

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, consequentemente, 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/validar/FABE-VICULUPIVX-VNK6>



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)
 Escrevente Autorizada (o):
 Ajudante do Registrador:
 REGISTRADOR: *[Assinatura]* 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



Valide aqui e certifique-se.

Valide e certifique o documento no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org/validar/FABE-VICULUPIVX-VNK6>



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

Artur Sansen, o segundo segmento, segue em direção noroeste por 59,08m, o terceiro segmento, toma a direção sul por 40,22m, o quarto segmento, toma a direção sudeste por 57,55m, dividindo-se nestes três últimos segmentos com área destinada à diretriz 4526 e o quinto segmento, toma a direção sul por 73,76m até atingir a linha dos fundos e divide com terreno que é ou foi de Artur Sansen. Conforme o quadro III e IV da NBR-12.721, o custo da construção é de R\$ 9.296.014,00 e o preço das frações ideais dos terrenos é como se seguem:

| 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



Valide aqui e certifique-se.

Valide e certifique o documento no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org/validar/FABE-VICULUPIVX-VNK6>



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 |

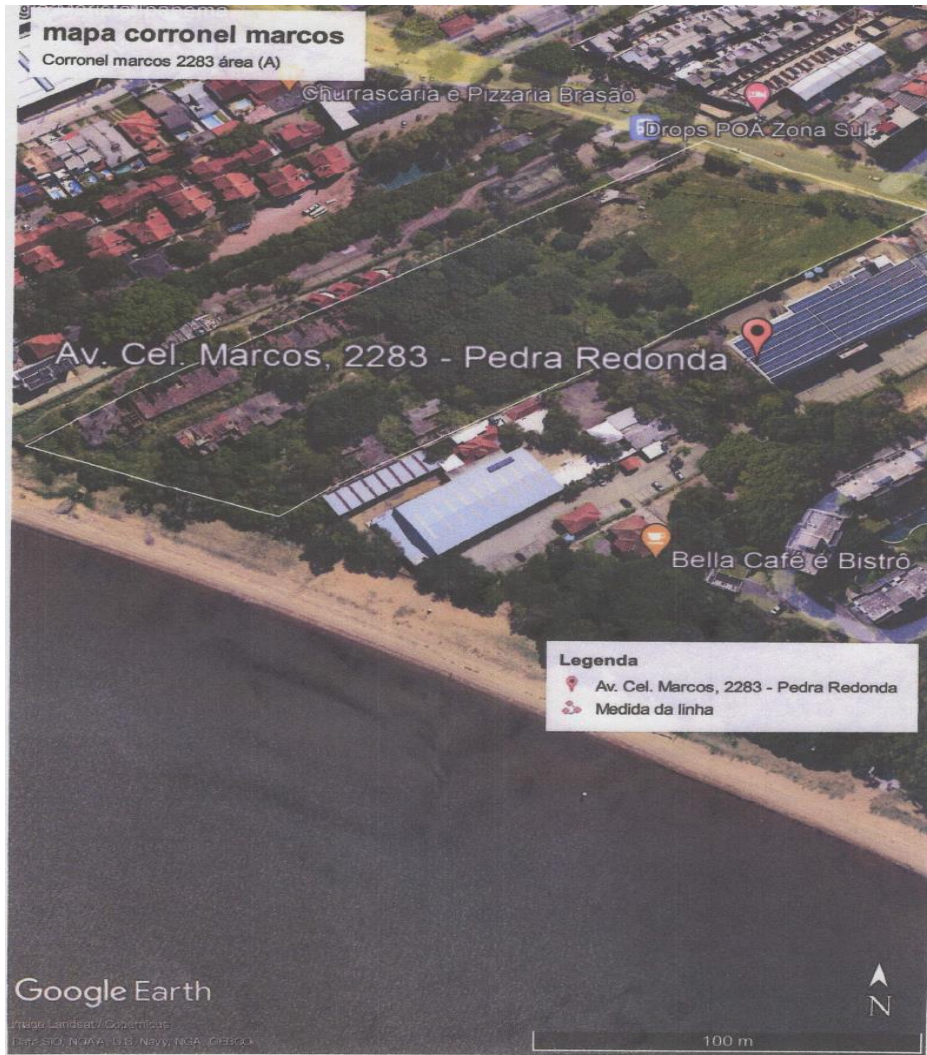
Constam as seguintes certidões positivas em nome da Incorporadora: - Certidão positiva do Distribuidor do Foro, constam 39 processos de ações cíveis em andamento; Certidão positiva da Justiça do Trabalho da 4ª Região, constam 04 processos em andamento; Certidão positiva da Justiça Federal, datada de 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)
 Escrevente Autorizada (o):
 Ajudante do Registrador:
 REGISTRADOR: *[Assinatura]* Custas: R\$ 1.131,00

CONTINUA A FOLHAS

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: _____