



BRENO LOUREIRO DE MENEZES, ADVOGADO E PERITO AVALIADOR.

OAB/RS número 79.958

CRECI/RS número 45.196-F

CNAI número 9.248

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL

Imóvel: Urbano;

Localização: Avenida Ipiranga, número 8797, sala 201, Bairro Partenon, CEP 91530-001,
em Porto Alegre - RS;

Processo: 5091091-29.2020.8.21.0001;

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELDORADO;

Executado: CATAVI COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA - EPP.



BRENO LOUREIRO DE MENEZES, ADVOGADO E PERITO AVALIADOR.

OAB/RS número 79.958

CRECI/RS número 45.196-F

CNAI número 9.248

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL
URBANO

A solicitação deste parecer é do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre - RS, a qual atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

01 – OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO:

O presente parecer tem por objetivo fornecer subsídios para instruir o Processo Judicial número 50910912920208210001, movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELDORADO em face de CATAVI COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA - EPP, buscando determinar o justo e atual valor do imóvel penhorado nos autos epígrafados, considerando que se trata de avaliação judicial com suas peculiaridades próprias.

02 – NÍVEL DE PRECISÃO DO PARECER TÉCNICO:

O grau de precisão de um parecer técnico mercadológico e a função direta da finalidade para a qual é efetuada, neste caso judicial, considerando os níveis de rigor estabelecido pela Norma Brasileira da ABNT – NBR – 1 e 2, que determina as diretrizes para avaliação de imóveis, definindo os níveis de rigor dos trabalhos de avaliação, que são: *expedito*, *normal* e *rigoroso*; sendo que, no caso em tela, trata-se de parecer em nível *expedito*.



BRENO LOUREIRO DE MENEZES, ADVOGADO E PERITO AVALIADOR.

OAB/RS número 79.958

CRECI/RS número 45.196-F

CNAI número 9.248

03 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel: “A SALA nº 201, do Edifício Eldorado, com entrada pelo nº 8797 da Av. Ipiranga, situada no 1º andar ou 2º pavimento, de frente para a av. Ipiranga, sendo a 1ª, a contar da esquerda para a direita de quem da dita avenida olha o prédio, com a área total de 95,5m², sendo 77,75m² de área real privativa e 17,78m² de área de uso comum, fração ideal de 0,027703 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e no respectivo terreno. Bairro: Partenon. Quarteirão: Av. Ipiranga, ruas, Dr. Pereira da Cunha, Professor Guerreiro Lima e Padre Todesco.” O imóvel está devidamente matriculado sob o número 69.808 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre-RS.

04 – MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS NO PARECER TÉCNICO:

Para a determinação da avaliação do imóvel foi empregado o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, o qual determina o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a bens de características semelhantes ou assemelhadas ao avaliado.

As características dos dados coletados influenciam na definição do valor, devendo ser ponderados por homogeneização, respeitando sempre os níveis exigidos pelas normas. Neste caso, homogeneizados por amostras/pesquisas de mercado.

05 – ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:

Avaliação é a ciência da medida do valor. É o conjunto de operações que leva a determinação técnica do valor de um imóvel, ou do direito sobre o imóvel.



BRENO LOUREIRO DE MENEZES, ADVOGADO E PERITO AVALIADOR.

OAB/RS número 79.958

CRECI/RS número 45.196-F

CNAI número 9.248

Nas avaliações mercadológicas o valor determinado é sempre o valor de mercado e corresponde sempre àquele que, num determinado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Considera-se um mercado de concorrência perfeita, estável, onde não haja urgência e interesses de compra e/ou venda e/ou locação que interfiram no valor do imóvel.

O valor de um bem imóvel, neste caso uma sala comercial, é constituído por diversos elementos: localização, acessibilidade, renda do bem, perspectiva de valorização, estado de conservação e idade aparente do prédio, área, infraestrutura, etc.

06 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Durante a pesquisa para coletar dados a fim de alcançar o valor correto de um imóvel é normal obter amostras que não refletem com a condição ideal do mercado imobiliário e que podem influenciar na determinação do valor do bem. A homogeneização consiste na eliminação fundamentada em critérios técnicos e fatores mercadológicos das amostras anômalas.

Diante da impossibilidade de encontrar imóveis exatamente iguais ao avaliado, é necessário proceder ajustes para deixá-los os mais similares possíveis, buscando uma comparação entre bens semelhantes em forma, característica e valor.

Assim, ao fim são realizados os devidos reajustes, baseados nas pesquisas junto ao mercado imobiliário e na experiência deste avaliador.

A determinação do valor final da avaliação teve como base:



BRENO LOUREIRO DE MENEZES, ADVOGADO E PERITO AVALIADOR.

OAB/RS número 79.958

CRECI/RS número 45.196-F

CNAI número 9.248

1. As pesquisas de valores junto a imobiliárias bem como nas experiências próprias deste avaliador;
2. as ofertas de imóveis com características similares;
3. os negócios imobiliários realizados e a aceitação comercial;
4. localização, acessibilidade, renda do bem, perspectiva de valorização, estado de conservação e idade aparente do prédio, área, infraestrutura, etc;
5. demais informações úteis para o bom desempenho deste trabalho.

07 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:





BRENO LOUREIRO DE MENEZES, ADVOGADO E PERITO AVALIADOR.

OAB/RS número 79.958

CRECI/RS número 45.196-F

CNAI número 9.248

08 – DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL:

Após vistoria *in loco*, pesquisa e análise dos dados acima descritos, avalio o imóvel pelo valor de R\$ 304.134,14 (trezentos e quatro mil cento e trinta e quatro reais e quatorze centavos).

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 304.134,14 (trezentos e quatro mil cento e trinta e quatro reais e quatorze centavos).

Uma vez adotados os procedimentos hábeis para a determinação do valor do imóvel penhorado nos autos do processo epigrafado, entende-se concluído o presente laudo de avaliação que é composto por 06 (seis) páginas impressas, sendo a última datada e assinada.

Porto Alegre, 26 de setembro de 2023.

Breno Loureiro de Menezes

OAB/RS – 79.958

Creci/RS – RS 45.196

CMAI – 9.248