabilidade.

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Borges de Medeiros e Av. Mauá. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome: **Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas**
CREA: **5071056695**
Empresa: **Ermoso Engenharia Ltda.**

Data: **14 de julho de 2026**



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Análise de Garantia

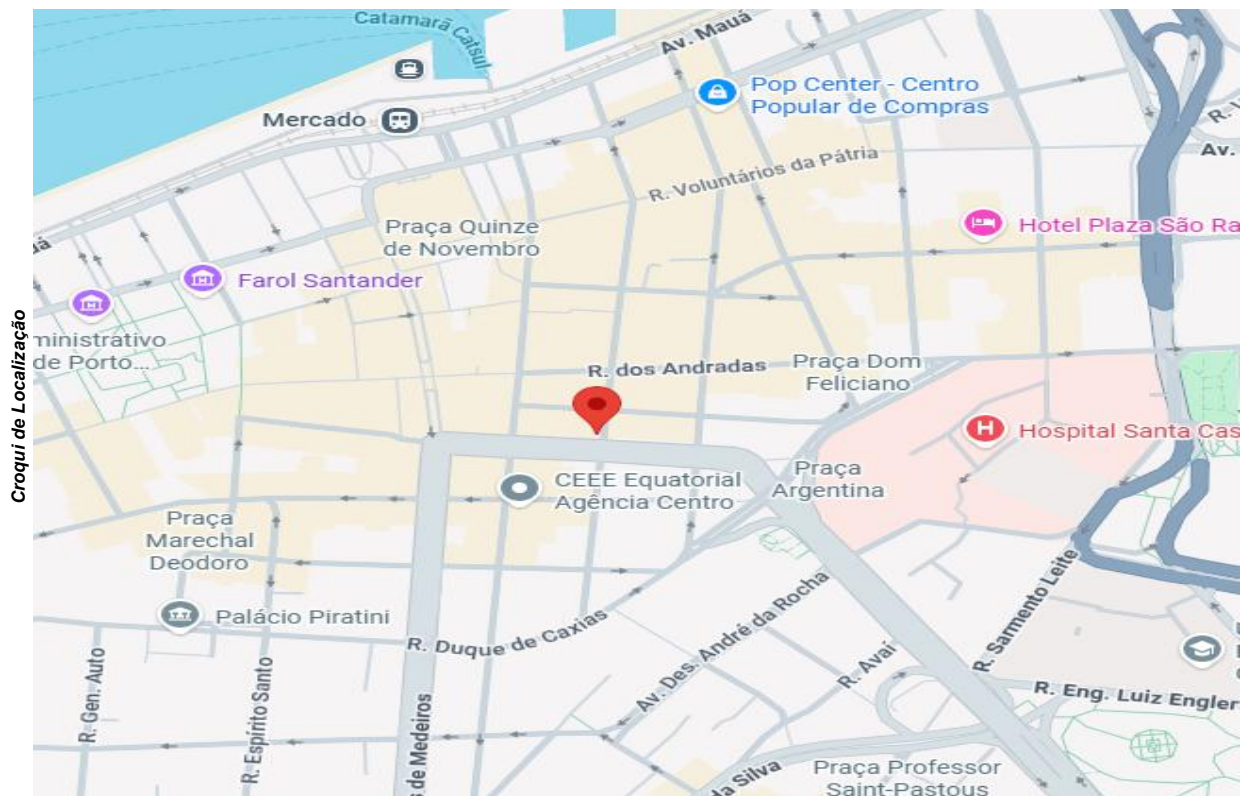
Áreas e Vagas:							
Terreno:	-	m²				No. Vagas:	Cobertas
Testada:	-	m	Útil - Construção:	21,750	m²		Descobertas
Lat. Dir.:	-	m	Comum:	7,520	m²		
Lat. Esq.:	-	m	Área Total:	29,270	m²	No. Pav.:	16
Fração ideal	0,005354	%				Aptos/andar:	10
			Áreas Averbadas ?	Sim		No.: Elev.:	3
						Total Unid.:	160

Infra-estrutura da Edificação:			
☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☒ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Não há observações a serem feitas.



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:

Rua Doutor Flores, 105, 8

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(51) 99964-8180

Contato

0

Idade:

30 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

30,00

Vagas:

0

Valor (R\$):

100.000,00

2. Endereço:

Rua Marechal Floriano Peixoto, 13, 4

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(51) 3337-4666

Contato

0

Idade:

40 Anos

Padrão:

1,632

Área Util (m²)

56,00

Vagas:

0

Valor (R\$):

100.000,00

3. Endereço:

Rua dos Andradas, 1251, 6

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(51) 99691-0690

Contato

0

Idade:

35 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

40,00

Vagas:

0

Valor (R\$):

100.000,00

4. Endereço:

Rua dos Andradas, , 10

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(51) 99164-1043

Contato

0

Idade:

35 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

40,00

Vagas:

0

Valor (R\$):

100.000,00

5. Endereço:

Rua dos Andradas, , 6

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(51) 3083-7777

Contato

0

Idade:

35 Anos

Padrão:

1,632

Área Util (m²)

50,00

Vagas:

0

Valor (R\$):

100.000,00

6. Endereço:

Praça Osvaldo Cruz,, 15, 2

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(51) 99691-0690

Contato

0

Idade:

35 Anos

Padrão:

1,836

Área Util (m²)

31,00

Vagas:

0

Valor (R\$):

100.000,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Vaga #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Andar #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 100.000,00	30,00	0,95	3.183,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,972	1,00	3.183,00
2	R\$ 100.000,00	56,00	0,95	1.705,18	1,000	1,000	1,288	1,125	1,010	1,41	2.409,61
3	R\$ 100.000,00	40,00	0,95	2.387,25	1,000	1,000	1,135	1,000	0,990	1,13	2.709,41
4	R\$ 100.000,00	40,00	0,95	2.387,25	1,000	1,000	1,135	1,000	0,954	1,13	2.709,41
5	R\$ 100.000,00	50,00	0,95	1.909,80	1,000	1,000	1,135	1,125	0,990	1,26	2.406,25
6	R\$ 100.000,00	31,00	0,95	3.080,32	1,000	1,000	1,135	1,000	1,030	1,13	3.496,01
					SIM	SIM	SIM	SIM	NAO	Média	2.818,95
					Saneamento					Mín.	2.114,21
										Máx.	3.523,69

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

0,00

Área Construção:

21,75

Valor do m²:

0

Valor do m²:

2.818,95

Valor do Terreno:

R\$ -

Valor da Construção:

R\$ 61.312,15

Valor Total:

R\$ 61.312,15

Valor Final de Avaliação:

R\$ 61.000,00

Considerações sobre Cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



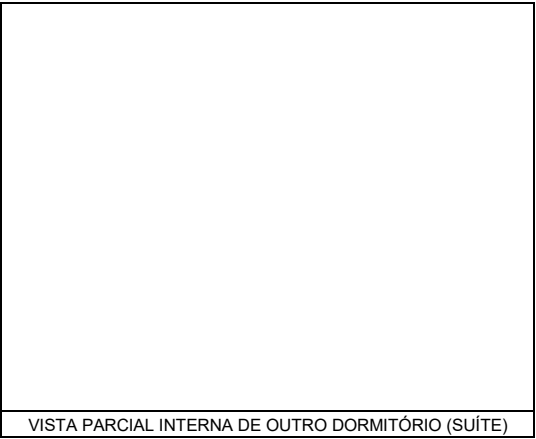
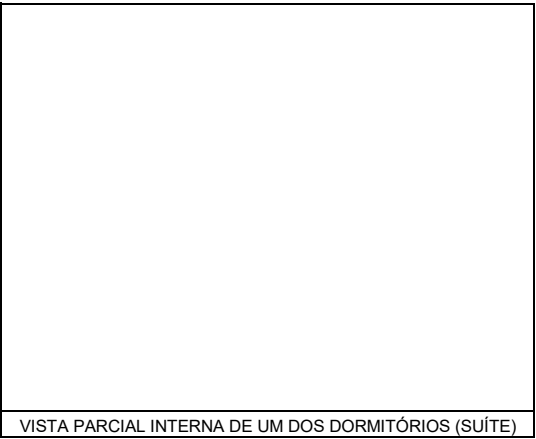
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

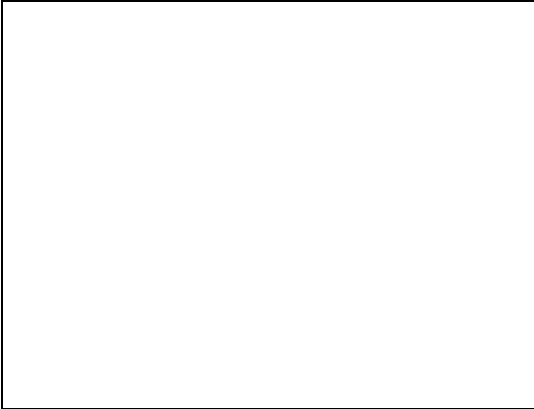
Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

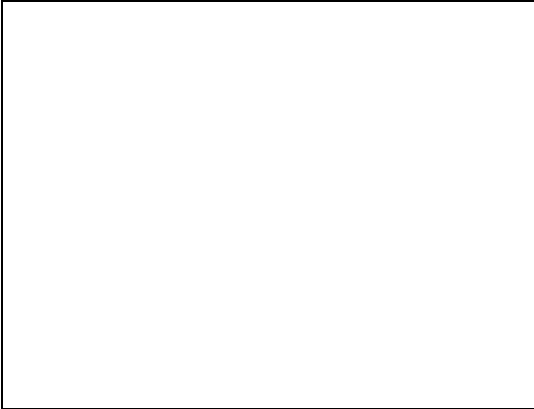


Laudo de Análise de Garantia

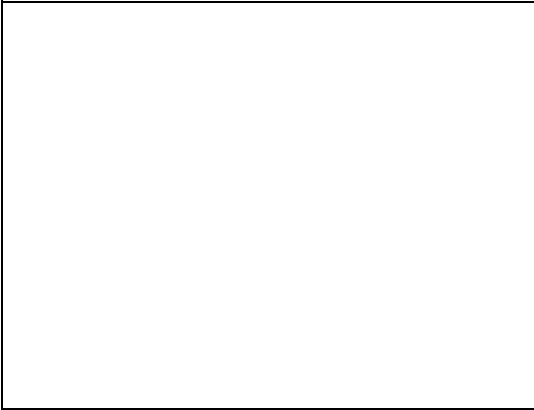
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



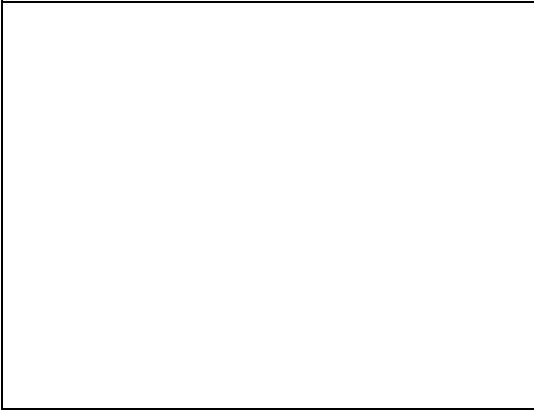
VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



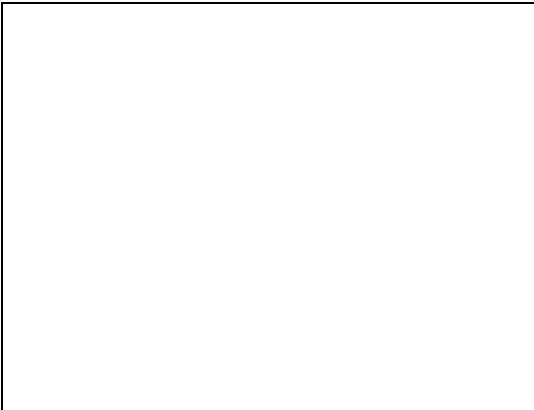
VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO DORMITÓRIO (SUÍTE)



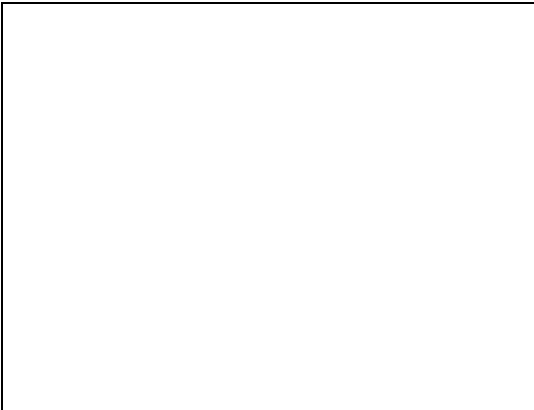
VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO DE SERVIÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)

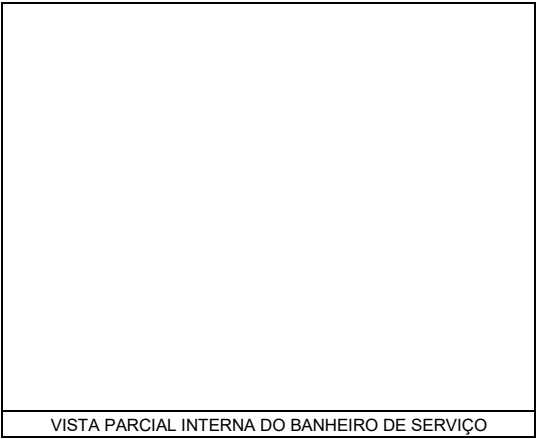
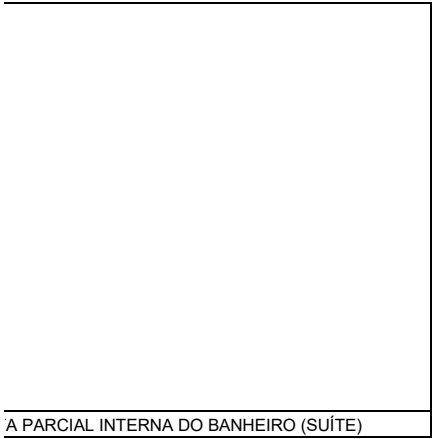
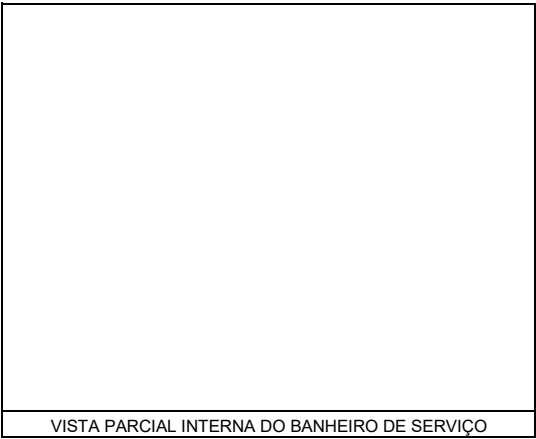
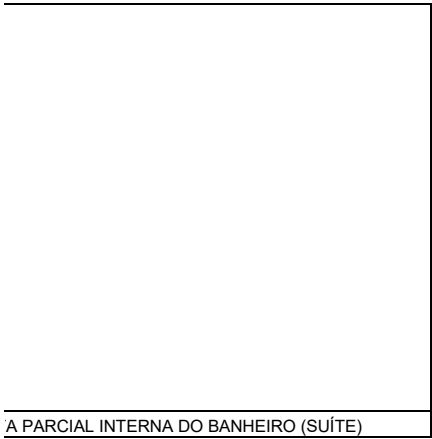
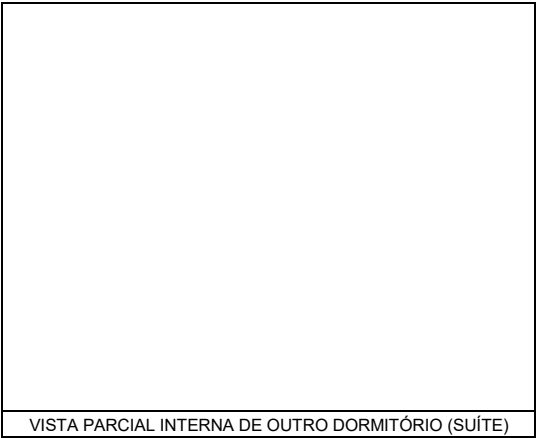


VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO DE SERVIÇO

Laudo de Análise de Garantia		
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS		
VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)	VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO DORMITÓRIO (SUÍTE)	VIST
VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)	VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO DE SERVIÇO	VIST
VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)	VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO DE SERVIÇO	VIST

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



61.312,15

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	ANDAR	FONTE	FONE							
1	Rua Doutor Flores	105	8	Corretor	(51) 99964-8180	100.000,00	1,00	1.836	30	30,00	0	13/07/26
2	Rua Marechal Floriano Peixoto	13	4	Corretor	(51) 3337-4666	100.000,00	1,00	1.632	40	56,00	0	13/07/26
3	Rua dos Andradas	1251	6	Corretor	(51) 3228-2099	100.000,00	1,00	1.836	35	40,00	0	13/07/26
4	Rua dos Andradas		10	Corretor	(51) 99164-1043	100.000,00	1,00	1.836	35	40,00	0	13/07/26
5	Rua dos Andradas		6	Corretor	(51) 3083-7777	100.000,00	1,00	1.632	35	50,00	0	13/07/26
6	Praça Osvaldo Cruz,	15	2	Corretor	(51) 99691-0690	100.000,00	1,00	1.836	35	31,00	0	13/07/26

3.183,00	3.183,00	3.183,00
2.409,61	2.409,61	2.409,61
2.709,41	2.709,41	2.709,41
2.709,41	2.709,41	2.709,41
2.406,25	2.406,25	2.406,25
3.496,01	3.496,01	3.496,01

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-30m2-venda-RS100000-id-2515657515/?sou
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-56m2-venda-RS100000-id-2568374383/?sou
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-centro-historico-bairros-porto-alegre-40m2-venda-RS100000-id-279516
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-40m2-venda-RS100000-id-2827762738/?sou
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-50m2-venda-RS100000-id-2896044986/?sou
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-historico-bairros-porto-alegre-31m2-venda-RS100000-id-2848800150/?sou

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,84
Quadra		idade	30
índice fiscal	1,00	AU	21,75
		vagas	0
		andar	5

0,468

1,040

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	ÍNDICE 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	100.000,00	0,95	8	30,00	3.183,00	1,00	1,00	0,00	3.183,00	0	1,0000	0,00	3.183,00	30	0,468	1,0000	0,00	3.183,00
2	100.000,00	0,95	4	56,00	1.705,18	1,00	1,00	0,00	1.705,18	0	1,0000	0,00	1.705,18	40	0,363	1,2881	491,28	2.196,46
3	100.000,00	0,95	6	40,00	2.387,25	1,00	1,00	0,00	2.387,25	0	1,0000	0,00	2.387,25	35	0,412	1,1350	322,16	2.709,41
4	100.000,00	0,95	10	40,00	2.387,25	1,00	1,00	0,00	2.387,25	0	1,0000	0,00	2.387,25	35	0,412	1,1350	322,16	2.709,41
5	100.000,00	0,95	6	50,00	1.909,80	1,00	1,00	0,00	1.909,80	0	1,0000	0,00	1.909,80	35	0,412	1,1350	257,73	2.167,53
6	100.000,00	0,95	2	31,00	3.080,32	1,00	1,00	0,00	3.080,32	0	1,0000	0,00	3.080,32	35	0,412	1,1350	415,69	3.496,01
				Média	2.442,13			Média	2.442,13			Média	2.442,13				Média	2.743,64
				L. Inf.	1.709,49			L. Inf.	1.709,49			L. Inf.	1.709,49				L. Inf.	1.920,55
				L. Sup.	3.174,77			L. Sup.	3.174,77			L. Sup.	3.174,77				L. Sup.	3.566,73
				Desvio	598,11			Desvio	598,11			Desvio	598,11				Desvio	527,78
				CV	0,245			CV	0,245			CV	0,245				CV	0,192

SIM

SIM

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
1,84	1,0000	0,00	3.183,00	8	1,070	0,9720	-89,24	3.093,76	1,00	3.183,00	3.183,00	3.183,00	3.183,00
1,63	1,1250	213,15	1.918,33	4	1,030	1,0097	16,56	1.721,73	1,41	2.409,61	2.409,61	2.409,61	2.409,61
1,84	1,0000	0,00	2.387,25	6	1,050	0,9905	-22,74	2.364,51	1,13	2.709,41	2.709,41	2.709,41	2.709,41
1,84	1,0000	0,00	2.387,25	10	1,090	0,9541	-109,51	2.277,74	1,13	2.709,41	2.709,41	2.709,41	2.709,41
1,63	1,1250	238,73	2.148,53	6	1,050	0,9905	-18,19	1.891,61	1,26	2.406,25	2.406,25	2.406,25	2.406,25
1,84	1,0000	0,00	3.080,32	2	1,010	1,0297	91,49	3.171,82	1,13	3.496,01	3.496,01	3.496,01	3.496,01
			Média	2.517,45			Média	2.420,20		2.818,95	2.818,95	2.818,95	2.818,95
			L. Inf.	1.762,21			L. Inf.	1.694,14		1.973,26	1.973,26	1.973,26	1.973,26
			L. Sup.	3.272,68			L. Sup.	3.146,25		3.664,63	3.664,63	3.664,63	3.664,63
			Desvio	507,69			Desvio	601,54					
			CV	0,202			CV	0,249					

SIM

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	21,75
Vu	2.818,95
Valor das Vagas	0,00
Valor do Apto.	61.312,15
Valor total	61.312,15