

LAUDO COMERCIAL - SP CORPORATE
CRECI Nº 20857-J



AIM – COLÉGIO AMERICANO
Dr. Lauro De Oliveira, 71 – Rio Branco
Porto Alegre - RS

O imóvel está localizado bairro do Rio Branco, região nobre da cidade, circundado por imóveis residenciais de médio e alto padrão, inclusive com diversos empreendimentos novos sendo construídos pela região. A área é totalmente urbanizada, arborizada, e possui infraestrutura completa em seu entorno, próxima ao Centro histórico e com fácil acesso às principais avenidas da região.

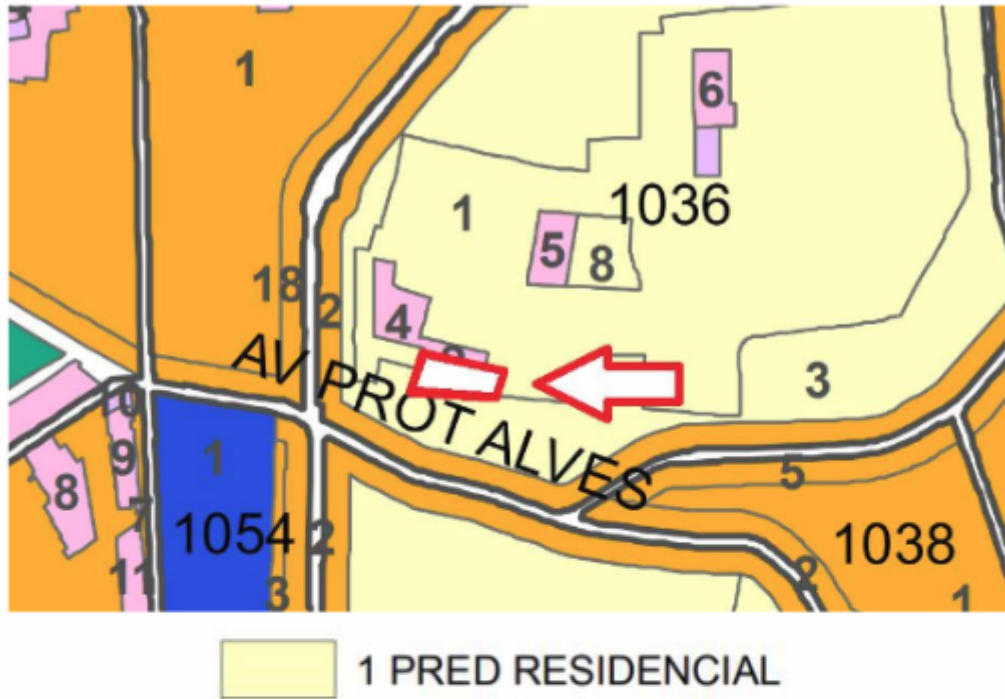
Topografia: Leve Active

Área Terreno: 21.404 m²

Área Construída: 13.296 m²

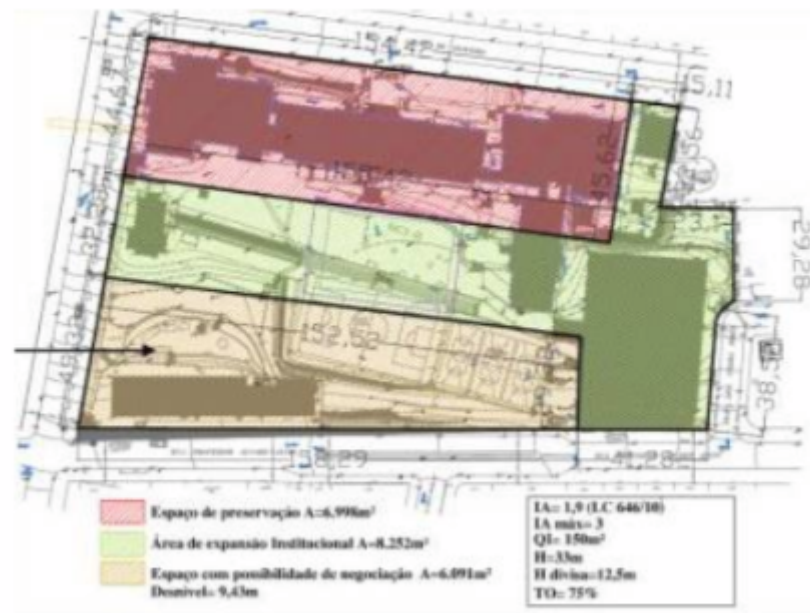
Zoneamento: Zona Predominantemente Residencial

Matrícula: 158.044



O IMÓVEL





- Da avaliação

Os bens foram assim avaliados, conforme laudo do ID. fc4c3bc:

PRECIFICAÇÃO ITEM 6		COLÉGIO AMERCIANO	
21.404,00	m² (AT)		06/08/2021
13.296,00	m² (AC)		
			PREÇO
	Lote/Terreno e 1 banheiro à Venda, 495 m² por R\$ 2.980.000. Excelente terreno, na Rua Mariante, junto a Avenida Goeth, com 495,00 m² sendo 19,80m de frente x 25,00m de frente a fundos. Índice construtivo alto de 1,9 ótimo para construção de lojas ou aptos tipo Loft.	R\$	6.020,20
	Lote/Terreno à Venda, 794 m² por R\$ 1.900.000. À 50 metros do Colégio Israelita e próximo a todos os recursos de transporte, lazer e conveniências do bairro. Excelente oportunidade para quem deseja construir prédio residencial ou estabelecimento comercial.	R\$	2.392,95
	Lote/Terreno à Venda, 633 m² por R\$ 2.400.000. Terreno no Bairro Rio Branco, próximo ao colégio Americano, Hospital Álvaro Alvim. (antigo hospital da ulbra0 São dois terrenos número 76 e 88. Frente com 23,00 metros, fundos de 27,50 metros	R\$	3.791,47
	Lote/Terreno à Venda, 660 m² por R\$ 2.650.000. Excelente oportunidade. Terreno com 660 m² na parte alta do Bairro Rio Branco. Área nobre. São 13,20 m. de frente por 50 m. de frente a fundos. Ótimo para edificação	R\$	4.015,15
	Lotle/Terreno à Venda, 580 m² por R\$ 2.600.000. Dois terrenos localizados em excelente ponto na Ramiro Barcelos. Terrenos com Área total de 570,78 m².	R\$	4.555,17
	Lote/Terreno à Venda, 432 m² por R\$ 1.600.000. Terreno raro, no bairro Rio Branco, de 432m2 com testada de 10,34m em formato trapezoidal, com profundidade máxima de 40m. Excelente para fins comerciais, devido a localização privilegiada, próximo ao Colégio Israelita. Faça um contato agora mesmo com o Corretor Credenciado, Indicado ao final da página.	R\$	3.703,70
Média por m²		R\$	4.016,37
Valor do Terreno		R\$	85.966.461,24
Valor da Construção	Embora o imóvel não seja novo, a maioria das edificações está em bom estado de conservação e apresenta bom padrão construtivo, dessa forma, adotamos o custo da reposição da estrutura como enquadrada no CUB/RS de Julho/2021, sob a sigla CALB (comercial andares livres) para padrão Normal - no valor de R\$ 2.622,81. A simples aplicação do CUB não contém todos os elementos de constituição de um orçamento de uma obra, como terraplanagem ou fundação, assim entendemos coerente a aplicação do índice como meio de reposição dos elementos edificados.	R\$	34.872.881,76
TOTAL	Preço da área MTD:	R\$	120.839.343,00
	Valor por m² (face ao terreno / já inclusa a obra)	R\$	5.645,64

Após realização de pesquisa mercadológica com parâmetros não ideais, posto que a área que a Metodista ocupa é bem maior do que as que utilizamos como comparação, porém, podendo ser utilizadas como amostra de valoração, pudemos chegar a um resultado de **R\$ 5.645,64 / m²** em face ao terreno, já incluídas as edificações, perfazendo o total de **R\$ 120.839.343,00**

PRECIFICAÇÃO COMERCIAL
R\$ 120.000.000,00

Análise mercadológica emitida em 23 de julho de 2021.



FABIO COSTACURTA
Creci 63.127

À integralidade do bem imóvel, compreendendo a área considerada pelo avaliador e as edificações, atribuiu-se o **valor total de R\$ 120.839.343,00** (cento e vinte milhões oitocentos e trinta e nove mil trezentos e quarenta e três reais), com precificação comercial de **R\$ 120.000.000,00** (cento e vinte milhões).

- Da atualização do valor da avaliação

Nos termos do despacho do ID. 2b8bd51*, o valor histórico da avaliação foi atualizado pelo IPCA do período de julho de 2021 a maio de 2026, restando fixado, para a data de 27/06/2026, em **R\$ 158.894.328,00** (cento e cinquenta e oito milhões oitocentos e noventa e quatro mil trezentos e vinte e oito reais).

*<https://pje.trt4.jus.br/pjekz/validacao/26062316430495900000191095893?instancia=1>

A proprietária dos bens, ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA (CNPJ 33.749.946/0001-04), na pessoa do(s) representante(s) legal(is), é depositária dos bens penhorados.

LAVREI o presente TERMO DE PENHORA, o qual anexo aos autos do processo 0020086-81.2023.5.04.0702.

PORTO ALEGRE/RS, 13 de julho de 2026.

FABIO FONSECA SCHERER
Diretor de Secretaria



Documento assinado eletronicamente por FABIO FONSECA SCHERER, em 13/07/2026, às 12:52:53 - 09db3e6
<https://pje.trt4.jus.br/pjekz/validacao/26071312521361800000192449219?instancia=1>
Número do processo: 0020086-81.2023.5.04.0702
Número do documento: 26071312521361800000192449219