

Processo 5010359-13.2010.8.21.0001

**AVALIAÇÃO DA SALA 302, DA RUA Dr. VICENTE DE PAULA DUTRA, 215 –
CONDOMÍNIO CENTRO PROFISSIONAL LILA RIPOLL – BAIRRO PRAIA DE
BELAS – PORTO ALEGRE – RS (matrícula 28.765, RI da 5ª Zona).**

AVALIADOR: JOÃO CARLOS MENDA POYASTRO
CRECI-RS: 09.583 CNAI: 00.019

PORTO ALEGRE, 30 DE JUNHO DE 2022.

Conteúdo

1 - INTRODUÇÃO	2
2 – OBJETIVO.....	2
3 – HISTÓRIA DE PORTO ALEGRE - RS	2
3.1 - DENSIDADE POPULACIONAL	2
3.2 - ASPECTOS ECONÔMICOS	4
3.3 – ASPECTOS DEMOGRÁFICOS - INDICADORES	4
3.4 - ASPECTOS SOBRE EDUCAÇÃO E SAÚDE	5
3.5 – PRAIA DE BELAS	5
3.6 – HISTÓRIA DA PRAIA DE BELAS	5
3.7- CARACTERÍSTICAS ATUAIS.....	5
3.8- LIMITES ATUAIS	7
4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	8
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
6 – PERSPECTIVAS DE MERCADO	9
7 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	10
8 - METODOLOGIAS AVALIATÓRIA E CONCEITUAÇÃO.....	11
9 – PREMISSAS	11
10 – INFRAESTRUTURAS DA REGIÃO.....	11
11–PESQUISA DE DADOS.....	12
11.1 – QUADRO AMOSTRAL	12
11.2 – QUADRO PONDERAÇÃO.....	13
11.3 – QUADRO HOMOGENEIZAÇÃO	13
12–CÁLCULO VALOR DO APARTAMENTO.....	14
13 – CONCLUSÃO	14
14 – ENCERRAMENTO	15

ANEXOS

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - PRÉDIO II - PORTO ALEGRE - RS

Processo 5010359-13.2010.8.21.0001

EXEQUENTE: KIRTON BANK S/A – BANCO MÚLTIPLO

EXECUTADOS: MANOEL MATOS MACEDO

JOÃO CARLOS MENDA POYASTRO, Gestor Imobiliário, perito avaliador nos autos de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL” cujo Exequente é **KIRTON BANK S/A – BANCO MÚLTIPLO** e Executado é **MANOEL MATOS MACEDO** tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar à consideração de V.Exa., as conclusões a que chegou, por meio do seguinte:

1 - INTRODUÇÃO

Trata-se de inadimplemento de contrato de empréstimo realizado em fevereiro de 2009. Após tentativas de localizar o Executado, ele foi citado em Santa Catarina através de Oficial de Justiça. Em 31 de maio de 2016, houve despacho para bloqueio via Sistema Bacen Jud. na qual não houve êxito. Em novembro de 2019 foi deferida a penhora de 02 (dois) imóveis referente matrículas 114.366 e 28.765 respectivamente da 2ª zona e 5ª zona de Porto Alegre. É solicitado a este Perito através da Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central – Prédio II – Porto Alegre a vistoria e avaliação dos imóveis referentes as matrículas já mencionadas acima.

2 – OBJETIVO

Determinação do valor atual de mercado do imóvel acima citado, na qual segue este laudo, para fins de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Logradouro	Bairro	Localidade	UF	CEP
Rua Vicente de Paula Dutra, 215	Praia de Belas	Porto Alegre	RS	90110-200

FONTE – PMPA

3 – HISTÓRIA DE PORTO ALEGRE - RS

3.1 - DENSIDADE POPULACIONAL

Em 2014, a cidade contava com 1.480.967 habitantes, representando 13,2% da população do Estado do Rio Grande do Sul. Com área igual a 496,682km², possui densidade populacional igual a 2.981,7 hab./km² . A Figura 2 mostra a

situação demográfica de Porto Alegre por bairro nos anos 1996, 2000 e 2010, e a Figura 3 elenca os bairros de Porto Alegre de maior população em 2010. 12
Figura 2 Situação demográfica dos bairros de Porto Alegre — 1996, 2000 e 2010 FONTE: Prefeitura Municipal de Porto Alegre (2014).

BAIRRO	POPULAÇÃO			% VARIÇÃO 2010/1996	BAIRRO	POPULAÇÃO			% VARIÇÃO 2010/1996
	1996	2000	2010			1996	2000	2010	
AGRONOMIA	2.336	10.681	12.222	423,20	MARCÍLIO DIAS	309	598	1.118	261,81
ANCHIETA	204	203	147	-27,94	MÁRIO QUINTANA	-	21.848	27.767	-
ARQUIPELAGO	2.634	5.061	8.330	214,25	MEDIANEIRA	12.293	12.428	11.568	-5,90
AUXILIADORA	10.115	9.985	9.683	-4,27	MENINO DEUS	28.381	29.577	30.507	7,49
AZENHA	14.462	13.449	13.459	-6,94	MOINHOS DE VENTO	7.627	8.067	7.264	-4,76
BELA VISTA	8.921	9.621	11.128	24,74	MONT'SERRAT	10.028	10.236	11.236	12,05
BELEM NOVO	12.932	13.787	15.833	22,43	NAVEGANTES	5.123	4.475	4.322	-15,64
BELEM VELHO	6.710	7.876	8.903	32,68	NONOAI	30.128	32.222	31.001	-2,90
BOA VISTA	8.701	8.691	8.750	0,56	PARTEMON	45.613	47.460	45.768	-0,34
BOM FIM	11.074	11.351	11.630	5,02	PASSO DA AREIA	21.550	23.083	23.271	7,99
BOM JESUS	22.408	28.229	26.719	19,24	PEDRA REDONDA	322	316	274	-14,91
CAMAQUÁ	21.870	21.723	20.101	-8,09	PETROPOLIS	35.345	35.069	38.155	7,95
CASCATA	21.026	24.130	23.133	10,02	PONTA GROSSA	2.393	3.290	4.213	76,86
CAVALHADA	19.533	19.854	18.582	-4,87	PRAIA DE BELAS	1.609	1.869	2.281	41,77
CEL. APARÍCIO BORGES	19.996	22.786	23.167	15,86	RESTINGA	40.433	50.020	51.569	27,54
CENTRO	38.643	36.862	39.154	1,77	RIO BRANCO	19.979	19.069	20.058	0,40
CHÁCARA DAS PEDRAS	6.801	7.034	7.471	9,85	RUBEM BERTA	75.719	78.624	87.367	15,38
CIDADE BAIXA	17.305	16.634	16.522	-4,52	SANTA CECÍLIA	5.879	5.800	5.768	-1,89
CRISTAL	21.306	21.054	19.225	-9,77	SANTA MARIA GORETTI	4.230	4.132	3.509	-17,04
CRISTO REDENTOR	15.025	16.103	16.455	9,52	SANTA TERESA	42.103	47.175	43.391	-3,06
ESPÍRITO SANTO	5.511	5.734	5.606	1,72	SANTANA	21.882	21.221	20.723	-5,30
FARRAPÓS	15.296	17.019	18.986	24,12	SANTO ANTÔNIO	14.315	14.392	13.161	-8,06
FARROUPILHA	1.236	1.101	961	-22,25	SÃO GERALDO	4.813	8.692	8.292	-72,28
FLORESTA	23.496	14.941	14.972	-36,28	SÃO JOÃO	10.235	13.238	12.418	-21,33
GLÓRIA	8.533	8.809	7.538	-11,66	SÃO JOSÉ	26.622	28.957	28.156	-5,76
GUARUJÁ	2.398	2.589	2.612	8,92	SÃO SEBASTIÃO	6.460	6.465	6.511	0,79
HIGIENÓPOLIS	9.418	9.096	10.724	13,87	SARANDI	58.907	60.403	59.707	-1,36
HIPICA	8.390	10.363	11.889	41,70	SERRARIA	5.374	5.775	5.885	9,51
HUMAITÁ	10.759	10.470	11.502	6,91	TERESÓPOLIS	12.191	12.844	15.219	24,84
INDEPENDÊNCIA	7.278	6.407	6.121	-15,90	TRÊS FIGUEIRAS	3.713	3.657	4.070	9,61
IPANEMA	14.719	16.877	14.136	-3,96	TRISTEZA	14.654	15.125	16.198	10,54
JARDIM BOTÂNICO	11.436	11.494	12.521	9,49	VILA ASSUNÇÃO	4.491	4.591	4.418	-4,63
JARDIM DO CARVALHO	23.280	25.915	25.763	10,67	VILA CONCEIÇÃO	1.574	1.467	1.349	-14,29
JARDIM DO SALSO	4.382	5.143	5.160	17,75	VILA FLORESTA	3.956	3.822	3.307	-16,41
JARDIM ISABEL	-	-	2.835	-	VILA IPIRANGA	21.006	20.951	20.958	-0,23
JARDIM ITU-SABARÁ	35.318	31.127	31.790	-9,99	VILA JARDIM	8.852	14.251	11.979	-35,33
JARDIM LINDÓIA	7.165	7.334	7.417	3,52	VILA JOÃO PESSOA	10.350	10.522	10.098	-2,43
JARDIM SÃO PEDRO	4.049	3.998	3.775	-6,77	VILA NOVA	30.772	33.145	36.225	17,72
LACERADO	3.167	3.425	7.765	145,10	ZONA INTERMUNICIPA (1)	150.120	115.671	111.524	-29,47
LAMI	3.675	2.699	4.642	26,31					
LONHA DO PINHEIRO	-	30.388	51.415	-	TOTAL	1.288.879	1.360.590	1.409.351	9,35

Nota: (1) Área não abrangida pela lei de bairros.

FONTE: Prefeitura Municipal de Porto Alegre (2014).

Porto Alegre é a capital do estado do Rio Grande do Sul. Pertence a mesorregião metropolitana de Porto Alegre e a microrregião de Porto Alegre, localizada junto ao estuário do Guaíba, no extremo sul do país, a 2.027 Km de Brasília. Considerada a metrópole da qualidade de vida do Brasil pela ONU possui mais de 1.000.000 de árvores em suas ruas e acumula mais de 80 prêmios e títulos que a qualificam como uma das melhores cidades brasileiras para morar, trabalhar, fazer negócios, estudar e se divertir. Seus indicadores de qualidade de vida são favoráveis nos principais índices de desenvolvimento humano: saúde, saneamento básico, educação, meio ambiente e economia. A cidade é banhada pelo Lago Guaíba, com 496 Km² e uma orla fluvial de 72 km. A maior parte da cidade de Porto Alegre é cercada por prédios

3.2 - ASPECTOS ECONÔMICOS

A participação do Produto Interno Bruto de Porto Alegre no do Rio Grande do Sul cresceu de 2010 (17,7%) até 2012 (18,8%) e sofreu um leve decréscimo em 2013 (17,3%). Em 2013, o PIB per capita de Porto Alegre foi de R\$ 39.091,64, 31,8% acima dos R\$ 29.657,28 do Estado (Tabela 4). No entanto, no período de 2010 a 2013, o PIB de Porto Alegre cresceu 34,4%, abaixo do crescimento estadual de 37,2% no mesmo período.

Produto Interno Bruto (PIB) a preços correntes em Porto Alegre e no Rio Grande do Sul — 2010-13					
LOCAL	PIB (R\$ 1.000)				PIB per capita (R\$)
	2010	2011	2012	2013	2013
RS	241.255.555,18	264.968.712,16	287.055.575,23	331.095.182,85	29.657,28
Porto Alegre	42.701.518,17	48.206.763,26	53.915.531,81	57.379.336,78	39.091,64
Porto Alegre/RS (%)	17,7	18,2	18,8	17,3	131,8

FONTE: FEEDADOS (FUNDAÇÃO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA SIEGFRIED EMANUEL HEUSER, 2016).

3.3 – ASPECTOS DEMOGRÁFICOS - INDICADORES

A Região Centro tem 19,64% da população do Município, com densidade demográfica de 10.646,12 habitantes por km². A taxa de analfabetismo é de 0,51%, e o rendimento médio dos responsáveis por domicílio é de 8,81 salários-mínimos. A Região é composta pelos bairros: Auxiliadora, Azenha, Bela Vista, Bom Fim, Centro, Cidade Baixa, Farroupilha, Floresta, Independência, Jardim Botânico, Menino Deus, Moinhos de Vento, Montserrat, Petrópolis, Praia de Belas, Rio Branco, Santa Cecília e Santana.

Porto Alegre foi fundado em 1772 e, em 1780, concentrava aproximadamente uma população de 1.500 habitantes (DIAS, 2011). De acordo com os dados censitários e estimativas populacionais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Porto Alegre vem, levemente e gradativamente, perdendo representação populacional no Estado nos últimos 35 anos. Em 1980, a população porto-alegrense representava 14,59% da população gaúcha, decrescendo sua representação ao longo dos anos, até que, em 2015, esta representasse 13,13% da população total do Estado.

População total residente de Porto Alegre e do RS e porcentagem da população de Porto Alegre no Estado — 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2015						
LOCAL	POPULAÇÃO TOTAL RESIDENTE					
	1970	1980	1991	2000	2010	2015
Porto Alegre	903.175	1.158.709	1.263.239	1.360.033	1.409.351	1.476.867
RS	6.755.458	7.942.722	9.135.479	10.181.749	10.693.929	11.247.972
Porto Alegre/RS (%)	13,37	14,59	13,83	13,36	13,18	13,13

FONTE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ([2015], [2016]).

3.4 - ASPECTOS SOBRE EDUCAÇÃO E SAÚDE

Segundo dados do IBGE/2005, o PIB de Porto Alegre é de R\$ 27.977.351.000,00 e seu PIB per capita é de R\$ 19.693,11. A cidade conta com diversos Shoppings Centers e lojas. A economia da mesorregião é fortemente influenciada pelo industrial, sendo as mais significativas as de calçados, alimentos, petroquímica, entre outras.

3.5 – PRAIA DE BELAS

Praia de Belas é um bairro da cidade brasileira de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul. Foi criado pela Lei nº 2022 de 7 de dezembro de 1959.

3.6 – HISTÓRIA DA PRAIA DE BELAS

Há mais de uma versão para a origem do nome do bairro. Segundo a versão mais acolhida pelos historiadores locais, o nome se deve ao antigo dono de uma chácara na região, Antônio Rodrigues de Belas, que por volta de 1839 construiu uma estrada que se tornou passagem frequente em consequência do comércio de escravos. A partir daí, começou a se configurar o interesse populacional em construir um bairro que usufrísse a beleza do lago Guaíba.

Foi com a construção de um cais de pedra, em 1870, que os olhos da cidade começaram a se voltar para a região. Nesse momento, a população que residia na estrada Praia de Belas começou a crescer, tornando-se necessária à sua expansão. Finalmente, em 1960, foram concluídas as obras para o aterro do Guaíba e dali nasceu o bairro, que se urbanizou significativamente ao longo dos anos, abrigando hoje vários prédios públicos e grandes áreas verdes e de lazer.

Extinção da Vila Chocolatão

Em 24 de maio de 2011, anunciou-se a destruição dos casebres e das barracas da Vila Chocolatão, existente então há mais de 25 anos, e a transferência de seus 700 moradores, oriundos de 200 famílias diferentes, para um conjunto de moradias populares localizado na Zona Leste da cidade. A vila se localizava junto à avenida Loureiro da Silva, próximo do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, dentre outros prédios públicos. O novo local da mudança, a qual durou 10 dias, foi batizado de Vila Nova Chocolatão, construída a partir de uma parceria público-privada.

3.7- CARACTERÍSTICAS ATUAIS

O bairro se diferencia dos demais devido ao seu planejamento, amplos espaços verdes e afetação de sua área sobretudo a prédios públicos e comerciais. Consequentemente, o número de residências é bastante limitado, o que explica a baixa população.

No que se refere a lazer, o Praia de Belas abriga o Parque Marinha do Brasil, inaugurado em 9 de dezembro de 1978 em área de aterro, assim como o

Estádio Beira-Rio e o Gigantinho[carece de fontes], de propriedade do Sport Club Internacional. Conhecido como Parque da Harmonia, o Parque Maurício Sirotski Sobrinho foi inaugurado oficialmente em 1981. Com 65 hectares, caracteriza-se por reunir diversos aspectos da tradição cultural gaúcha, com churrasqueiras ao ar livre e galpão crioulo, onde se realiza, anualmente, as comemorações da Semana Farroupilha.

A partir de 2017, o bairro passou a contar com uma obra de Oscar Niemeyer, o Memorial Luiz Carlos Prestes.

Pontos de referência

Áreas verdes

- Largo dos Açorianos (parte que compreende o Monumento aos Açorianos, mas não a Ponte de Pedra)
- Parque Marinha do Brasil
- Parque Maurício Sirotski Sobrinho, que integra
- Estância da Harmonia
- Anfiteatro Pôr do Sol
- Praça Artur Carneiro Pinto
- Praça Engenheiro Guilherme Gaudenzi
- Praça Espanha
- Praça Isabel, a Católica
- Praça Itália

Educação e cultura

- Escola de Magistratura da AJURIS
- Escola Técnica Estadual Parobé
- Faculdade Decision de Negócios
- Memorial Luiz Carlos Prestes
- Teatro do Instituto de Previdência do Estado

Esporte, compras e lazer

- Estádio Beira-Rio e Parque Gigante, pertencentes ao Sport Club Internacional
- Praia de Belas Shopping

Serviço público

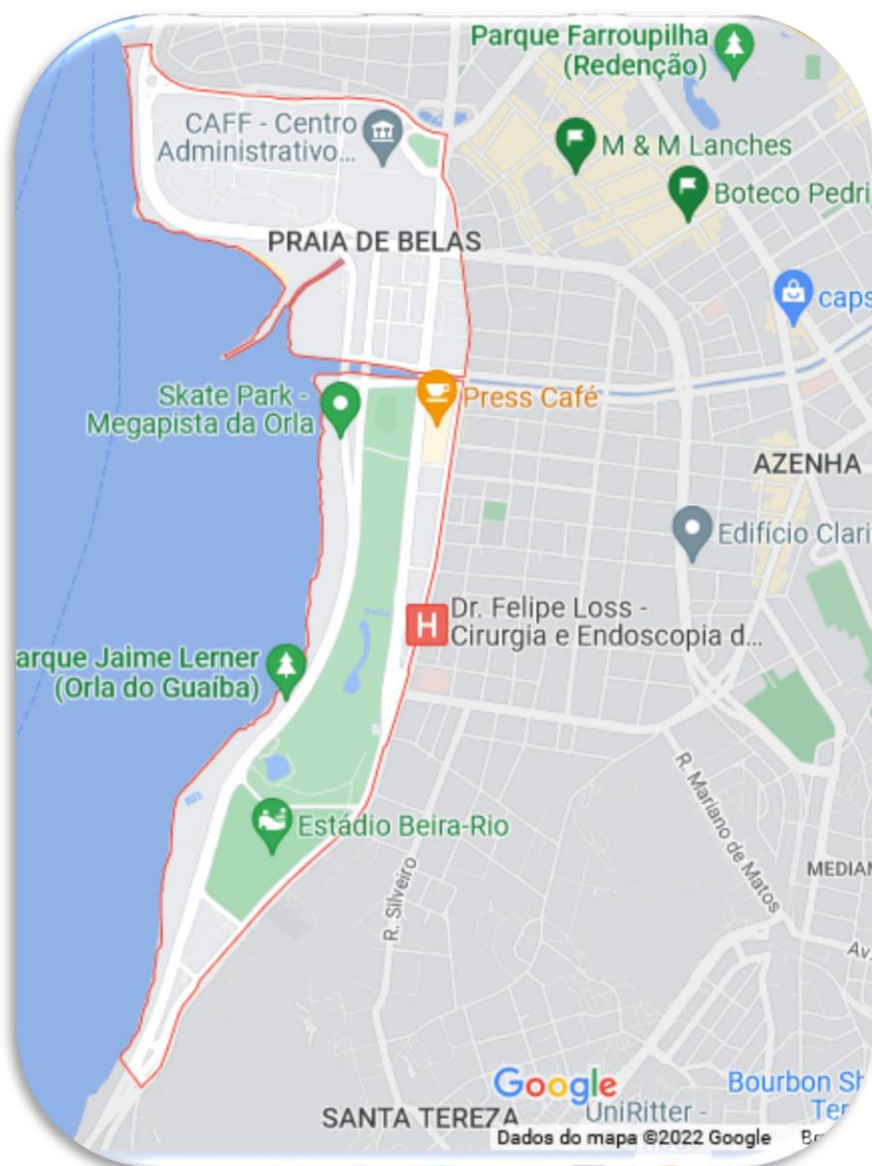
- Câmara Municipal de Porto Alegre
- Centro Administrativo Fernando Ferrari
- Companhia de Processamento de Dados do Estado do RGS (Procergs)
- Delegacia da Criança e do Adolescente (DECA)

- Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem (DAER)
- Foro Central da Comarca de Porto Alegre
- Ministério da Agricultura em Porto Alegre
- Ministério da Fazenda em Porto Alegre
- Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul
- Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul
- Secretaria da Educação
- Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV)
- Serviço Federal de Processamento de Dados (Serpro)
- Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul
- Tribunal de Justiça Militar do Rio Grande do Sul
- Tribunal Regional Federal da 4.^a Região (TRF4)
- Unidade estadual do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)
- Central de Atendimento ao Eleitor (TRE/RS)

3.8- LIMITES ATUAIS

Ponto inicial e final: Encontro da Av. Loreiro da Silva com a Av. Borges de Medeiros; desse ponto segue pela Av. Borges de Medeiros até a Av. Praia de Belas, por essa até a Av. Padre Cacique, por essa até a Rua Taquary, desse ponto segue por uma linha reta e imaginária até encontrar a orla do Lago Guaíba, ponto de coordenadas (pt 86) E: 276.638; N: 1.671.780; desse ponto segue pela orla, na direção, até o ponto de coordenadas (pt 62) E: 276.635; N: 1.675.947, desse ponto segue por uma linha reta e imaginária até a Av. Presidente João Goulart, Ponto de coordenadas (pt69) E: 276.757; N: 1.675.956, por essa segue até a Av. Loureiro da Silva, junto a Esplanada Luis Celso Gomes Hyarup; desse ponto segue pela Av. Loureiro da Silva até a Av. Borges de Medeiros, ponto inicial.

(Descrição dos limites do bairro Praia de Belas, conforme determinado pela Lei Ordinaria 12.112 de 22 de agosto de 2016).



MAPA PRAIA DE BELAS

4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: A sala nº 302 do Centro Profissional Lila Ripoll, sito na Rua Dr. Vicente de Paula Dutra, nº 215, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, de fundo, a primeira a contar da esquerda para a direita do observador postado de frente na dita rua olhando para o edifício, possuindo a área real privativa de 45,64m², área real comum de divisão proporcional de 10,95m² e área real total de 56,59m², correspondendo à unidade a fração ideal equivalente a 0,0282177 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno onde o mesmo foi construído, onde existiu a casa sob nº 215 da Rua Dr. Vicente de Paula Dutra, distante 74,60m da esquina da Avenida C, com área superficial de 898,50m², medindo 30,00m de frente ao oeste, à dita rua, por 29,95m de extensão da frente ao fundo,

tendo no fundo a mesma largura da frente, onde entesta com os terrenos números 09 e 10, de propriedade do Município, ou que deste foi, dividindo-se por um lado, ao norte, com o lote 04 e, pelo lado sul, com o lote 07, todos os terrenos confrontantes que são ou foram do Município.

QUARTEIRÃO: Rua Dr. Vicente de Paula Dutra e Av. Aureliano de Figueiredo Pinto.

BAIRRO: Praia de Belas.

PROPRIETÁRIOS: **Manoel Matos de Macedo**, brasileiro, industrial, CPF 107.782.410-68, 5003515797-SSP/RS, casado pelo regime da comunhão universal de bens com **ADELI LUCRÉCIO DE MACEDO**, do lar, CPF 614.650.460-20 residente e domiciliado nesta capital.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 28.762, Livro 2RG deste 5º SVR.

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE INDIVIDUALIZAÇÃO.

MATRÍCULA Nº 28.765

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Não foi possível vistoriar a sala avalianda pois não localizei o proprietário nem o inquilino que dificilmente se encontra no local (dito pela portaria), porém os proprietários da sala 402, que é a mesma coluna da sala 302, gentilmente mostrou sua sala para poder observar o espaço dela.

A sala 302 tem um espaço privativo de 45,64m², com um banheiro, localizado no 3º pavimento ou 2º andar. A sala está hoje ocupada por escritório de advocacia.

O prédio possui 05 pavimentos ou 4 andares de salas, sendo 09 salas por andar, totalizando, 36 salas no condomínio e conta com 01 elevador e portaria diurna.

O prédio é totalmente comercial e é cercado por gradil de ferro com entrada para pedestres e portão para entrada de veículos na garagem que é térrea.

Prédio externamente e internamente em boas condições com muito boa conservação.

Não existe infraestrutura no edifício, nem salão de festas. O prédio é funcional.

6 – PERSPECTIVAS DE MERCADO

Trata-se de um edifício comercial bem localizado quase esquina com a Rua do mesmo nome, próximo a Defensoria Pública e o Foro (prédio I e II) e Tribunal de Justiça, sendo bem apropriado para uso de profissionais liberais ligados ao Direito. A região é mista com uma predominância de prédios comercial e de serviços públicos além de

possuir alguns edifícios residenciais. A população da região é pequena justamente pela predominância de prédios comerciais, serviços, restaurantes e serviços públicos.

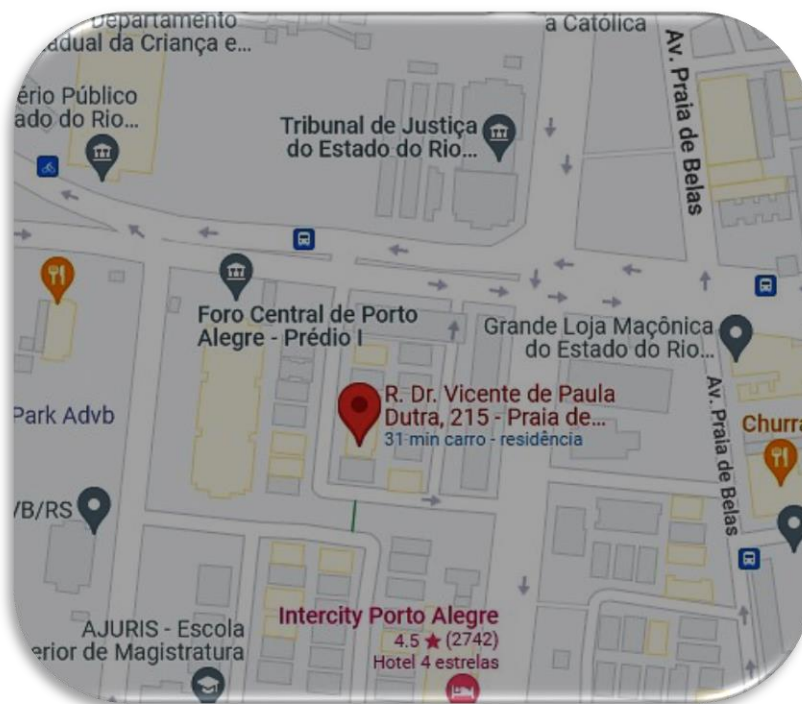
O fato de possuir muitos funcionários no serviço público e privado, profissionais liberais, começaram a funcionar diversos serviços agregados como restaurantes, mercados, comércio e serviços em geral para servir esse público.

O prédio é próximo a Av. Borges de Medeiros e Av. Edvaldo Pereira Paiva o que dá um fluxo a diversos bairros da cidade e com saída fácil a cidades da região metropolitana.

Prédio com traços bem atualizados apesar de ter aproximadamente 18 (dezoito) anos, sendo que durante o dia existe estacionamento um pouco difícil nas ruas próximas (pagos) em função dos Foros da região.

Vejo esta unidade em pauta com uma boa liquidez estando com o preço dentro dos padrões da região.

7 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Google Maps

8 - METODOLOGIAS AVALIATÓRIA E CONCEITUAÇÃO

Todo o relacionamento econômico de nossa vida social é baseado no que chamamos de uma economia de livre iniciativa ou economia de mercado.

José Fiker afirma que **“valor é a relação entre a intensidade das necessidades econômicas do homem e a quantidade de bens disponíveis para satisfazê-los, sendo determinado pela relação entre oferta e procura do bem”**.

Cabe também registrar o que entendem os economistas por valor de mercado. **“É o resultado de uma transação entre um vendedor desejoso de vender, mas não forçado a isto, e um comprador que quer comprar, mas também não é forçado, tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade”**.

Na avaliação de imóveis urbanos onde ocorre transação de imóveis com características bastante semelhantes, tem sido consagrado entre os técnicos e aceito pelos juízes nos tribunais, o uso do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, ou seja, é aquele que define o valor de venda através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

9 – PREMISSAS

- ❖ As informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor dos imóveis avaliados são por premissa de suposta confiabilidade, e foram obtidas de fontes idôneas e merecedoras de fé.
- ❖ Não foram feitas por fugirem ao escopo deste trabalho, quaisquer verificações destinadas a constatar a efetiva propriedade dos imóveis, nem tampouco se sobre eles incidem quaisquer tipos de ônus, encargos ou restrições.
- ❖ Pressupõe-se que as dimensões constantes da documentação apresentada pela consulente estejam corretas, não cabendo a este profissional que subscreve nem investigação e nem responsabilidade legal, que não sejam os referentes às suas funções específicas.

10 – INFRAESTRUTURAS DA REGIÃO

Possui:

- Energia elétrica
- Telecomunicações
- Repartições públicas em geral
- Comércio
- Serviços
- Água potável

- Bancos
- Esgoto
- Praças
- Transporte urbano
- Correio domiciliar
- Foros
- Escolas
- Correios
- Pavimentada
- Etc.

11-PESQUISA DE DADOS

11.1 – QUADRO AMOSTRAL

Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	IMOBIL	CÓDIGO	FONE	M²	VALOR (R\$)	MN	R\$/M²
1	R. Vicente de P. Dutra, 215	Praia Belas	Viviane	SA 0021	99372-1166	37,00	269.000,00	0,90	6.543,24
2	R. Vicente de P. Dutra, 215	Praia Belas	Cred. Real	9936548	99548-8710	37,00	196.000,00	0,90	4.767,57
3	R. Vicente de P. Dutra, 215	Praia Belas	Los Angeles	V 36	99969-2031	37,00	180.000,00	0,90	4.378,38
4	R. Vicente de P. Dutra, 215	Praia Belas	Vprime	VI 4076	3094-3053	40,00	240.000,00	0,90	5.400,00
5	R. Dra. Rita Lobato, 191	Praia Belas	Cred. Real	9941358	99548-8710	42,00	238.500,00	0,90	5.110,71
6	Av. Aureliano Fig. Dutra,	Praia Belas	Guarida	207606	3327-9001	37,00	380.000,00	0,90	9.243,24
7	R. Dra. Rita Lobato, 191	Praia Belas	Bruck	FR 3663	3533-1212	41,00	180.000,00	0,90	3.951,22
8	Av. Padre Cacique, 36	Praia Belas	Aux. Pred.	372462	3252-5555	72,00	350.000,00	0,90	4.375,00
9	R. Celeste Gobatto, 32	Praia Belas	VPrime	LU 430412	3094-3053	42,00	320.000,00	0,90	6.857,14
10	Av. Padre Cacique, 46	Praia Belas	Gerson	PCHELV	99150-7610	72,00	385.000,00	0,90	4.812,50
11	Av. Aureliano Fig. Dutra, 575	Praia Belas	Bruck	CS 36008318	3533-1212	37,00	279.000,00	0,90	6.786,49
12	Av. Padre Cacique, 36	Praia Belas	Maffer	LI 50880263	3024-9000	72,00	450.000,00	0,90	5.625,00
13	R. Dra. Rita Lobato, 42	Praia Belas	Guarida	66474	3327-9001	42,00	249.000,00	0,90	5.335,71
14	R. Dra. Rita Lobato,	Praia Belas	Web	SA 0078	98625-2766	21,00	130.000,00	0,90	5.571,43
15	Av. Ipiranga,	Praia Belas	Linck	M 2109	98122-1982	28,00	130.000,00	0,90	4.178,57
16	Av. Ipiranga, 745	Praia Belas	Guarida	159247	3327-9001	24,00	133.000,00	0,90	4.987,50
17	Av. Ipiranga, 725	Praia Belas	Cred. Real	9950083	99548-8710	28,00	170.000,00	0,90	5.464,29
18	R. Dra. Rita Lobato, 191	Praia Belas	Aux. Pred.	254941	3252-5555	42,00	190.000,00	0,90	4.071,43
19	R. Baroneza Gravataí,	Praia Belas	Bruck	FE 6064	3533-1212	29,00	191.000,00	0,90	5.927,59
20	Av. Padre Cacique, 36	Praia Belas	Aux. Pred.	336541	3252-5555	34,00	200.000,00	0,90	5.294,12
21	R. Barão do Gravataí, 375	Praia Belas	Aux. Pred.	152571	3252-5555	31,00	202.000,00	0,90	5.864,52
22	R. Barão do Gravataí, 244	Praia Belas	Cred. Real	9941166	99548-8710	30,00	210.000,00	0,90	6.300,00
23	Av. Borges de Medeiros, 2105	Praia Belas	Aux. Pred.	152323	3252-5555	34,00	297.000,00	0,90	7.861,76
24	Av. Padre Cacique, 100	Praia Belas	New Core	163227	11 989251160	44,00	317.800,00	0,90	6.500,45
25	Av. Aureliano Fig. Dutra,	Praia Belas	Foxter	S/C	3083-7777	71,00	250.000,00	0,90	3.169,01
26	Av. Azenha	Azenha	Ferraz	40103	99401-9999	35,00	152.000,00	0,90	3.908,57

27	R. Lopo Gonçalves, 60	Cidade Baixa	Vila Rica	VR 34804	3228-2099	99,00	480.000,00	0,90	4.363,64
28	R. Lopo Gonçalves,	Cidade Baixa	Aux. Pred.	262960	3251-5555	28,00	140.000,00	0,90	4.500,00
							ū =	5.398,18	

MN = Margem de Negociação na ordem de 10%

11.2 – QUADRO PONDERAÇÃO

PONDERAÇÃO		
$(\mu a * (-0,3)) + \mu a$	$\bar{u} a$	$(\mu a * (0,3)) + \mu a$
3.778,73	5.398,18	7.017,64

11.3 – QUADRO HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	IMOBIL	CÓDIGO	FONE	M²	VALOR (R\$)	MN	R\$/M²
1	R. Vicente de P. Dutra, 215	Praia Belas	Viviane	SA 0021	99372-1166	37,00	269.000,00	0,90	6.543,24
2	R. Vicente de P. Dutra, 215	Praia Belas	Cred. Real	9936548	99548-8710	37,00	196.000,00	0,90	4.767,57
3	R. Vicente de P. Dutra, 215	Praia Belas	Los Angeles	V 36	99969-2031	37,00	180.000,00	0,90	4.378,38
4	R. Vicente de P. Dutra, 215	Praia Belas	Vprime	VI 4076	3094-3053	40,00	240.000,00	0,90	5.400,00
5	R. Dra. Rita Lobato, 191	Praia Belas	Cred. Real	9941358	99548-8710	42,00	238.500,00	0,90	5.110,71
6	R. Dra. Rita Lobato, 191	Praia Belas	Bruck	FR 3663	3533-1212	41,00	180.000,00	0,90	3.951,22
7	Av. Padre Cacique, 36	Praia Belas	Aux. Pred.	372462	3252-5555	72,00	350.000,00	0,90	4.375,00
8	R. Celeste Gobatto, 32	Praia Belas	VPrime	LU 430412	3094-3053	42,00	320.000,00	0,90	6.857,14
9	Av. Padre Cacique, 46	Praia Belas	Gerson	PCHELV	99150-7610	72,00	385.000,00	0,90	4.812,50
10	Av. Aureliano Fig. Dutra, 575	Praia Belas	Bruck	CS 36008318	3533-1212	37,00	279.000,00	0,90	6.786,49
11	Av. Padre Cacique, 36	Praia Belas	Maffer	LI 50880263	3024-9000	72,00	450.000,00	0,90	5.625,00
12	R. Dra. Rita Lobato, 42	Praia Belas	Guarida	66474	3327-9001	42,00	249.000,00	0,90	5.335,71
13	R. Dra. Rita Lobato,	Praia Belas	Web	SA 0078	98625-2766	21,00	130.000,00	0,90	5.571,43
14	Av. Ipiranga,	Praia Belas	Linck	M 2109	98122-1982	28,00	130.000,00	0,90	4.178,57
15	Av. Ipiranga, 745	Praia Belas	Guarida	159247	3327-9001	24,00	133.000,00	0,90	4.987,50
16	Av. Ipiranga, 725	Praia Belas	Cred. Real	9950083	99548-8710	28,00	170.000,00	0,90	5.464,29
17	R. Dra. Rita Lobato, 191	Praia Belas	Aux. Pred.	254941	3252-5555	42,00	190.000,00	0,90	4.071,43
18	R. Baroneza Gravataí,	Praia Belas	Bruck	FE 6064	3533-1212	29,00	191.000,00	0,90	5.927,59
19	Av. Padre Cacique, 36	Praia Belas	Aux. Pred.	336541	3252-5555	34,00	200.000,00	0,90	5.294,12
20	R. Barão do Gravataí, 375	Praia Belas	Aux. Pred.	152571	3252-5555	31,00	202.000,00	0,90	5.864,52
21	R. Barão do Gravataí, 244	Praia Belas	Cred. Real	9941166	99548-8710	30,00	210.000,00	0,90	6.300,00

22	Av. Padre Cacique, 100	Praia Belas	New Core	163227	11 989251160	44,00	317.800,00	0,90	6.500,45
23	Av. Azenha	Azenha	Ferraz	40103	99401-9999	35,00	152.000,00	0,90	3.908,57
24	R. Lopo Gonçalves, 60	Cidade Baixa	Vila Rica	VR 34804	3228-2099	99,00	480.000,00	0,90	4.363,64
25	R. Lopo Gonçalves,	Cidade Baixa	Aux. Pred.	262960	3251-5555	28,00	140.000,00	0,90	4.500,00
ū =									5.235,00

Homogeneização = Apenas 03 itens do Quadro Amostral ficaram fora da homogeneização ficando o restante dos itens dentro do intervalo de ponderação.

12-CÁLCULO VALOR DO APARTAMENTO

QUADRO DE ÁREAS

N	SALA	(M²)
1	302	45,64

Valor sala 302 = (m² * R\$ /m²) – (Comissão (6%) + Venda Forçada (10%))=

Valor sala 302 = (45,64m² * R\$ 5.235,00m²) – (6% + 10%) =

Valor Apto 302 = R\$ 238.925,40– 16% =

Valor Apto 104 = R\$ 200.697,34

13 – CONCLUSÃO

Valores Finais	R\$
Valor Médio Apto 1301	200.697,34
Limite Inferior (10%)	180.627,60
Limite Superior (10%)	220.767,07

O Valor médio da sala 302 da Rua Vicente de Paula Dutra, 215, - Praia de Belas – Porto Alegre – RS é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) podendo haver entre os Limites Superior e Inferior uma variação de 10% do valor médio, ou seja, o valor poderá ter uma variação de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) a R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) já considerando os arredondamentos. Em face do mercado imobiliário para salas comerciais estar retraído, considero que seja observado o valor do Limite Inferior.

14 – ENCERRAMENTO

O presente laudo de 15 (quinze) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo perito, que subscreve esta última.

Porto Alegre, 30 de junho de 2022

JOÃO CARLOS MENDA POYASTRO.
Avaliador credenciado COFECI-CNAI 00.019
Gestor Imobiliário – CRECI-RS 09.583

Extensão Universitária pela ULBRA de Avaliação e perícia Imobiliária
Extensão Universitária pela UNISINOS de Avaliação de Imóveis e Metodologia de Perícias
Curso de Avaliação de Imóveis pela UNIMOVEIS
Faculdade pela ULBRA de Gestão Imobiliária
Certificado COFECI como Avaliador de Imóveis nº 00.019

ANEXOS



CENTRO PROFISSIONAL LILA RIPOLL





RECEPÇÃO



SALA 302



CORREDORES



ELEVADOR