

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliação requerida

INTERESSADO: LEILOEIRO Giancarlos Peterlongo Menegotto

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Av. Coronel Marcos, Nº 2283 e Nº2253 – Pedra Redonda - Porto Alegre

DATA DA VISTORIA: 15/06/2023

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Matrícula 109.056 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de PORTO ALEGRE- Livro Nº 2 – registro geral

Área de aproximado 19,500m², afetada por **RECUO VIÁRIO** (Matr. 109,057) e por **TRAÇADO DA DIRETRIZ 4526** (Matr. 221.535 (origem Matr. 109.057 - A)) **restando assim aproximadamente 16.000m²** de área livre, sobre a qual consta **registro de incorporação de 93 casas** (Matr. 109.058 a Matr. 109,150)

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Área de terra plana em perímetro urbano

ÁREA ESTIMADA; terreno para incorporação R.1-109.056, de 24 de setembro de 2001: 16.000,00m²

Área total estimada da matrícula origem; 19.500m²

Inscrição Registro de Imóveis: Matrícula 109.056 do registro de imóveis da 3ª zona de Porto Alegre.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Terreno de topografia plana, situada em área residencial com potencial comercial;
- Área frontal do terreno com limitação com Avenida de grande fluxo de veículos e pedestres;
- Fundo do terreno limitasse com o rio Guaíba;
- Possui estruturas de início de construções de um condomínio de casas residenciais com incorporação registrada que está abandonada e em estado de ruínas;
- nesta área cresceram arbustos e vegetações que cobrem todo o solo do terreno e estruturas existentes;
- A região periférica possui imóveis residenciais e comerciais (escolas, bares e restaurantes, minimercados, farmácias, clubes etc.), dotada de infraestrutura e serviços públicos;
- imóvel com medidas de limitações constituindo uma **área para venda ad corpus;**

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Este imóvel está em área de desenvolvimento e de expansão comercial e habitacional.

VALOR ESTIMATIVO PARA VENDA:

Considerando, metragem quadrada do terreno, sua Localização e possibilidades de execução de projetos sobre este terreno, que incluem os índices de construção das matrículas que afetaram o total da área, bem como o valor de mercado dos demais imóveis no seu entorno.

O valor venal atual estimado é de R\$ 15.833.000,00 (quinze milhões oitocentos e trinta e três mil reais) com precisão estimada de 05% (cinco por cento) para menos deste valor.

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo recebem influência do mercado imobiliário em seu entorno estando sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos uma grande instabilidade nos valores de ofertas, conseqüentemente, os valores das vendas tendem a sofrer ligeira oscilações.

Referência e método de cálculo utilizados

Lote/Terreno à Venda, 5298 m² por R\$ 5.000.000 = R\$ **943,7m²**

COD. 19691 PASSOW IMÓVEIS - CRECI 23785-F-RS. VIVA REAL

Lote/Terreno à Venda, 3310 m² por R\$ 2.900.000 = R\$ **876,1m²**

COD. LU433348 Orientta Negócios Imobiliários. VIVA REAL

Lote/Terreno à Venda, 9500 m² por R\$ 7.000.000 = R\$ **736,8m²**

COD. 1436 Madu Poa imóveis - CRECI 40881-F-RS. VIVA REAL

Lote/Terreno à Venda, 3454 m² por R\$ 3.500.000 = R\$ **1.013,3 m²**

COD. 46061 Guarida Imóveis - Vendas. VIVA REAL

Media do metro quadrado das amostras **R\$ 892,47m²**

Para área de 19.500 m² R\$ 17.394.000,00

Para área de 16.000 m² R\$ 14.272,000,00

Valor médio R\$ 15.833.000,00

Seguem documentos com origem das informações e esboço com desenho aproximado das limitações das áreas.



Valide aqui e certifique-se.

Valide e certifique o documento no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/idosi/FABE-VICULUPIVX-VNKG>



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 24 de setembro de 2001

FLS. 1 MATRÍCULA 109.056

IMÓVEL: Situado no bairro Pedra Redonda, no quarteirão formado pela Rua Manoel Leão, Rua Déa Coufal, Rio Guaíba e Avenida Cel. Marcos, a saber: os prédios nºs 2283 e 2253 da Avenida Cel. Marcos, e o respectivo terreno medindo 85,80m de frente na Avenida Cel. Marcos, fundos ao Rio Guaíba, dividindo-se por um lado, com imóvel de Artur Sansen, onde mede 261,00m, e pelo outro lado, com imóvel de Frederico Walter, onde mede 267,70m.
PROPRIETÁRIA: BKB - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., CNPJ 73.446.023/0001-06, com sede nesta Capital.
REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-Registro Geral, matrículas nºs 24.494 e 24.495, da 3ª Zona.
OBS: A presente matrícula foi aberta em virtude de UNIFICAÇÃO.
PROTOCOLO: 399.720 (06/09/2001)
Escrivente Autorizada (o):
Ajudante do Registrador:
REGISTRADOR:

Custas: R\$ 570

R.1-109.056, de 24 de Setembro de 2001. INCORPORAÇÃO
Conforme memorial descritivo datado de 13/06/2001, protocolizado neste Ofício às fls. 121v, do Livro 1-R, sob o nº 399.720, acompanhado dos documentos exigidos pela Lei nº 4.591/64, a empresa BKB - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 73.446.023/0001-06, com sede nesta Capital, requereu a incorporação do condomínio "MARINA RESIDENCE", o qual será constituído de 93 casas e terá a sua finalidade exclusivamente destinada a fins residenciais. A Incorporadora obedecerá ao regime de empreitada global reajustável pelo custo unitário básico da construção civil, calculado pelo SINDUSCON/RS nos termos do art. 55 e parágrafo 2º da Lei 4591/64, desistindo do prazo de carência, previsto nos termos do art. 34 da dita Lei. Conforme projeto aprovado e memorial descritivo, o terreno realmente "EXISTENTE NO LOCAL", possui a seguinte descrição: Situado no bairro Pedra Redonda, no quarteirão formado pela Rua Manoel Leão, Rua Déa Coufal, Rio Guaíba e Avenida Cel. Marcos, a saber: os prédios 2283 e 2253 da Avenida Cel. Marcos, e o respectivo terreno medindo 85,80m de frente na Avenida Cel. Marcos, fundos ao Rio Guaíba, dividindo-se por um lado, com imóvel de Artur Sansen, onde mede 259,11m, e pelo outro lado, com imóvel de Frederico Walter, onde mede 234,03m. Parte do terreno existente no local foi atingido pelo "RECUO VIÁRIO", o qual foi matriculado sob o nº 109.057, Livro 2-Registro Geral, bem como uma "ÁREA ATINGIDA PELO TRAÇADO DA DIRETRIZ 4526", a qual foi devidamente matriculada sob o nº 109.057-A, Livro 2-Registro Geral, restando o TERRENO UTILIZADO PARA O EMPREENDIMENTO, situado no bairro Pedra Redonda, no quarteirão formado pela Rua Manoel Leão, Rua Déa Coufal, Rio Guaíba e Avenida Cel. Marcos, a saber: os prédios nºs 2283 e 2253 da Avenida Cel. Marcos, e o respectivo terreno medindo 99,65m de frente, ao norte, no novo alinhamento da Avenida Cel. Marcos, ontestando nos fundos com o Rio Guaíba, dividindo-se por um lado, ao oeste, com imóvel de Frederico Walter, onde mede 205,38m, a divisa leste, por sua vez, é formada por cinco segmentos de reta, a saber: o primeiro segmento partindo da linha da frente, segue em direção sul por 144,21m e divide com imóvel que é ou foi de

CONTINUA NO VERSO

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Registro de Imóveis
Estimado Computado



Valide aqui e certifique-se.

Valide e certifique o documento no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/idosi/FABE-VICULUPIVX-VNKG>



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 24 de setembro de 2001

FLS. 1v MATRÍCULA 109.056

UNIDADES AUTÔNOMAS	CUSTO	PREÇO DA FRAÇÃO IDEAL
CASA 01	R\$ 118.208,00	R\$ 12.716,00
CASA 02 a 09, 12 a 18, 21, 22, 25 a 33, 41 a 45, 53, 54, 57, 59 a 62, 65, 66, 69 a 71, 74 a 77, 80 a 85, e 87 a 92	R\$ 97.497,00	R\$ 10.488,00
CASA 10, 11 e 86	R\$ 107.061,00	R\$ 11.517,00
CASA 19	R\$ 110.799,00	R\$ 11.919,00
CASA 20	R\$ 118.227,00	R\$ 12.718,00
CASA 23, 24, 46, 55, 58, 64, 67, 72, 78 e 93	R\$ 99.587,00	R\$ 10.713,00
CASA 34	R\$ 108.751,00	R\$ 11.703,00
CASA 35	R\$ 103.269,00	R\$ 11.109,00
CASA 36 a 38	R\$ 101.168,00	R\$ 10.883,00
CASA 39	R\$ 103.260,00	R\$ 11.108,00
CASA 40	R\$ 111.199,00	R\$ 11.962,00
CASA 47	R\$ 103.623,00	R\$ 11.147,00
CASA 48 e 49	R\$ 101.493,00	R\$ 10.918,00
CASA 50	R\$ 103.306,00	R\$ 11.113,00
CASA 51	R\$ 114.991,00	R\$ 12.370,00
CASA 52	R\$ 112.137,00	R\$ 12.063,00
CASA 56	R\$ 99.466,00	R\$ 10.700,00
CASA 63	R\$ 100.062,00	R\$ 10.764,00
CASA 68 e 73	R\$ 99.538,00	R\$ 10.684,00
CASA 79	R\$ 114.174,00	R\$ 12.282,00

As unidades A SEREM CONSTRUÍDAS foram matriculadas neste Serviço da seguinte forma:

ÁREA ATINGIDA PELO RECUO VIÁRIO	Matr. 109.057
ÁREA ATINGIDA PELO TRAÇADO DA DIRETRIZ 4526	Matr. 109.057-A
CASA 01	Matr. 109.058
CASA 02	Matr. 109.059
CASA 03	Matr. 109.060
CASA 04	Matr. 109.061

CONTINUA A FOLHAS

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Registro de Imóveis
Estimado Computado



Valide aqui e certifique-se.

Valide e certifique o documento no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/idosi/FABE-VICULUPIVX-VNKG>



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 24 de setembro de 2001

FLS. 3 MATRÍCULA 109.056

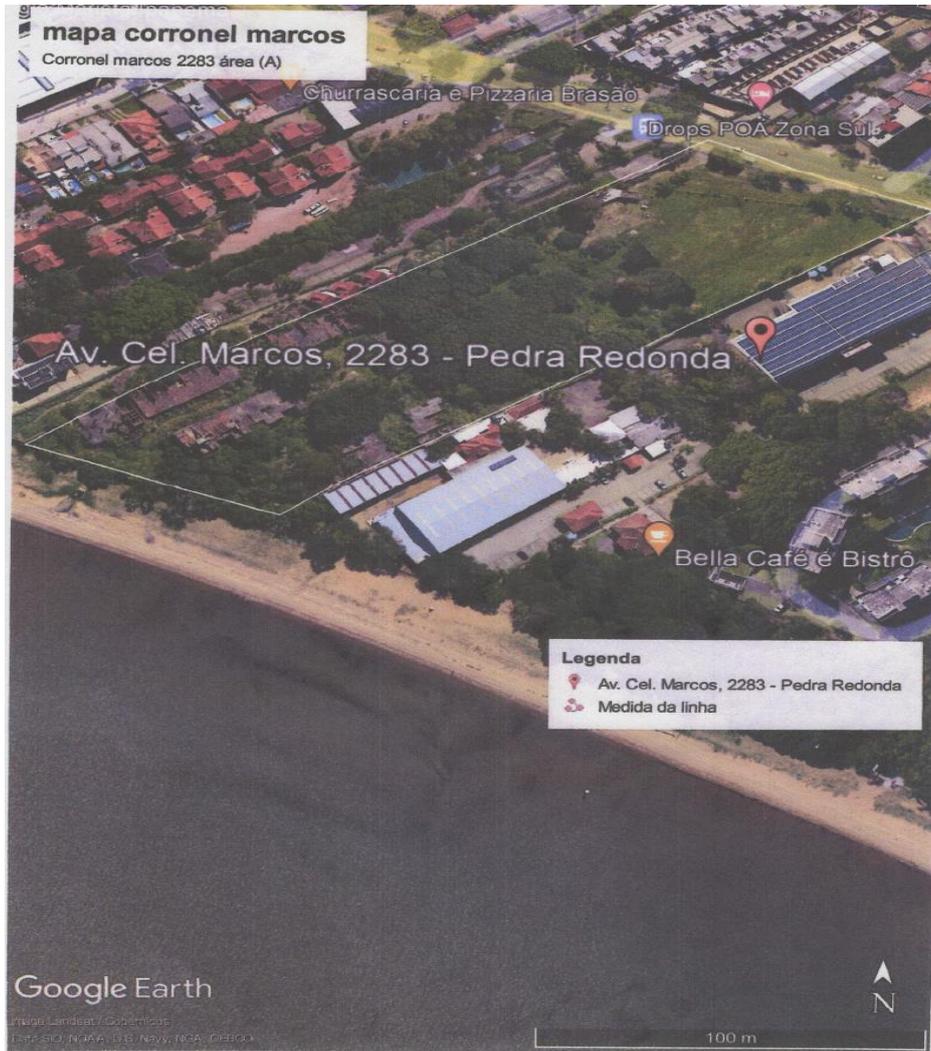
CASA 83	Matr. 109.140
CASA 84	Matr. 109.141
CASA 85	Matr. 109.142
CASA 86	Matr. 109.143
CASA 87	Matr. 109.144
CASA 88	Matr. 109.145
CASA 89	Matr. 109.146
CASA 90	Matr. 109.147
CASA 91	Matr. 109.148
CASA 92	Matr. 109.149
CASA 93	Matr. 109.150

Constam as seguintes certidões positivas em nome da Incorporadora: - Certidão positiva do Distribuidor do Foro, constam 39 processos de ações cíveis em andamento; Certidão positiva da Justiça do Trabalho da 4ª Região, constam 04 processos em andamento; Certidão positiva da Justiça Federal, datada de 09/08/2001, Certidão positiva da Prefeitura Municipal de POA, nº 024559, datada de 21/08/2001, referente a tributos diversos e Certidão da Prefeitura Municipal de POA nº 023357, datada de 09/08/2001, referente ao terreno. DECLARA A INCORPORADORA QUE OS PRÉDIOS EXISTENTES DE NºS 2253 e 2283, DA AVENIDA CEL. MARCOS SERÃO DEMOLIDOS PELA INCORPORADORA, QUANDO DA AVERBAÇÃO DA NOVA CONSTRUÇÃO.
PROTOCOLO: 399.720 (06/09/2001)
Escrivente Autorizada (o):
Ajudante do Registrador:
REGISTRADOR:

Custas: R\$ 1.131,00

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Coloca-me a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Porto Alegre, 23 de junho 2023.

Atenciosamente,

José Domingos Sangineto
CRECI nº48.236

INTERESSADO

De acordo: _____