

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

IMÓVEL AVALIANDO: UMA ÁREA URBANA totalizando **7.765,96 m²** (sete mil, setecentos e sessenta e cinco metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados), sendo sua testada principal localizada na Rua IRMÃO JOSÉ OTÃO e a secundária na Rua ALMIRANTE TAMANDARÉ, zona urbana de Canela-RS, composta dos terrenos descritos nas matrículas de números 1.426, 1.831, 6.664, 6.702, 6.704 7.608, 7.609, 7.610 e 8.958 do Registro de Imóveis da Comarca de Canela-RS, compreendendo suas dependências e instalações.

FINALIDADE DO PARECER:

Indicação de valor de mercado.

- RENATA BIANCHI -

CNAI 027232

CRECI 40.243-F

Canela, 17 de Março de 2026.

IMÓVEL AVALIANDO

CNM: 099556.2.0001426-03

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CANELA, 22 de março de 1978. FLS. 1. MATRÍCULA 1.426.

UM TERRENO sem edificação, situado nesta cidade, afastado sessenta e cinco metros (65,00m) da Rua Castro Alves, lado dos números ímpares, de fundos, com a área de dois mil duzentos e noventa e quatro metros quadrados (2.294,00 m²), de configuração triangular, e com as seguintes confrontações e dimensões, a oeste, onde mede sessenta e dois metros e oitenta e cinco centímetros (... 62,85m), com o terreno do prédio nº 102, da Rua Castro Alves; a nordeste, medindo noventa e seis metros e vinte centímetros (... 96,20m), com propriedade do Jockey Clube de Canela da quem de direito; e, ao sul, onde tem a extensão de sessenta e três metros (... 73,00m), com terrenos que são ou foram da Sociedade Agro-Pecuária Canela Ltda.

PROPRIETÁRIO: JOÃO BOLOGNESI, brasileiro, solteiro, industrialista (apresentado), domiciliado e residente nesta cidade, CPF 008081990.

REGISTRO ANTERIOR: 8728, fls. 79, p. 30, em 07.01.1972, 0345,607.

A Oficial Desig.: Wilma Enica Colla

H-1-1.426. Data: 22-03-78. Protocolo: 11822

Por escritura de compra lavrada no Tabelionato desta cidade, aos 20.03.78, p. 47, fls. 192/193v, nº 4873, o imóvel desta matrícula foi adquirente, pelo proprietário acima qualificado, e no valor de R\$ 50.000,00, a REMY FELICE BOLOGNESI, motorista e sua mulher, MARIA SOFIA RIGUES BOLOGNESI, do lar, brasileiros, do domicílio nesta cidade, CPF 060199430, que por sua vez, transmitiu, aquele, o imóvel da matrícula nº 1428, 03150,15.

A Oficial Desig.: Wilma Enica Colla

CNM: 099556.2.0001831-49

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CANELA, 16 de agosto - de 1978. FLS. 1. MATRÍCULA 1.831.

IMÓVEL: UM TERRENO sem edificação, situado nesta cidade, a RUA TIO ELIAS, zona urbana, constituído do lote número mil quinhentos e trinta e sete (1537), do loteamento de Sociedade Agro-Pecuária Canela Ltda. e com a área de quinhentos e quatro metros quadrados (504,00m²) e as seguintes confrontações e dimensões: frente, a nordeste, com a Rua Tio Elias, lado dos números pares, em cujo alinhamento mede trinta metros (30,00m), sendo parte em linha reta e o restante em curva; a oeste, medindo 43,00m, com lotes da "Vila Maggi", loteamento inscrito sob números 1 e 2; e a sudeste, medindo quarenta metros (40,00m), com o lote 1538; formando as duas linhas laterais junção da direção sul. O terreno acima mencionado pertence à quadra sessenta e oito (68).

CNM: 099556.2.0006664-03

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6664 MATRÍCULA
CANELA 16 de julho de 19 86 1 6664

IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeitorias, situado nesta cidade, à RUA - TIO ELIAS, zona urbana, com a área de um mil cento e noventa e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados (1.198,20m²), constituído dos lotes n.ºs 1543/1544, quadra sessenta e oito (68), do loteamento de Sociedade Agro-Pecuaría Canela Ltda, tendo as seguintes confrontações e dimensões: frente: a nordeste, com a Rua Tio Elias lado dos números pares, em cujo alinhamento mede vinte e quatro metros (24,00m); fundos, a sudoeste, por medida igual à da frente, com terrenos de João Bolognesi; por um lado, a noroeste, medindo, da frente ao fundo, quarenta e nove metros e setenta centímetros (49,70m) com o lote número mil quinhentos e quarenta e dois (1542); e pelo outro lado, a sudeste, onde mede quarenta e nove metros e noventa centímetros (49,90m) também da frente ao fundo, com o lote número mil quinhentos e quarenta e cinco (1545), de Werno Stårmer.

CNM: 099556.2.0006702-83

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6702 MATRÍCULA
CANELA 19 de agosto de 19 86 1 6702

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS que servirá para Passagem de Servidão, situada nesta cidade, zona urbana, com a área de 374,04m², compreendida no quarteirão formado pelas ruas Irmão Otão, Castro Alves, Almirante Tamandaré, Professor Eduardo Gans e Tio Elias e as seguintes confrontações e medidas: ao norte onde mede 12,00m confrontando com o lote n.º 05 de propriedade de Remy Felice Bolognesi; a oeste, onde mede 31,17m confrontando com os lotes n.º 03 e n.º 04 de propriedade de Remy Felice Bolognesi; a leste confronta com propriedade de Remy Felice Bolognesi numa extensão de 31,17m; ao sul onde mede 12,00m confronta com Passagem de Servidão. A presente PASSAGEM DE SERVIDÃO É PERPÉTUA E GRATUITA.

CNM: 099556.2.0006704-77

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6704 MATRÍCULA
CANELA 19 de agosto de 19 86 1 6704

IMÓVEL: UM TERRENO que servirá para Passagem de Servidão, situado nesta cidade, zona urbana, com a área de 338,78m², compreendido no quarteirão formado pelas ruas Irmão Otão, Castro Alves, Almirante Tamandaré, Professor Eduardo Gans e Tio Elias e as seguintes confrontações e medidas: frente, ao sul, onde mede 13,20m no alinhamento da rua Almirante Tamandaré, lado dos números ímpares; fundos ao norte, onde mede 12,00m confrontando com Passagem de Servidão; por um lado a leste, onde mede 30,00m confrontando com propriedade de Remy Felice Bolognesi; por outro lado a oeste onde mede 26,47m confrontando com o lote n.º 01 de propriedade de Remy Felice Bolognesi, distando 47,80m do alinhamento da rua Castro Alves. A presente PASSAGEM DE SERVIDÃO É PERPÉTUA E GRATUITA.

7608 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA CNM: 099556 2.0007608-81
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CANELA 01 de setembro de 1989 FLS 1 MATRÍCULA 7608

IMÓVEL: UM TERRENO urbano, sem edificação, situado nesta cidade, na RUA IRMÃO OTÃO, zona urbana, correspondente ao LOTE 1538, QUADRA - 68, do Loteamento Sociedade Agro-Pecuária Canela Ltda., compreendi do no quarteirão formado pelas Ruas Irmão Otão, Professor Eduardo Gans e terrenos do Loteamento Vila Maggi, com a área de 561,00m² e as seguintes confrontações e dimensões: frente, a nordeste, com a Rua Irmão Otão, lado dos números pares, em cujo alinhamento mede 12,00m; fundos, a oeste, na extensão de 16,00m, com terrenos do Loteamento Vila Maggi; por um lado, a sudeste, onde dista 114,00m da esquina com a Rua Professor Eduardo Gans, limita, da frente ao fundo, na extensão de 52,00m, com o lote nº 1539; e, pelo outro lado, a noroeste, limita, da frente ao fundo, na extensão de 40,00m, com o lote nº 1537.

CNM: 099556 2.0007609-78

7609 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CANELA 01 de setembro de 1989 FLS 1 MATRÍCULA 7609

IMÓVEL: UM TERRENO urbano, sem edificação, situado nesta cidade, na RUA IRMÃO OTÃO, zona urbana, correspondente ao LOTE 1539, QUADRA - 68, do Loteamento Sociedade Agro-Pecuária Canela Ltda., compreendi do no quarteirão formado pelas Ruas Irmão Otão, Professor Eduardo Gans, e terrenos do Loteamento Vila Maggi, com a área de 624,00m², e as seguintes confrontações e dimensões: frente, a nordeste, com a Rua Irmão Otão, lado dos números pares, em cujo alinhamento mede 12,00m; fundos, a sudoeste, por medida igual à da frente, com terrenos do Loteamento Vila Maggi; por um lado, a sudeste, onde dista 102,00m da esquina com a Rua Professor Eduardo Gans, limita, da frente ao fundo, na extensão de 52,00m, com o lote nº 1540; e, pelo outro lado, a noroeste, limita, também, da frente ao fundo, na extensão de 52,00m, com o lote nº 1538.

CNM: 099556 2.0007610-75

7610 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CANELA 01 de setembro de 1989 FLS 1 MATRÍCULA 7610

IMÓVEL: UM TERRENO urbano, sem edificação, situado nesta cidade, na RUA IRMÃO OTÃO, zona urbana, correspondente ao LOTE 1540, QUADRA - 68, do Loteamento Sociedade Agro-Pecuária Canela Ltda., compreendi do no quarteirão formado pelas Ruas Irmão Otão, Professor Eduardo Gans, e terrenos do Loteamento Vila Maggi, com a área de 624,00m², e as seguintes confrontações e dimensões: frente, a nordeste, com a Rua Irmão Otão, lado dos números pares, em cujo alinhamento mede 12,00m; fundos, a sudoeste, por medida igual à da frente, com terrenos do Loteamento Vila Maggi; por um lado, a sudeste, onde dista 90,00m da esquina com a Rua Professor Eduardo Gans, limita, da frente ao fundo, na extensão de 52,00m, com o lote nº 1541; e, pelo outro lado, a noroeste, limita, também, da frente ao fundo, na extensão de 52,00m, com o lote nº 1539.

CNM: 099556.2.0008958-08

8958

MATRICULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRICULA

CANELA, 14 de julho de 19

1

8958

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, na Rua IRMÃO OTÃO, zona urbana, com a área de 1.248,00m², constituído dos lotes números 1541 e 1542, da quadra 68, do Loteamento Sociedade - Agro-Pecuária Canela Ltda., com as seguintes confrontações e dimensões: frente, a nordeste, com 24,00, com o alinhamento da Rua Irão Otão; fundos, a sudoeste, também com 24,00m, dividindo com terrenos da Vila Maggi; por um lado, a sudeste, com 52,00m com o lote número 1543; e, por outro lado, a noroeste, com a mesma dimensão 52,00m, dividindo com o lote número 1540. Quarteirão formado pelas ruas Irão Otão, professor Eduardo Gans e terrenos da Vila Maggi.





A referida área encontra-se em Canela-RS, em Zonas Mista 5 (Índice de Aproveitamento Construtivo de 1,5) e Predominante Residencial 5 (Índice de Aproveitamento Construtivo de 1,2). Nos dois zoneamentos a Taxa de Ocupação é de 50%, isto é, somente 50% do solo pode ter edificações.

REGIME TERRITORIAL

ANEXO 4

ZONA	ZPR 1	ZPR 2	ZPR 3	ZPR 4	ZPR 5	ZM 1	ZM1E	ZM 2	ZM2E	ZM3	ZM 4	ZM 5	ZM 6	ZM 7	ZE	ZI*	ZP	ZR	EDT	AE
		ZPR 2E																		
IA																				
Índice de Aproveitamento	1.0	0.75	1.2	0.33	1.2	1.5	2.0	1.5	1.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.0		1.0		0.2		
unifamiliar				0.66																
multifamiliar																				
TO																				
Taxa de Ocupação	50%	35%	40%	33%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%		60%		10%		
unifamiliar						50%	50%													
multifamiliar						60%	70%													
Recuo Frontal																				
1 e 2 pavimentos	4.00	6.00	4.00	6.00	4.00	4.00	4.00*	10.00	10.00	6.00	10.00	4.00	6.00	*15.00		10.00		15.00		
3 e 4 pavimentos	6.00		6.00																	
Recuo de Fundos																				
unifamiliar	4.00	6.00	4.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00		7.50				
multifamiliar				6.00																
Recuos Laterais																				
1 pavimento unifamiliar	1.5+2.5	2.0+3.0	1.5+1.5	3.0+3.0	1.5+1.5	0.0+3.0	0.0+3.0	2.0+3.0	5.0+5.0	3.0+2.0	3.0+3.0	1.5+2.5	0.0+3.0	5.0+5.0						
1 pavimento multifamiliar				6.0+6.0																
2 pavimentos unifamiliar	2.0+3.0	3.0+3.0	1.5+2.0	3.0+3.0	1.5+3.0	3.0+2.0	1.5+3.0	3.5+3.5	5.0+5.0	3.0+3.0	3.5+3.5	3.0+2.0	3.0+2.0	7.5+7.5		5.0+5.0				
2 pavimentos multifamiliar				6.0+6.0																
3 pavimentos	4.0+4.0	3.0+3.0	6.0+6.0	2.0+3.0	3.0+3.0	2.5+3.0	5.5+5.5		3.5+4.0	5.5+5.5	3.0+3.0									
4 pavimentos	6.0+6.0		4.0+6.0	2.0+3.0	4.0+4.0	3.0+3.0	7.0+7.0		5.0+5.0	7.0+7.0	4.0+4.0									
TP																				
Taxa de Permeabilidade	50%	50%	30%	50%	40%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	50%		20%				
APA																				
Área de Preservação Ambiental	15%	25%	10%	25%	15%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	25%		10%		30.00%		
Altura																				
Altura piso térreo /	17	10	17	10	17	18	18	18	7	18	18	18	11	11	10	10	7			

Possui duas testadas, sendo a principal de ótima extensão.

No seu entorno existem muitas residências de moradia regular e comércio variado, a maioria comércio de pequeno porte. Também encontram-se algumas edificações multifamiliares e o Parque do Lago da cidade.



A área avalianda é predominantemente plana, com poucas árvores e murada. Possui asfalto na testada principal e pavimentação de bloquetes na secundária.



Considerando valor de metro quadrado (m²) da área, localização, valorização decorrente das testadas, desvantagem decorrente do formato do terreno e da Taxa de Ocupação conforme o Plano Diretor, topografia plana, pavimentação asfáltica e de bloquete, assim também como uso e negócios realizados na região recentemente considero que o valor do respectivo imóvel é de:

R\$ 9.200.000,00 (nove milhões e duzentos mil reais).

Canela, 17 de Março de 2026.

Renata Bianchi

RENATA BIANCHI

CNAI 027232

CRECI 40.243-F



AVALIADORA: RENATA BIANCHI
INSCRIÇÃO NO CRECI RS: Nº 40.243-F
INSCRIÇÃO NO CNAI: Nº 027232
TELEFONE DE CONTATO: 54 99174 7114
E-MAIL: renatabianchicorretora@gmail.com