

AVALIAÇÃO

APARTAMENTO Nº 201 DA RUA MIGUEL COUTO Nº 464E BOX Nº 2 EDIFÍCIO TORONTO- BAIRRO SANTA TEREZA- MENINO DEUS- PORTO ALEGRE

Perito-Avaliador

José Luís Fernandes

CRECI 10589

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis Nº 2314

1. INTRODUÇÃO

Esta Avaliação visa atender à solicitação do Sr. CARLOS NORBERTO PORTUGUEZ, quanto à precificação do imóvel sito a RUA MIGUEL COUTO nº464 apartamento nº 201 e BOX nº 2, Bairro SANTA TEREZA –Menino Deus, cidade de Porto Alegre/RS.

Avaliação está em conformidade com o disposto da Lei nº. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e as Resoluções n.s 957/2.006 e 1.044/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Relacionamos a seguir, os principais critérios e parâmetros habitualmente utilizados em nossas avaliações de imóveis.

Como norma são analisados os seguintes aspectos:

- Localização geográfica (bairro, rua, fluxo de veículos, estacionamentos, etc.)
- Idade e estado geral do imóvel e do prédio.
- Infra instrutora e equipamentos disponíveis (número de unidades, elevadores, portaria, segurança, garagens, etc.)
- Orientação solar e ventilação.
- Localização no prédio (frente, fundos, interna ou lateral)
- Vizinhança (terreno vago e/ ou casas com vocação para novas construções)

2. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

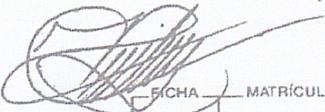
Após vista da matrícula e visitação *in loco* ao imóvel, as seguintes informações são importantes para identificação do imóvel e de sua situação atual e de área privativa.



2

3. MATRICULAS DO APARTAMENTO E BOX

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 13/01/2023 20:16:17

MATRÍCULA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		FICHA	MATRÍCULA
		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL			
		PODER JUDICIÁRIO			
		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — 5ª ZONA			
		BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL			
		COMARCA DE PORTO ALEGRE			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
		PORTO ALEGRE 27 de MARÇO de 2000		1	21.054

IMÓVEL: Um terreno medindo 17,00m de frente ao sul, na Rua Miguel Couto, lado dos números 454 e 474, por 70,30m de extensão da frente aos fundos, formada por cinco linhas retas, tendo pela divisa leste a primeira linha, partindo do alinhamento da Rua Miguel Couto em direção aos fundos, ou seja, na direção sul-norte, na extensão de 33,00m; deste ponto, a segunda linha, formada por ângulo reto com a primeira linha, toma a direção oeste-leste na largura de 5,50m, daí, novamente, a direção dos fundos, ou seja, na direção sul-norte na extensão de 33,00m, partindo, daí, a quarta linha, formada por ângulo reto com esta última, na direção leste-oeste, na largura de 48,90m, onde entesta com a Rua Dona Augusta, na direção sul-norte, pela extensão de 4,30m, dividindo-se, neste lado, ainda, com as propriedades de Alzira Albuquerque, Francisco Carvalho e o terreno do prédio nº 473 da Rua Dona Augusta, que é ou foi de Felipe Mancuso; o terreno, pelo outro lado, em sua divisa oeste, também é formada por cinco linhas retas, sendo a primeira de 33,00m a contar do alinhamento da Rua Miguel Couto em direção aos fundos, ou seja, sul-norte; desse ponto, a segunda linha, formando ângulo reto com a primeira, toma a direção leste-oeste na largura de 8,80m; desse ponto, a terceira linha, formando ângulo reto com a segunda, toma a direção dos fundos, ou seja, de sul-norte, na extensão de 33,00m donde parte a quarta linha, formando ângulo reto com esta última, na direção leste-oeste, pela largura de 11,76m, onde inflete, novamente, em direção aos fundos, no sentido sul-norte, pela extensão de 4,30m até atingir a divisa dos fundos, dividindo-se por este lado com propriedade de Darcy Machado, Coroliano de Albuquerque, Jolimar Diniz e o terreno do prédio nº 372 da Rua Silveiro, tendo nos fundos, ao norte, a largura de 91,96m, onde entesta com o terreno do prédio nº 445 de frente à Rua Dona Augusta, que é ou foi de Miguel Knijnik. Sobre dito terreno foi construído o Edifício Toronto, sob nº 464 da Rua Miguel Couto, constituído dos blocos A e B, do qual faz parte o apartamento nº 201 do Bloco A, com a área real privativa de 89,61m², área real total de 116,56m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,03660 nas coisas de uso comum do edifício e no terreno, localizado no segundo pavimento, de frente para a Rua Miguel Couto.

QUARTEIRÃO: Rua Dona Augusta, Rua Barão do Cerro Largo, Rua Silveiro, Rua Miguel Couto.

BAIRRO: Santa Tereza.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES, brasileiro, industrial, CPF 056.650.590/15, casado com IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES.

REGISTRO ANTERIOR: R. 3/72.612, fls. 1v, Livro 2RG, 2ª Zona, arquivado neste Cartório. Em 29/03/2000.



MATRÍCULA	 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
			1	21.055

IMÓVEL: Um terreno medindo 17,00m de frente ao sul, na Rua Miguel Couto, lado dos números 454 e 474, por 70,30m de extensão da frente aos fundos, formada por cinco linhas retas, tendo pela divisa leste a primeira linha, partindo do alinhamento da Rua Miguel Couto em direção aos fundos, ou seja, na direção sul-norte, na extensão de 33,00m; deste ponto, a segunda linha, formada por ângulo reto com a primeira linha, toma a direção oeste-leste na largura de 5,50m, daí, novamente, a direção dos fundos, ou seja, na direção sul-norte na extensão de 33,00m, partindo, daí, a quarta linha, formada por ângulo reto com esta última, na direção leste-oeste, na largura de 48,90m, onde entesta com a Rua Dona Augusta, na direção sul-norte, pela extensão de 4,30m, dividindo-se, neste lado, ainda, com as propriedades de Alzira Albuquerque, Francisco Carvalho e o terreno do prédio nº 473 da Rua Dona Augusta, que é ou foi de Felipe Mancuso; o terreno, pelo outro lado, em sua divisa oeste, também é formada por cinco linhas retas, sendo a primeira de 33,00m a contar do alinhamento da Rua Miguel Couto em direção aos fundos, ou seja, sul-norte; desse ponto, a segunda linha, formando ângulo reto com a primeira, toma a direção leste-oeste na largura de 8,80m; desse ponto, a terceira linha, formando ângulo reto com a segunda, toma a direção dos fundos, ou seja, de sul-norte, na extensão de 33,00m donde parte a quarta linha, formando ângulo reto com esta última, na direção leste-oeste, pela largura de 11,76m, onde inflete, novamente, em direção aos fundos, no sentido sul-norte, pela extensão de 4,30m até atingir a divisa dos fundos, dividindo-se por este lado com propriedade de Darcy Machado, Coroliano de Albuquerque, Jolimar Diniz e o terreno do prédio nº 372 da Rua Silveiro, tendo nos fundos, ao norte, a largura de 91,96m, onde entesta com o terreno do prédio nº 445 de frente à Rua Dona Augusta, que é ou foi de Miguel Knijnik. Sobre dito terreno foi construído o Edifício Toronto, sob nº 464 da Rua Miguel Couto, constituído dos blocos A e B, do qual faz parte o estacionamento nº 02, com a área real privativa de 12,00m², área real total de 26,87m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00506 nas coisas de uso comum do edifício e no terreno, localizado no primeiro pavimento, com acesso pelo lado direito do edifício para quem de frente olha o mesmo, o segundo a contar da esquerda para a direita de quem de frente olha o estacionamento, coberto.

QUARTEIRÃO: Rua Dona Augusta, Rua Barão do Cerro Largo, Rua Silveiro, Rua Miguel Couto.

BARRIO: Santa Tereza.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ SOLON RODRIGUES FAGUNDES, brasileiro, industrial, CPF 056.650.590/15, casado com IARA TEREZINHA DOS SANTOS FAGUNDES.

REGISTRO ANTERIOR: R. 3/72.635, fls. 1v, Livro 2RG, 2ª Zona, arqui-

PI - 436

CONTINUA NO VERSO

Prédio com 23 anos de construção, em centro de terreno, com três pavimentos, constituído de 2 blocos "A e B" com total de 24 unidades, fachada em pastilha e fulge, jardim, gradil, portaria eletrônica, zelador e uma vaga de garagem escriturada.

Apartamento com 89,61 m² de área privativa e 116,56 m² de área total. Originalmente 2 quartos, atualmente com 3 quartos (dep. transformado no 3 quarto e suíte). Sala com sacada lateral (transformado em gabinete), quarto de frente com sacada. Com acabamento interno a desejar; como carpetes em mau estado, cozinha e banheiros com azulejos originais. Localizado em um dos pontos mais valorizados da rua,



próximo a um comércio bem diversificado, como farmácias, padarias, academias e toda a gama de negócios no entorno. Em termos de transporte urbano podemos afirmar que a região é bem servida por linhas de ônibus e lotação, que ligam o local ao centro, bairros próximos e diversos pontos da cidade, inclusive servindo como bairro de passagem.

4. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO

Existe hoje no mercado imobiliário uma oferta bem maior do que a procura. Isto vem ocorrendo em todos os níveis de imóveis oferecidos. Na classe específica deste apartamento, pode-se considerar que a procura é bem significativa. O setor imobiliário está aquecido em detrimento da atual conjuntura econômica e social do país.

Foram liberadas as restrições de crédito para o financiamento imobiliário, razão para que o mercado ficasse aquecido. Pode-se afirmar que o mercado imobiliário está passando um bom momento, principalmente os imóveis usados. Os imóveis em construção vão ter um aumento significativo em seus preços, pois os insumos para a construção sofreram uma "alta considerável".

5. DA PESQUISA

Realizamos uma pesquisa no bairro e imediações com imóveis ofertados com a equivalência ao avaliando, inclusive com metragens também equivalentes.

Abaixo uma pequena relação de apartamentos a venda nesta localização.

6. DOS APARTAMENTOS SIMILARES EM OFERTA NO MERCADO

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis residenciais com características similares ao imóvel avaliando em relação à área edificada, que se situam na mesma região do imóvel avaliando.

QUADRO AMOSTRAL

Nº	Bairro	Rua	Valor de Venda R\$	Área Edif./m ²	R\$/m ²	Fonte
01	Menino Deus	Miguel Couto	545.000	71 m ²	7,68	Maciel Imóveis
02	Menino Deus	Miguel Couto	570.000	89 m ²	6,40	Aux. Predial
03	Menino Deus	Silveiro	580.000	72 m ²	8,06	Imob. M. Deus
04	Menino Deus	Silveiro	550.000	72 m ²	7,64	Bertelmov
05	Menino Deus	Dona Ondina	520.000	73 m ²	7.12*	Quinto Andar

Existe uma grande gama de ofertas de imóveis à venda com as mesmas características do apartamento avaliando nas imediações e outros com as mesmas características com preços que variam de 500 mil a R\$ 600 mil.

Deve-se ter presente que são imóveis que já estão à venda há bastante tempo, alguns a mais de ano, fato que ocorre em virtude do preço, (superior ao de mercado) da qualidade e das condições de pagamento e em muitas vezes a soma de todos estes itens juntos

7. DA METODOLOGIA UTILIZADA

A Metodologia Avaliatória utilizada é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - NBR - 14.653-2 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2 - IMÓVEIS URBANOS**. Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando. Este sistema permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isto o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características equivalentes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

08. VISTORIA DO IMÓVEL -

A Vistoria do imóvel foi realizada na tarde do dia 02 de junho de 2023.

9. DA AVALIAÇÃO

Para proceder esta avaliação foi feita ainda pesquisas junto às imobiliárias locais, corretores de imóveis e a um banco de dados **Rede Gaúcha de Imóveis**, ao qual fazem parte 35 imobiliárias com cerca de dez mil imóveis, portanto o imóvel apresenta valor real de mercado

A pesquisa de mercado foi concentrada em apartamentos no bairro Santa Tereza e Menino Deus entre os dias 03 e 05 de junho de 2023, e se baseou em imóveis comercializados nas imediações, com as mesmas características.

Considerando todos os fatores expostos acima, chegamos ao valor de mercado de

10. CONCLUSÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 580. 000.000

(QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)

LIMITE INFERIOR: R\$ 560.000,000

LIMITE SUPERIOR: R\$600.000,000

Esta variação indica valores mínimos e máximos possíveis de mercado.

VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES, DÍVIDAS, ENCARGOS E NAS CONDIÇÕES EM QUE OS IMÓVEIS SE ENCONTRAM NA DATA DA AVALIAÇÃO

11. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de (08) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Fontes pesquisadas

- www.auxiliadorapredial.com.br

- www.redegauchadsimoveis.com.br

- www.penseimoveis.com.br

6

Porto Alegre (RS), junho de 2023.

José Luis Fernandes

Perito Avaliador Judicial

JLF AVALIAÇÕES

TEL; (51) 998482511

Jose.lfernandes@terra.com.br

CRECI 10589 CNAI 2314