

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Sulcar Posto de Serviço CPF: 76.840.198/0001-83**

GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Avenida Luiz Manoel Gonzaga , 188
BAIRRO Três Figueiras CIDADE Porto Alegre UF RS
COMPLEMENTO Apartamento 1601

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 3.766.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 2.636.000,00

OBSERVAÇÕES

Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

MATRÍCULA 170235:

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$2.966.000,00

VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$2.076.000,00

MATRÍCULA 170266:

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$200.000,00

VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$140.000,00.

MATRÍCULA 170270:

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$200.000,00

VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$140.000,00.

MATRÍCULA 170271:

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$200.000,00

VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$140.000,00.

MATRÍCULA 170272:

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$200.000,00

VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$140.000,00.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 27 de maio de 2025

Laudo de Análise de Garantia

Nome do Consorciado:	Sulcar Posto de Serviço		CPF:	76.840.198/0001-83	
Endereço:	Avenida Luiz Manoel Gonzaga		No.:	188	
Bairro:	Três Figueiras	Município:	Porto Alegre	UF:	RS
		Grupo:	-	Cota:	-

Tipo do Imóvel:	Apartamento	No. da Matrícula:	170.266, 170.271, 170.272, 170.270 e 170.235		No. do Cart.:	1°CRI	Porto Alegre
Zona:	Primária	Estado de Conservação:	Boa				
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio				
		Idade Aparente:	15 Anos				

Valor sugerido para garantia:	R\$ 3.766.000,00
-------------------------------	-------------------------

Valor por Extenso:	Três milhões e setecentos e sessenta e seis mil reais
--------------------	---

Valor sugerido para garantia forçada (0,70):	R\$ 2.636.000,00
--	-------------------------

Valor por Extenso:	Dois milhões e seiscentos e trinta e seis 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:



Foto da Fachada do Imóvel

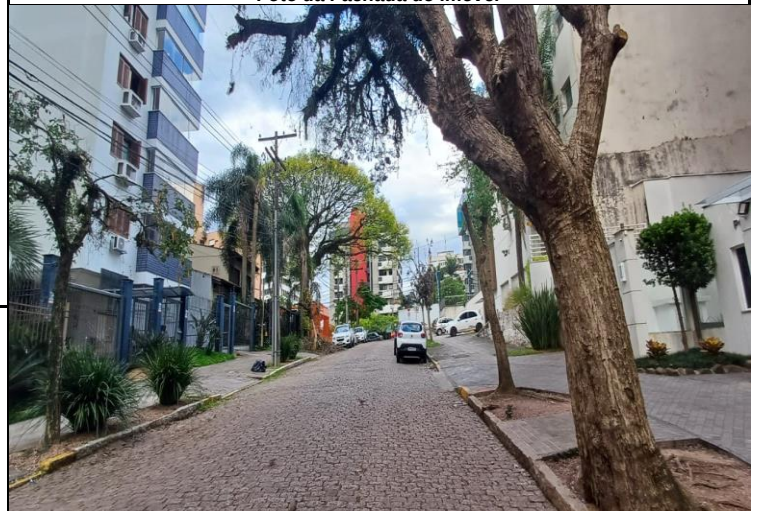


Foto do Logradouro

Diagnostico de Mercado:

Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

MATRÍCULA 170235:
VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$2.966.000,00
VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$2.076.000,00

MATRÍCULA 170266:
VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$200.000,00
VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$140.000,00.

MATRÍCULA 170270:
VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$200.000,00
VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$140.000,00.

MATRÍCULA 170271:
VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$200.000,00
VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$140.000,00.

MATRÍCULA 170272:
VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA: R\$200.000,00
VALOR SUGERIDO DE VENDA FORÇADA: R\$140.000,00.

Responsável Técnico:

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

Data: 27 de maio de 2025



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:											
1. Endereço:	Avenida Lageado, 1100, 9							Situação	Oferta		
Fonte:	Auxiliadora Predial			Telefone:	(51) 98552-8241			Contato	0		
Idade:	15 Anos	Padrão:	2,406	Área Util (m²)	171,00	Vagas:	5	Valor (R\$):	2.780.000,00		

2. Endereço:	Avenida Soledade, 233, 12							Situação	Oferta		
Fonte:	Auxiliadora Predial			Telefone:	(51) 99201-7474			Contato	0		
Idade:	5 Anos	Padrão:	2,406	Área Util (m²)	160,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	2.750.000,00		

3. Endereço:	Rua Regente, 100, 12							Situação	Oferta		
Fonte:	Corretor			Telefone:	(51) 99905-6218			Contato	0		
Idade:	10 Anos	Padrão:	2,406	Área Util (m²)	174,00	Vagas:	3	Valor (R\$):	2.750.000,00		

4. Endereço:	Avenida Bagé, 1301, 8							Situação	Oferta		
Fonte:	Urban Poa			Telefone:	(51) 98198-0135			Contato	0		
Idade:	15 Anos	Padrão:	2,406	Área Util (m²)	215,00	Vagas:	2	Valor (R\$):	2.750.000,00		

5. Endereço:	Avenida Guaporé, 221, 7							Situação	Oferta		
Fonte:	Viver Bem			Telefone:	(51) 98128-2209			Contato	0		
Idade:	5 Anos	Padrão:	2,406	Área Util (m²)	131,00	Vagas:	4	Valor (R\$):	2.700.000,00		

6. Endereço:	Avenida Lageado, s/n, 8							Situação	Oferta		
Fonte:	Imobiliária Belloli			Telefone:	(51) 99905-6218			Contato	0		
Idade:	10 Anos	Padrão:	2,406	Área Util (m²)	170,00	Vagas:	4	Valor (R\$):	2.660.000,00		

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\$ 2.780.000,00	171,00	0,96	15.686,68	1,000	0,930	1,000	1,040	1,065	0,97	15.217,77
2	R\$ 2.750.000,00	160,00	0,96	16.584,22	1,000	1,140	0,776	1,040	1,036	0,96	15.861,77
3	R\$ 2.750.000,00	174,00	0,96	15.249,86	1,000	1,070	0,881	1,040	1,036	0,99	15.115,71
4	R\$ 2.750.000,00	215,00	0,96	12.341,74	1,000	1,140	1,000	1,040	1,075	1,18	14.564,59
5	R\$ 2.700.000,00	131,00	0,96	19.887,25	1,000	1,000	0,776	1,040	1,085	0,82	16.236,70
6	R\$ 2.660.000,00	170,00	0,96	15.097,85	1,000	1,000	0,881	1,040	1,075	0,92	13.908,19
					SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	15.150,79
Saneamento										Min.	11.363,09
										Máx.	18.938,49

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R\$ -
Área Construção:	248,58	Valor do m²:	15.150,79	Valor da Construção:	R\$ 3.766.183,67
				Valor Total:	R\$ 3.766.183,67
Valor Final de Avaliação:					R\$ 3.766.000,00

Considerações sobre Cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

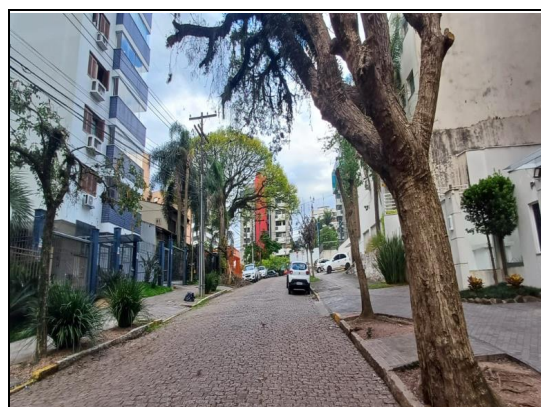
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE JANTAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO LAVABO



VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA

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	Avenida Lageado	1100	9	Auxiliadora Predial	(51) 98552-8241	2.780.000,00	1,00	2,406	15	171,00	5	27/05/25
2	Avenida Soledade	233	12	Auxiliadora Predial	(51) 99201-7474	2.750.000,00	1,00	2,406	5	160,00	2	27/05/25
3	Rua Regente	100	12	Corretor	(51) 98452-7474	2.750.000,00	1,00	2,406	10	174,00	3	27/05/25
4	Avenida Bagé	1301	8	Urban Poa	(51) 98198-0135	2.750.000,00	1,00	2,406	15	215,00	2	27/05/25
5	Avenida Guaporé	221	7	Viver Bem	(51) 98128-2209	2.700.000,00	1,00	2,406	5	131,00	4	27/05/25
6	Avenida Lageado	s/n	8	Imobiliária Belloli	(51) 99905-6218	2.660.000,00	1,00	2,406	10	170,00	4	27/05/25

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-171m2-venda-RS2780000-id-2
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-160m2-venda-RS2750000-id-2
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-174m2-venda-RS2750000-id-2
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-215m2-venda-RS2750000-id-2
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-131m2-venda-RS2700000-id-2
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-petropolis-bairros-porto-alegre-com-garagem-170m2-venda-RS2660000-id-2

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,50
Quadra		idade	15
índice fiscal	1,00	AU	248,58
		vagas	4
		andar	16

0,684

1,150

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	2.780.000,00	0,96	9	171,00	15.686,68	1,00	1,00	0,00	15.686,68	5	0,9300	-1.098,07	14.588,61	15	0,684	1,0000	0,00	15.686,68			
2	2.750.000,00	0,96	12	160,00	16.584,22	1,00	1,00	0,00	16.584,22	2	1,1400	2.321,79	18.906,01	5	0,881	0,7763	-3.709,40	12.874,82			
3	2.750.000,00	0,96	12	174,00	15.249,86	1,00	1,00	0,00	15.249,86	3	1,0700	1.067,49	16.317,35	10	0,776	0,8811	-1.813,27	13.436,58			
4	2.750.000,00	0,96	8	215,00	12.341,74	1,00	1,00	0,00	12.341,74	2	1,1400	1.727,84	14.069,59	15	0,684	1,0000	0,00	12.341,74			
5	2.700.000,00	0,96	7	131,00	19.887,25	1,00	1,00	0,00	19.887,25	4	1,0000	0,00	19.887,25	5	0,881	0,7763	-4.448,19	15.439,06			
6	2.660.000,00	0,96	8	170,00	15.097,85	1,00	1,00	0,00	15.097,85	4	1,0000	0,00	15.097,85	10	0,776	0,8811	-1.795,20	13.302,65			
				Média	15.807,93				Média	15.807,93				Média	16.477,78				Média	13.846,92	
				L. Inf.	11.065,55				L. Inf.	11.065,55				L. Inf.	11.534,44				L. Inf.	9.692,85	
				L. Sup.	20.550,31				L. Sup.	20.550,31				L. Sup.	21.421,11				L. Sup.	18.001,00	
				Desvio	2.453,09				Desvio	2.453,09				Desvio	2.400,80				Desvio	1.385,26	
				CV	0,155				CV	0,155				CV	0,146				CV	0,100	
				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
2.41	1,0401	629,16	16.315,84	9	1,080	1,0648	1.016,73	16.703,41	0,97	15.217,77	15.217,77	15.217,77	15.217,77
2.41	1,0401	665,16	17.249,38	12	1,110	1,0360	597,63	17.181,85	0,96	15.861,77	15.861,77	15.861,77	15.861,77
2.41	1,0401	611,64	15.861,50	12	1,110	1,0360	549,54	15.799,40	0,99	15.115,71	15.115,71	15.115,71	15.115,71
2.41	1,0401	495,00	12.836,75	8	1,070	1,0748	922,75	13.264,49	1,18	14.564,59	14.564,59	14.564,59	14.564,59
2.41	1,0401	797,64	20.684,89	7	1,060	1,0849	1.688,54	21.575,79	0,82	16.236,70	16.236,70	16.236,70	16.236,70
2.41	1,0401	605,55	15.703,39	8	1,070	1,0748	1.128,81	16.226,66	0,92	13.908,19	13.908,19	13.908,19	13.908,19
				Média	16.441,96				Média	16.791,93	15.150,79	15.150,79	15.150,79
				L. Inf.	11.509,37				L. Inf.	11.754,35	10.605,55	10.605,55	10.605,55
				L. Sup.	21.374,55				L. Sup.	21.829,51	19.696,03	19.696,03	19.696,03
				Desvio	2.551,48				Desvio	2.712,66			
				CV	0,155				CV	0,162			
						SIM				NÃO			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
		Apartamento	
AU			248,58
Vu			15.150,79
Valor total			3.766.183,67