

NOME DO AVALIADOR: CARLOS EDUARDO LIMA DE CAMPOS

AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI/RS NÚMERO: 17.551

# **PARECER TÉCNICO** **DE AVALIAÇÃO** **MERCADOLÓGICA** **DE IMÓVEL**

**Rua Silvio Soares nº 150/Box 35 Porto Alegre-RS.**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Elaborado de acordo com a NBR 14.653-2 e

Resolução 1066/07 do COFECI.

- 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:**CLAIR LUISA BRUSAMARELLO OKABAYASHI, brasileira ,Advogada OAB nº 44.547, -Rua Jeronimo Coelho nº 85/sala 702-Porto Alegre-RS.
- 2. Finalidade do Parecer e objetivo da Avaliação:** Avaliação realizada para fins de determinação do Valor Real de Mercado. O Imóvel encontra-se livre de ônus Reais.

72889

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA - P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 24 de março

de 19 92

FLS.

1

MATRÍCULA

72889

**IMÓVEL:** O ESTACIONAMENTO Nº 35 do Edifício "PARQUE AMAZÔNIA", Bloco A, com entrada pelo nº 150 da rua Sálvio Soares, coberto, localizado no térreo, à esquerda do prédio para quem do pórtico olhar o edifício, sendo o 15º contág do na direção oeste-leste, Com áreas: privativa 12,00m², total 15,04m², fração ideal de 0,001095 no terreno e nas coisas de uso comum.....

O TERRENO SOBRE O QUAL FOI CONSTRUÍDO O EDIFÍCIO situa-se no bairro Cristal, no quarteirão formado: pelas ruas Dona Cristina, Gregório da Fontoura, Xavier da Cunha, José Bottin, Sálvio Soares, Campos Velho, Ursa Maior e Raul Moreira, a saber: Um terreno de configuração irregular, localizado no "cul de sac", formado pela intersecção das ruas José Bottin e Sálvio Soares, onde um ponto a 3m62 da esquina da rua Sálvio Soares tem início um segmento partindo em uma linha curva de um ponto sul para-o leste cuja corda mede 11m00, a partir daí com deflexão esquerda toma a direção norte em linha reta percorrendo 30m50 e daí com deflexão direita em direção nordeste percorre 2m87, esses dois últimos segmentos fazem divisa com pequena viela de área devoluta, situada entre estes e o lote 13 do : loteamento Chacara Menezes que e ou foi de propriedade da Urbanizadora São Carlos Ltda, e daí então do último segmento, parte outro deflexionado com direção a sudeste numa linha reta com 88m00 e ens tendendo e dividindo-se com os fundos de vários lotes, inclusive o 13 do citado loteamento, quando-então por uma deflexão a esquerda em direção nordeste, passa a entestar com terreno que e ou foi de Rubens A. Menezes e outros, na extensão de 21m28, daí deflexionando a esquerda, direção noroeste - percorre a distância de 147m74, confrontando-se sempre com o terreno que e ou foi de Maria C. Scalco daí deflexionando a esquerda direção sudoeste, faz fundos numa extensão de 37m71 para via projetada daí com deflexão a esquerda na direção sudeste, percorrendo mais 76m93 em linha reta, daí novamente deflexionando à direita, direção sudoeste percorre 3m47 e finalmente vindo a fechar o perímetro numa deflexão a esquerda, direção sudeste, a linha percorre 26m70 até encontrar o ponto inicial.

**PROPRIETÁRIA:** PLANENCO-PLANEJAMENTO ENGENHARIA E CONTRUÇÕES LTDA. c/sede n/C. OGC 87909321/0001-91.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, matrícula nº 51.731 d/Zona.

**OBS.:** A presente matrícula foi aberta em virtude de individualização. CND nº 154657 data: 31.1.92.

Escrevente autorizada:

Escrevente: Tânia

OFICIAL Ajudante:

AV-1-72.889 -- 24 de março de 1992.-- Conforme R-11-51731, o imóvel acima encontra-se hipotecado em 1º grau ao Banco Meridional do Brasil S/A, de acordo com contrato particular de abertura de crédito para construção e comercialização de empreendimento imobiliário, datado de 27.7.89 pelo valor de Rcz\$.2.485.900,00.

Escrevente: Tânia

Escrevente autorizada:

OFICIAL Ajudante

av-2-72.889 -- 24 de março de 1992.-- Conforme R-16-51731, o imóvel acima encontra-se hipotecado em hipoteca cedular de 2º grau de acordo com cédula de crédito comercial datada de 19.4.91 pelo valor de Cr\$.30.592.958,00, ao Banco Meridional do Brasil S/A.

Escrevente autorizada:

Oficial ajudante:

CONTINUA NO VERSO

3.

Ide



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA - P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

|      |           |
|------|-----------|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 1v   | 72889     |

AV-3-72.889 --. 24 de março de 1992.--. Conforme R-17-51731, o imóvel acima encontra-se hipotecado em 3º grau ao Banco Meridional do Brasil S/A de acordo com contrato particular de abertura de crédito sem destinação específica, data do 23.9.91, pelo valor de R\$.85.000.000,00.

Escrevente Tânia Escrevente autorizada:

OFICIAL Ajudante: *[Assinatura]*

Av.-4- 72889 --. 19 de junho de 1992.--Conforme requerimento datado de 10.04.92, o BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto da Av.-2-supra.-Docs. arqs.

Protocolo: nº 273.294.

Escrevente autorizada:

Oficial Ajudante: *[Assinatura]*

AV-5-72. 889 --. 27 de outubro de 1993.--. Conforme aditivo a contrato particular de abertura de crédito sem destinação específica datado de 23.7.93, o Banco Meridional do Brasil S/A, autorizou o cancelamento das av-1 e av-3.

PROTOCOLO: 291.947

Escrevente autorizada:

OFICIAL Ajudante: *[Assinatura]*

~~R-06-72.889.--. 27 de outubro de 1.993~~

~~ONUS HIPOTECA~~

Contrato particular de abertura de crédito sem destinação específica datado de 23.09.91.-Aditivo a contrato particular de abertura de crédito sem - destinação específica, datado de 23.07.93.-Valor da Dívida: Cr\$.14.413.658.332,58 ( junt. c/outros 11 imóveis ).-Avaliação:Cr\$315.642.322,56.. Prazo: 180 meses, em prestações mensais e consecutivas no valor inicial de Cr\$ 207.919.036,94, vencendo-se a 1ª em 23/08/93.-Juros: 14,93% a.a.Taxa Efetiva: 16,00% a.a.-Devedor: Planenco Planejamento Engenharia e Construções Ltda, c/se de n/C., CGC/MF 87.909.321/0001-91.-Interveniente Fiador: Luiz Martins Fialho, engenheiro civil, brasileiro, divorciado, CPF 125.761.310/34, residente e domiciliado n/C.-

EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA

CREDOR: BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S.A., c/sede n/C., CGC/MF 90.400.888/0001-42.-

PROTOCOLO: 291.945 e 291.947.-Escrevente Autorizada:

Oficial Ajudante: *[Assinatura]* Emolumentos: URE 9.75.

R.07 - 72.889 - 29 de julho de 1998 - COMPRA E VENDA

Escritura pública de compra e venda, lavrada no 3º Tabelionato de Porto Alegre, em 21.05.98.Livro 373-C, fls. 108.VAIOR: R\$ 30.000,00 AVALIAÇÃO:R\$

CONTINUA A FOLHAS...

72.889  
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 29 de julho

de 1998

FLS.

MATRÍCULA

02

72.889

77.600,00( ambos juntamente com a matrícula 72.853) **Transmitente:** PLANENCO - PLANEJAMENTO, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta capital, CGC/MF 87.909.321/0001-91.

**ADQUIRENTE:** JOSÉ CARLOS BISOGNIN PANZENHAGEN, brasileiro, viúvo, contador, CIC 011.004.830-04, residente e domiciliado nesta capital.

**Obs.** Consta na escritura declaração prestada pela pessoa jurídica alienante, sob as penas da Lei, de que atende as condições relativamente à atividade exercida e que o imóvel objeto desta transação não faz parte de seu ativo permanente.

**PROTOCOLO:** 350.967(08.07.98) escrevente autorizada(o) *[Assinatura]*

Registrador:

emol. R\$ 153,30

A

Av. 08 - 72.889 - 29 de julho de 1998 - O imóvel permanece hipotecado a favor do BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S/A conforme R.06 supra.

Escrevente autorizada(o) *[Assinatura]*

Registrador:

A

Av.9-72889 - 10 de maio de 1999. Conforme requerimentos, datados de 12/04/99 e 04/05/99 o BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S.A., cedeu à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CAIXA, os direitos creditórios que possuía na qualidade de credor hipotecário no R-6, cedendo assim todas as garantias a seu favor, no valor de R\$.178.100,00, juntamente com outros 3 imóveis.

**PROTOCOLOS:** 362.208 e 362.887 (16.04 e 06.05.99). Escrevente autorizada *[Assinatura]*

**REGISTRADOR:**

Ajte. Oficial:

Emol.R\$. 85,20

AV.10-72.889, de 1 de Dezembro de 2005. Conforme Ofício nº 847/05, datado de 16/11/2005, expedido pelo Ilmo. Sr. Dr. Ademir Gomes de Oliveira, Delegado da Receita Federal desta Capital, referente ao processo nº 11080.009001/2005-14, foi determinado a anotação no imóvel, objeto da presente matrícula, que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos em nome de **JOSÉ CARLOS BISOGNIN PANZENHAGEN**, deverá ser comunicada a essa Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

**PROTOCOLO:** 470.071 (21/11/2005)

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizada (o): *[Assinatura]*

Ajudante da Registradora:

REGISTRADORA:

Emol.: URE 1,00.

AV.11-72.889, de 10 de Setembro de 2010. **CANCELAMENTO:** Conforme Ofício nº 912/10/DRF/POA/GAB, datado de 30/08/2010, expedido pela Ilma. Sra. Dra. Magdala de Fatima Vitória Selbach, Delegada Adjunta da Receita Federal, desta Capital, referente ao processo nº 11080.009001/2005-14, foi determinado o cancelamento da AV.10 da presente

CONTINUA NO VERSO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

|      |           |
|------|-----------|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 2v   | 72.889    |

matrícula, em cumprimento ao disposto no Ato Declaratório Interpretativo RFB nº 09, de 05/06/2007, ficando, assim, cancelada dita averbação.

PROTOCOLO nº 567.407 de 06/09/2010.

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$19,80 e Selo: 0471.03.1000021.02677 R\$ 0,40.

**AV-12-72.889, de 19 de outubro de 2017. CANCELAMENTO:** Conforme Mandado Ofício, de 15/09/2017, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Marcos Eduarte Reolon, Juiz Federal Substituto na Jurisdição Plena da 24ª Vara Federal, desta Capital, referente ao processo nº 5070738-91.2015.4.04.7100, foi determinado o cancelamento da hipoteca objeto do R-06 e consequente Av-8, de acordo com sentença proferida em 16/07/2017, transitada em julgado em 14/09/2017, ficando, assim, o imóvel livre deste gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 759.153 de 26/09/2017. Auxiliar: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$67,30. Selo 0471.04.1600024.04726: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700038.00813: R\$1,40.

CONTINUA A FOLHAS

### 3.1. Classificação do Imóvel:

Uso: Residencial

Tipo: Box Coberto

### 3.2. Idade do imóvel: Edificação

### 3.3. Solicitante:

### 4. Contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível:

#### Pontos de referência

#### 4.1 Gerais:.

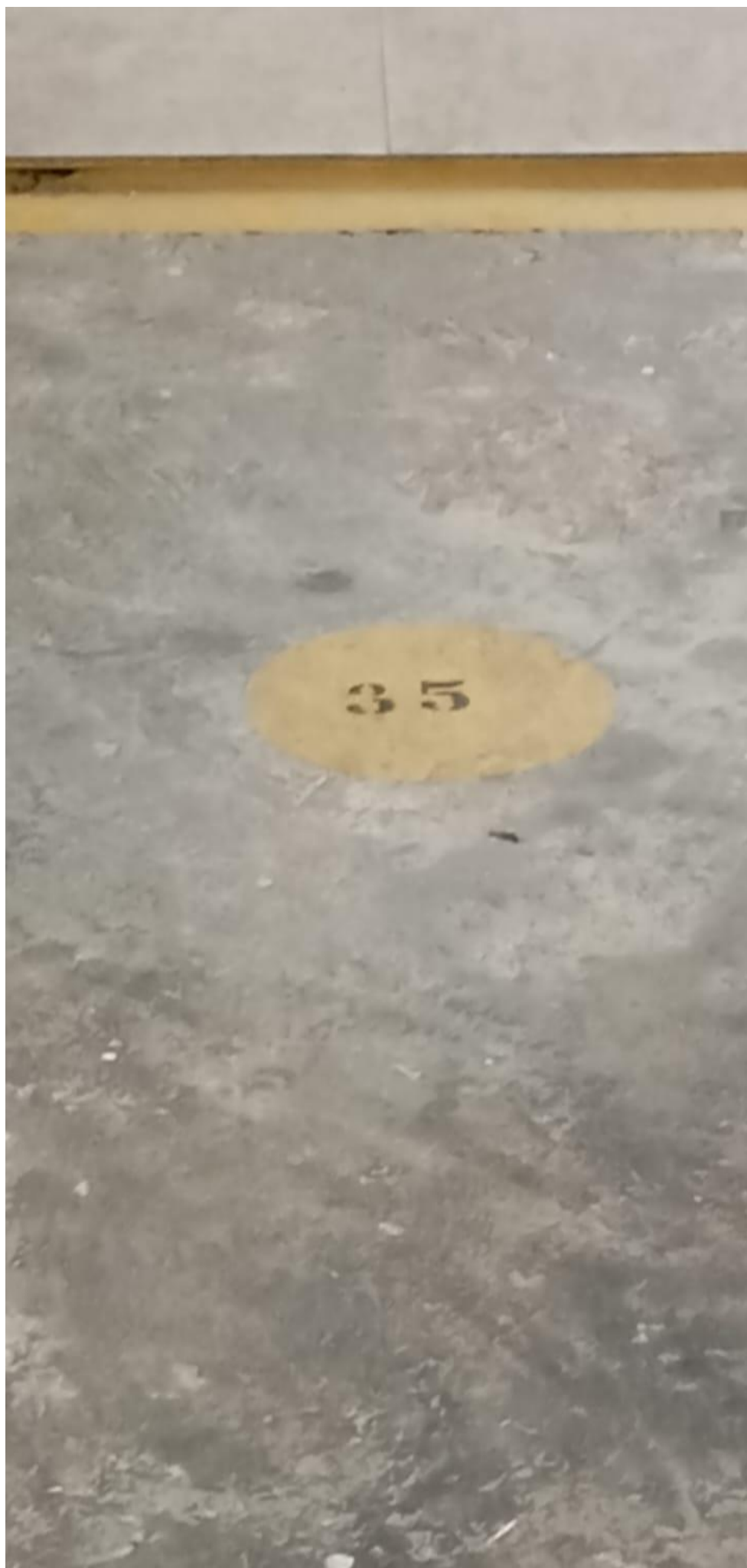
##### 4.1.1. Relatório fotográfico

#### FAIXADA PRINCIPAL DO PRÉDIO:





**Box Avaliado-**









#### **4.1.2. Aspectos Físicos:**

##### **4.1.2.1. Topografia: Box Coberto**

##### **4.1.2.2. Condições Ambientais: O Imóvel Avaliado tem Frente Sul,**

###### **4.1.2.2.1.**

**CUB DA DATA DA AVALIAÇÃO = R\$ 2.418,22**

**R1-B – 12/2.025 – SINDUSCON RS**

**FATOR DE CORREÇÃO ÚLTIMOS 12 meses= 5,50**

**R\$ 2.418,22 (CUSTO DO M2 DE CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO)**

**Edificação: Privativa 12.00m2 e Total 15,00m2.**

**-Valores definidos pelo Avaliador com base no Mercado.**

**FONTE: CADUIMOVEIS ASSESSORIA IMBOBILIARIA**

**Av. Otto Niemayer n° 2595/304-Porto Alegre-RS**

**FONES: 9865-17-653 WHATS 9844-61-436**

**[www.caduimoveis.com.br](http://www.caduimoveis.com.br)**

### **EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL**

**Valores definidos pelo Avaliador com base no Mercado é de R\$ 29.018,00(Vinte nove mil e dezoito reais reais).**

**Porto Alegre 30 de Janeiro de 2026.**

---

**Carlos EDUARDO Lima de Campos**

**Creci 17.551**

**Whatsapp-51 986517653**

**Email.caduimoveis.com.br**