

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
IMÓVEL URBANO**

**PROCESSO: 5008951-38.2021.8.21.0021**

**4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSO FUNDO**

**EXEQUENTE: FABIO HENRIQUE DA SILVA CORNELIO**  
**EXECUTADO: ORION ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece, também, aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2/2004.

**2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

Determinar o valor de comercialização do primeiro, segundo, terceiro e quarto pavimentos do EDIFÍCIO GOLDEN CENTER, localizado na Rua Coronel Chicuta esquina com a Rua Independência, quarteirão formado ainda pelas Ruas Sete de Setembro e General Osório, num terreno com área superficial de 1.553,40 m<sup>2</sup>, de acordo com a Matrícula 67.645 do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS., primeiro sub condomínio Golden Center (Comercial).

**3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

**3.1. ANDAR TÉRREO OU PRIMEIRO PAVIMENTO:**

- 3.1.1. Conjunto 101 – Área global: 49,6981 m<sup>2</sup>;
- 3.1.2. Conjunto 102 – Área global: 67,6820 m<sup>2</sup>;
- 3.1.3. Conjunto 103 – Área global: 65,2010 m<sup>2</sup>;
- 3.1.4. Conjunto 104 - Área global: 91,3121 m<sup>2</sup>;
- 3.1.5. Conjunto 105 - Área global: 73,4266 m<sup>2</sup>;
- 3.1.6. Conjunto 106 - Área global: 40,4936 m<sup>2</sup>;
- 3.1.7. Conjunto 107 - Área global: 32,4152 m<sup>2</sup>;
- 3.1.8. Conjunto 108 - Área global: 24,4016 m<sup>2</sup>;
- 3.1.9. Conjunto 109 - Área global: 24,4016 m<sup>2</sup>;

- 3.1.10. Conjunto 110- Área global: 23,7767 m<sup>2</sup>;
- 3.1.11. Conjunto 111- Área global: 24,9869 m<sup>2</sup>;
- 3.1.12. Conjunto 112- Área global: 25,9502 m<sup>2</sup>;
- 3.1.13. Conjunto 113- Área global: 91,9770 m<sup>2</sup>;
- 3.1.14. Conjunto 114- Área global: 55,3553 m<sup>2</sup>;
- 3.1.15. Conjunto 115- Área global: 30,0295 m<sup>2</sup>;
- 3.1.16. Conjunto 116- Área global: 50,7220 m<sup>2</sup>;
- 3.1.17. Conjunto 117- Área global: 88,5974 m<sup>2</sup>;
- 3.1.18. Conjunto 118- Área global: 84,4867 m<sup>2</sup>;
- 3.1.19. Conjunto 119- Área global: 99,9123 m<sup>2</sup>.

### **3.2. PRIMEIRO ANDAR OU SEGUNDO PAVIMENTO:**

- 3.2.1. Conjunto 201 – Área global: 107,6508 m<sup>2</sup>;
- 3.2.2. Conjunto 202 – Área global: 60,9093 m<sup>2</sup>;
- 3.2.3. Conjunto 203 - Área global: 40,8128 m<sup>2</sup>;
- 3.2.4. Conjunto 204 - Área global: 49,8323 m<sup>2</sup>;
- 3.2.5. Conjunto 205 - Área global: 38,4590 m<sup>2</sup>;
- 3.2.6. Conjunto 206 - Área global: 70,9562 m<sup>2</sup>;
- 3.2.7. Conjunto 207 - Área global: 24,5097 m<sup>2</sup>;
- 3.2.8. Conjunto 208 - Área global: 24,5097 m<sup>2</sup>;
- 3.2.9. Conjunto 209 - Área global: 24,5097 m<sup>2</sup>;
- 3.2.10. Conjunto 210- Área global: 23,8820 m<sup>2</sup>;
- 3.2.11. Conjunto 211- Área global: 25,8891 m<sup>2</sup>;
- 3.2.12. Conjunto 212- Área global: 45,1551 m<sup>2</sup>;
- 3.2.13. Conjunto 213- Área global: 51,4150 m<sup>2</sup>;
- 3.2.14. Conjunto 214- Área global: 68,1939 m<sup>2</sup>;
- 3.2.15. Conjunto 215- Área global: 47,2311 m<sup>2</sup>;
- 3.2.16. Conjunto 216- Área global: 47,7290 m<sup>2</sup>;
- 3.2.17. Conjunto 217- Área global: 27,1411 m<sup>2</sup>;
- 3.2.18. Conjunto 218- Área global: 43,4922 m<sup>2</sup>;
- 3.2.19. Conjunto 219- Área global: 66,3511 m<sup>2</sup>;
- 3.2.20. Conjunto 220- Área global: 115,2132 m<sup>2</sup>;
- 3.2.21. Conjunto 221- Área global: 84,8933 m<sup>2</sup>;
- 3.2.22. Conjunto 222- Área global: 81,2525 m<sup>2</sup>;
- 3.2.23. Conjunto 223- Área global: 45,2094 m<sup>2</sup>;
- 3.2.24. Conjunto 224- Área global: 30,8700 m<sup>2</sup>;
- 3.2.25. Conjunto 225- Área global: 34,6651 m<sup>2</sup>;
- 3.2.26. Conjunto 226- Área global: 31,3404 m<sup>2</sup>;
- 3.2.27. Conjunto 227- Área global: 29,1694 m<sup>2</sup>;
- 3.2.28. Conjunto 228- Área global: 69,0499 m<sup>2</sup>;
- 3.2.29. Conjunto 229- Área global: 52,2491 m<sup>2</sup>.

### **3.3. SEGUNDO ANDAR OU TERCEIRO PAVIMENTO:**

- 3.3.1. Conjunto 301 – Área global: 91,7057 m<sup>2</sup>;
- 3.3.2. Conjunto 302 - Área global: 34,9164 m<sup>2</sup>;
- 3.3.3. Conjunto 303 – Área global: 48,4497 m<sup>2</sup>;
- 3.3.4. Conjunto 304 - Área global: 61,3542 m<sup>2</sup>;
- 3.3.5. Conjunto 305 – Área global: 66,5070 m<sup>2</sup>;
- 3.3.6. Conjunto 306- Área global: 49,4429 m<sup>2</sup>;
- 3.3.7. Conjunto 307- Área global: 73,8851 m<sup>2</sup>;
- 3.3.8. Conjunto 308- Área global: 24,4016 m<sup>2</sup>;
- 3.3.9. Conjunto 309- Área global: 24,4016 m<sup>2</sup>;
- 3.3.10. Conjunto 310-Área global:24,4016 m<sup>2</sup>;
- 3.3.11. Conjunto 311- Área global:23,7767 m<sup>2</sup>;
- 3.3.12. Conjunto 312- Área global:24,8365 m<sup>2</sup>;
- 3.3.13. Conjunto 313 -Área global:45,7923 m<sup>2</sup>;
- 3.3.14. Conjunto 314- Área global: 42,3302 m<sup>2</sup>;
- 3.3.15. Conjunto 315- Área global: 65,3845 m<sup>2</sup>;
- 3.3.16. Conjunto 316- Área global: 56,6658 m<sup>2</sup>;
- 3.3.17. Conjunto 317- Área global: 90,4099 m<sup>2</sup>;
- 3.3.18. Conjunto 318- Área global: 69,8426 m<sup>2</sup>;
- 3.3.19. Conjunto 319- Área global: 91,0470 m<sup>2</sup>;
- 3.3.20. Conjunto 320- Área global: 76,7702 m<sup>2</sup>;
- 3.3.21. Conjunto 321- Área global: 47,2545 m<sup>2</sup>;
- 3.3.22. Conjunto 322- Área global: 24,8804 m<sup>2</sup>;
- 3.3.23. Conjunto 323- Área global: 29,3935 m<sup>2</sup>;
- 3.3.24. Conjunto 324- Área global: 26,9733 m<sup>2</sup>;
- 3.3.25. Conjunto 325- Área global: 21,5704 m<sup>2</sup>;
- 3.3.26. Conjunto 326- Área global: 69,9626 m<sup>2</sup>;
- 3.3.27. Conjunto 327- Área global: 36.2288 m<sup>2</sup>

### **3.4. TERCEIRO ANDAR OU QUARTO PAVIMENTO:**

- 3.4.1. Conjunto 401- Área global: 53,7041 m<sup>2</sup>;
- 3.4.2. Conjunto 402- Área global: 36,7180 m<sup>2</sup>;
- 3.4.3. Conjunto 403- Área global: 36,9597 m<sup>2</sup>;
- 3.4.4. Conjunto 404- Área global: 68,1808 m<sup>2</sup>;
- 3.4.5. Conjunto 405- Área global: 86.1665 m<sup>2</sup>;
- 3.4.6. Conjunto 406- Área global: 37,4504 m<sup>2</sup>;
- 3.4.7. Conjunto 407- Área global: 59,1089 m<sup>2</sup>;
- 3.4.8. Conjunto 408- Área global: 38,8173 m<sup>2</sup>;
- 3.4.9. Conjunto 409- Área global: 70,2107 m<sup>2</sup>;
- 3.4.10. Conjunto 410- Área global: 24,4016m<sup>2</sup>;
- 3.4.11. Conjunto 411- Área global: 24,4016m<sup>2</sup>;
- 3.4.12. Conjunto 412- Área global: 24,4016m<sup>2</sup>;

- 3.4.13. Conjunto 413- Área global: 23,7767m<sup>2</sup>;
- 3.4.14. Conjunto 414- Área global: 27,0007m<sup>2</sup>;
- 3.4.15. Conjunto 415- Área global: 78,3877m<sup>2</sup>;
- 3.4.16. Conjunto 416- Área global: 82,5909m<sup>2</sup>;
- 3.4.17. Conjunto 417- Área global: 92,0003m<sup>2</sup>;
- 3.4.18. Conjunto 418- Área global: 369,4084m<sup>2</sup>;
- 3.4.19. Conjunto 419- Área global: 67,8925m<sup>2</sup>;
- 3.4.20. Conjunto 420- Área global: 53,3400m<sup>2</sup>.

### 3.5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

As salas comerciais não estão terminadas, na realidade existem as paredes externas rebocadas, externamente, mas internamente tudo está por ser feito, algumas salas tem as paredes internas construídas, mas não prontas. Os pisos é apenas as lajes de concreto, sendo que no piso térreo, nem piso tem é terra bruta. No primeiro andar/ segundo pavimento tem uma área grande que não tem o piso, só os ferros para futura conexão com o piso restante.

Por isto é difícil uma avaliação de comercialização, precisamos partir para a avaliação da coisa feita, isto é, o valor do que está pronto representa do produto a ser finalizado.

Esta avaliação será feita pelos metros quadrados, correspondentes a cada metragem das salas.

### 4. JUSTIFICATIVAS PARA AVALIAÇÃO:

**4.1.** Os imóveis em avaliação estão em construção há mais de trinta anos, sendo que existem duas Incorporações na mesma Matrícula mãe, uma abrangendo a parte comercial e outra residencial.

**4.2.** A Incorporação está registrada desde novembro de 1997, porém a construção iniciou em bem antes, comprovado pela AV.2-67.645: os Box 501 a 505 e 521 a 525, o registro de conclusão, em 05-03-1998. **Porém o Contrato de Promessa de Compra e Venda, que deu início ao Processo em questão foi assinado no ano de 1993.**

**4.3.** A parte residencial foi transferida de acordo com o R.7-67.645 para SECCO – INCORPORAÇÕES LTDA, em 08-08-2002 e já foi concluída e comercializada.

**4.4.** A parte comercial está inacabada, estão concluídas as fundações, estruturas, as lajes brutas, menos o térreo e parte do primeiro andar, as paredes externas e algumas divisórias internas, como pode ser comprovado pelas fotos em anexo, sem nenhum tipo de acabamento.

**4.5.** A avaliação será feita pelo que está concluído: a coisa feita, e não sob as possibilidades futuras do empreendimento após a sua conclusão, pois esta perspectiva não existe no momento.

**4.6.** A avaliação da Cota Terreno nos conjuntos comerciais será usada os dados declarados na Incorporação como parâmetro, com a atualização do CUB/PF de novembro de 1997, de R\$ 404,85, para a atualização do CCC/PF de março de 2025, corrigido pelo INCC- Médio-FGV, que é o valor de R\$3.195,87.

**4.7.** A avaliação dos conjuntos comerciais será pelos metros quadrados de cada unidade, correspondente a Área Global de cada uma.

**4.8.** Para isto será usado os parâmetros definidos nas Avaliações da Caixa Federal; Manual de Obras e Serviços de Engenharia- AGU/BR; NBR 12.721 e do livro: COMO PREPARAR ORÇAMENTO DE OBRAS, Autor: Mattos- Aldo Dórea -Editora Pini.

**4.9.** O estágio da obra contempla os seguintes itens:

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| 4.9.1. Projetos-              | 1,38%            |
| 4.9.2. Serviços preliminares- | 3,12%            |
| 4.9.3. Fundações-             | 5,12%            |
| 4.9.4. Estrutura-             | 17,69%           |
| 4.9.5. Alvenaria-             | 10,28%, feito 5% |
| 4.9.6. Revestimento externo   | 2,08%            |

4.9.7. Deveria considerar que a entrada já foi concluída pela parte residencial, mas não temos o piso do térreo e parte do primeiro andar, então ficamos no zero a zero.

4.9.8. Portanto usaremos como tabela o percentual da obra concluída de 34,39%.

**4.10.** Legendas da Planilhas de Comercialização:

Nº – 101 a 420 – Número do conjunto comercial/sala.

AG – Área global do conjunto comercial/sala.

CT - Cota terreno.

VA – Valor da área construída no conjunto comercial/sala.

**4.11.** O valor do custo do metro quadrado segundo pesquisas junto a engenheiros e construtores de Passo Fundo é hoje de 1,2 CCC/PF o metro quadrado. Sendo o CCC/PF referente ao mês de março de 2025 de R\$3.195,87, portanto o parâmetro a ser usado é de R\$3.835,04 por metro quadrado da área global de cada conjunto individual, desse total o percentual de 34,39%, correspondendo a R\$1.318,87 o metro quadrado do conjunto já pronto.

## 5. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

O mercado das salas comerciais teve uma reviravolta no pós-pandemia, pois uma grande quantidade foi desocupada com “home office”, e até a presente data não demonstra sinais de recuperação. Na cidade de Passo Fundo hoje temos dois Shopping Center muito consolidados, por isso a ideia inicial do empreendimento já não é mais viável economicamente. É evidente que terá outras possibilidades, afinal é uma área muito grande no centro da cidade.

## 6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

A avaliação será feita pelo que está concluído: a coisa feita, e não sob as possibilidades futuras do empreendimento após a sua conclusão, pois esta perspectiva não existe no momento. Como a construção está parada a mais de vinte e seis anos, comprovado com a AV. 2- 67.645, pelos boxes 501 a 505 e 521 a 525 em 06 de março de 1998, concluído com carta de habite-se. Será necessária uma readaptação as novas normas, de modo especial dos bombeiros, acessibilidade, elétrica e hidráulica, e até de colunas que já apresentam deterioração, por isso tudo será necessária uma depreciação da coisa feita.

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO

### 7.1. ANDAR TÉRREO OU PRIMEIRO PAVIMENTO:

|                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 101. AG - 49,6981m <sup>2</sup> + CT - 4.774,63 + VA - 65.545,33  | = R\$ 70.319,96 |
| 102. AG - 67,6820m <sup>2</sup> + CT - 6.503,60 + VA - 89.263,75  | = R\$ 95.767,35 |
| 103. AG - 65,2010m <sup>2</sup> + CT - 6.263,90 + VA - 85.991,64  | = R\$ 92.255,54 |
| 104. AG - 91,3121m <sup>2</sup> + CT - 8.772,66 + VA - 120.428,78 | = R\$129.201,44 |
| 105. AG - 73,4266m <sup>2</sup> + CT - 7.053,28 + VA - 96.840,14  | = R\$103.893,34 |
| 106. AG - 40,4936m <sup>2</sup> + CT - 3.914,94 + VA - 53.405,79  | = R\$ 57.320,73 |
| 107. AG - 32,4152m <sup>2</sup> + CT - 3.112,77 + VA - 42.751,43  | = R\$ 45.864,20 |
| 108. AG - 24,4016m <sup>2</sup> + CT - 2.342,57 + VA - 32.182,53  | = R\$ 34.525,10 |
| 109. AG - 24,4016m <sup>2</sup> + CT - 2.342,57 + VA - 32.182,53  | = R\$ 34.525,10 |
| 110. AG - 23,7767m <sup>2</sup> + CT - 2.285,04 + VA - 31.358,37  | = R\$ 33.643,41 |
| 111. AG - 24,9869m <sup>2</sup> + CT - 2.403,29 + VA - 32.954,47  | = R\$ 35.357,76 |
| 112. AG - 25,9502m <sup>2</sup> + CT - 2.486,38 + VA - 34.224,94  | = R\$ 34.224,94 |
| 113. AG - 91,9770m <sup>2</sup> + CT - 8.836,58 + VA - 121.305,70 | = R\$130.142,28 |
| 114. AG - 55,3553m <sup>2</sup> + CT - 5.317,92 + VA - 73.006,44  | = R\$ 78.324,36 |
| 115. AG - 30,0295m <sup>2</sup> + CT - 2.885,87 + VA - 39.605,00  | = R\$ 42.490,87 |
| 116. AG - 50,7220m <sup>2</sup> + CT - 4.873,70 + VA - 66.895,72  | = R\$ 71.769,42 |
| 117. AG - 88,5974m <sup>2</sup> + CT - 8.513,80 + VA - 116.848,45 | = R\$125.362,25 |
| 118. AG - 84,4867m <sup>2</sup> + CT - 8.117,50 + VA - 111.426,97 | = R\$119.544,47 |
| 119. AG - 99,9123m <sup>2</sup> + CT - 9.600,40 + VA - 131.771,33 | = R\$141.371,73 |

VALOR TOTAL DO TÉRREO OU PRIMEIRO PAVIMENTO:

R\$ 1.475.904,27

## 7.2. PRIMEIRO ANDAR OU SEGUNDO PAVIMENTO:

|      |                                                    |            |                  |
|------|----------------------------------------------------|------------|------------------|
| 201. | AG - 107,6508 m <sup>2</sup> + CT - 10.405,75 + VA | 141.977,41 | = R\$152.383,16  |
| 202. | AG - 67.9093 m <sup>2</sup> + CT - 6.564,32 + VA   | 89.563,53  | = R\$ 96.127,85  |
| 203. | AG - 40,8128 m <sup>2</sup> + CT - 3.943,70 + VA   | 53.826,77  | = R\$ 57.770,47  |
| 204. | AG - 49,8323 m <sup>2</sup> + CT - 4.816,17 + VA   | 65.722,32  | = R\$ 70.538,49  |
| 205. | AG - 38,4590 m <sup>2</sup> + CT - 3.716,80 + VA   | 50.722,42  | = R\$ 54.439,22  |
| 206. | AG - 70.9562 m <sup>2</sup> + CT - 6.858,34 + VA   | 93.582,00  | = R\$100.440,34  |
| 207. | AG - 24.5097 m <sup>2</sup> + CT - 2.368,14 + VA   | 32.325,10  | = R\$ 34.693,24  |
| 208. | AG - 24,5097 m <sup>2</sup> + CT - 2.368,14 + VA   | 32.325,10  | = R\$ 34.693,24  |
| 209. | AG - 24,5097 m <sup>2</sup> + CT - 2.368,14 + VA   | 32.325,10  | = R\$ 34.693,24  |
| 210. | AG - 23,8820 m <sup>2</sup> + CT - 2.307,42 + VA   | 31.497,25  | = R\$ 31.497,25  |
| 211. | AG - 25,8891 m <sup>2</sup> + CT - 2.502,36 + VA   | 33.313,19  | = R\$ 35.815,55  |
| 212. | AG - 45,1551 m <sup>2</sup> + CT - 4.362,36 + VA   | 59.553,70  | = R\$ 63.916,06  |
| 213. | AG - 51,4150 m <sup>2</sup> + CT - 4.969,58 + VA   | 67.809,70  | = R\$ 72.779,28  |
| 214. | AG - 68,1939 m <sup>2</sup> + CT - 6.589,88 + VA   | 89.938,85  | = R\$ 96.528,73  |
| 215. | AG - 47,2311 m <sup>2</sup> + CT - 4.563,67 + VA   | 62.291,68  | = R\$ 66.855,35  |
| 216. | AG - 47,7290 m <sup>2</sup> + CT - 4.611,65 + VA   | 62.948,34  | = R\$ 67.559,99  |
| 217. | AG - 27,1411 m <sup>2</sup> + CT - 2.623,81 + VA   | 35.795,58  | = R\$ 38.419,39  |
| 218. | AG - 43,4922 m <sup>2</sup> + CT - 4.202,57 + VA   | 57.360,55  | = R\$ 61.563,12  |
| 219. | AG - 66,3511 m <sup>2</sup> + CT - 6.414,11 + VA   | 87.508,47  | = R\$ 93.922,58  |
| 220. | AG - 115,2132 m <sup>2</sup> + CT - 11.137,60 + VA | 151.844,14 | = R\$ 162.981,74 |
| 221. | AG - 84,8933 m <sup>2</sup> + CT - 8.203,80 + VA   | 111.963,22 | = R\$ 120.167,02 |
| 222. | AG - 81,2525 m <sup>2</sup> + CT - 7.855,44 + VA   | 107.161,48 | = R\$ 115.016,92 |
| 223. | AG - 45,2094 m <sup>2</sup> + CT - 4.365,55 + VA   | 59.625,32  | = R\$ 63.990,87  |
| 224. | AG - 30,8700 m <sup>2</sup> + CT - 2.981,74 + VA   | 40.713,51  | = R\$ 43.695,25  |
| 225. | AG - 34,6651 m <sup>2</sup> + CT - 3.349,27 + VA   | 45.718,76  | = R\$ 49.068,03  |
| 226. | AG - 31,3404 m <sup>2</sup> + CT - 3.029,68 + VA   | 41.333,91  | = R\$ 44.363,59  |
| 227. | AG - 29,1694 m <sup>2</sup> + CT - 2.818,75 + VA   | 38.470,64  | = R\$ 41.289,39  |
| 228. | AG - 69,0499 m <sup>2</sup> + CT - 6.672,98 + VA   | 91.067,84  | = R\$ 97.740,82  |
| 229. | AG - 52,2491 m <sup>2</sup> + CT - 5.049,47 + VA   | 68.909,77  | = R\$ 73.959,24  |

## VALOR TOTAL DO PRIMEIRO ANDAR OU SEGUNDO PAVIMENTO

R\$ 2.076.909,42

## 7.3. SEGUNDO ANDAR OU TERCEIRO PAVIMENTO:

|      |                                                  |            |                  |
|------|--------------------------------------------------|------------|------------------|
| 301. | AG - 91,7057 m <sup>2</sup> + CT - 8.811,01 + VA | 120.947,89 | = R\$ 129.758,90 |
| 302. | AG - 34,9164 m <sup>2</sup> + CT - 3.352,46 + VA | 46.129,32  | = R\$ 49.481,78  |
| 303. | AG - 48,4497 m <sup>2</sup> + CT - 4.653,18 + VA | 63.898,85  | = R\$ 68.552,03  |
| 304. | AG - 61,3543 m <sup>2</sup> + CT - 5.893,18 + VA | 80.918,34  | = R\$ 86.811,52  |
| 305. | AG - 66,5070 m <sup>2</sup> + CT - 6.388,54 + VA | 87.714,08  | = R\$ 94.410,62  |
| 306. | AG - 49,4429 m <sup>2</sup> + CT - 4.749,06 + VA | 65.208,75  | = R\$ 69.957,81  |

|      |      |                               |               |            |                  |
|------|------|-------------------------------|---------------|------------|------------------|
| 307. | AG - | 73,8851 m <sup>2</sup> + CT - | 7.098,02 + VA | 97.444,84  | = R\$ 104.542,86 |
| 308. | AG - | 24,4016 m <sup>2</sup> + CT - | 2.342,57 + VA | 32.182,53  | = R\$ 34.525,10  |
| 309. | AG - | 24,4016 m <sup>2</sup> + CT - | 2.342,57 + VA | 32.182,53  | = R\$ 34.525,10  |
| 310. | AG - | 24,4016 m <sup>2</sup> + CT - | 2.342,57 + VA | 32.182,53  | = R\$ 34.525,10  |
| 311. | AG - | 23,7767 m <sup>2</sup> + CT - | 2.281,85 + VA | 31.358,37  | = R\$ 33.640,22  |
| 312. | AG - | 24,8365 m <sup>2</sup> + CT - | 2.384,12 + VA | 32.756,11  | = R\$ 35.140,23  |
| 313. | AG - | 45,7923 m <sup>2</sup> + CT - | 4.397,52 + VA | 60.394,09  | = R\$ 64.791,61  |
| 314. | AG - | 42,3302 m <sup>2</sup> + CT - | 4.068,34 + VA | 55.828,03  | = R\$ 59.895,37  |
| 315. | AG - | 65,3845 m <sup>2</sup> + CT - | 6.283,08 + VA | 86.233,65  | = R\$ 92.516,73  |
| 316. | AG - | 56,6658 m <sup>2</sup> + CT - | 5.442,56 + VA | 74.734,82  | = R\$ 80.177,38  |
| 317. | AG - | 90,4099 m <sup>2</sup> + CT - | 8.685,37 + VA | 119.238,90 | = R\$ 127.924,27 |
| 318. | AG - | 69,8426 m <sup>2</sup> + CT - | 6.711,32 + VA | 92.113,30  | = R\$ 98.824,62  |
| 319. | AG - | 91,0470 m <sup>2</sup> + CT - | 8.747,09 + VA | 120.079,15 | = R\$ 128.826,24 |
| 320. | AG - | 76,7702 m <sup>2</sup> + CT - | 7.376,06 + VA | 101.249,91 | = R\$ 108.625,97 |
| 321. | AG - | 47,2545 m <sup>2</sup> + CT - | 4.538,13 + VA | 62.322,54  | = R\$ 66.860,67  |
| 322. | AG - | 24,8804 m <sup>2</sup> + CT - | 2.387,31 + VA | 32.814,01  | = R\$ 35.201,32  |
| 323. | AG - | 29,3935 m <sup>2</sup> + CT - | 2.821,95 + VA | 38.766,20  | = R\$ 41.580,15  |
| 324. | AG - | 26,9733 m <sup>2</sup> + CT - | 2.559,89 + VA | 35.574,27  | = R\$ 38.134,16  |
| 325. | AG - | 21,5704 m <sup>2</sup> + CT - | 2.070,92 + VA | 28.448,55  | = R\$ 30.519,47  |
| 326. | AG - | 69,9626 m <sup>2</sup> + CT - | 6.720,91 + VA | 92.271,59  | = R\$ 98.992,50  |
| 327. | AG - | 36,2288 m <sup>2</sup> + CT - | 3.480,30 + VA | 47.781,07  | = R\$ 51.261,37  |

**VALOR TOTAL DO SEGUNDO ANDAR OU TERCEIRO PAVIMENTO:**

**R\$ 1.900.002,93**

**7.4. TERCEIRO ANDAR OU QUARTO PAVIMENTO:**

|      |      |                               |               |            |                  |
|------|------|-------------------------------|---------------|------------|------------------|
| 401. | AG - | 53,7041 m <sup>2</sup> + CT - | 5.158,13 + VA | 70.828,72  | = R\$ 75.986,85  |
| 402. | AG - | 36,7180 m <sup>2</sup> + CT - | 3.528,24 + VA | 48.426,26  | = R\$ 51.954,50  |
| 403. | AG - | 36,9597 m <sup>2</sup> + CT - | 3.550,61 + VA | 48.745,03  | = R\$ 52.295,64  |
| 404. | AG - | 68,1808 m <sup>2</sup> + CT   | 6.551,53 + VA | 89.921,61  | = R\$ 96.173,14  |
| 405. | AG - | 86,1665 m <sup>2</sup> + CT   | 8.280,50 + VA | 113.642,41 | = R\$ 121.922,91 |
| 406. | AG - | 37,4504 m <sup>2</sup> + CT   | 3.595,35 + VA | 49.392,20  | = R\$ 52.987,55  |
| 407. | AG - | 59,1089 m <sup>2</sup> + CT   | 5.679,06 + VA | 77.956,95  | = R\$ 83.636,01  |
| 408. | AG - | 38,8173 m <sup>2</sup> + CT   | 3.729,58 + VA | 51.194,97  | = R\$ 54.924,55  |
| 409. | AG - | 70,2107 m <sup>2</sup> + CT   | 6.743,28 + VA | 92.598,78  | = R\$ 99.342,06  |
| 410. | AG - | 24,4016 m <sup>2</sup> + CT   | 2.342,57 + VA | 32.182,53  | = R\$ 34.525,10  |
| 411. | AG - | 24,4016 m <sup>2</sup> + CT   | 2.342,57 + VA | 32.182,53  | = R\$ 34.525,10  |
| 412. | AG - | 24,4016 m <sup>2</sup> + CT   | 2.342,57 + VA | 32.182,53  | = R\$ 34.525,10  |
| 413. | AG - | 23,7767 m <sup>2</sup> + CT   | 2.281,85 + VA | 31.358,37  | = R\$ 33.640,22  |
| 414. | AG - | 27,0007 m <sup>2</sup> + CT   | 2.591,85 + VA | 35.610,41  | = R\$ 38.202,26  |
| 415. | AG - | 78,3877 m <sup>2</sup> + CT   | 7.529,46 + VA | 103.383,18 | = R\$ 110.912,64 |

|      |      |                              |                |            |                  |
|------|------|------------------------------|----------------|------------|------------------|
| 416. | AG - | 82,5909 m <sup>2</sup> + CT  | 7.935,34 + VA  | 108.926,66 | = R\$ 116.862,00 |
| 417. | AG - | 92,0003 m <sup>2</sup> + CT  | 8.839,77 + VA  | 121.336,43 | = R\$ 130.176,20 |
| 418. | AG - | 369,4084 m <sup>2</sup> + CT | 35.496,52 + VA | 487.201,65 | = R\$ 522.698,17 |
| 419. | AG - | 67,8925 m <sup>2</sup> + CT  | 6.522,77 + VA  | 89.541,38  | = R\$ 96.064,15  |
| 420. | AG - | 53,3400 m <sup>2</sup> + CT  | 5.126,17 + VA  | 70.348,52  | = R\$ 75.474,69  |

**VALOR TOTAL DO TERCEIRO ANDAR OU QUARTO PAVIMENTO:**

**R\$ 1.919.828,93**

**8. VALOR DA COMERCIALIZAÇÃO:**

**TOTAL GERAL R\$ 7.372.645,55**

**DEPRECIAÇÃO 30% = R\$ 2.211.793,65**

**VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.160.851,85**

**Todos os cálculos foram feitos com o CCC/PF de março de 2025, usando como parâmetro o INCC/MÉDIO DA FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS, este índice será usado para futuras atualizações.**

Nestes termos,

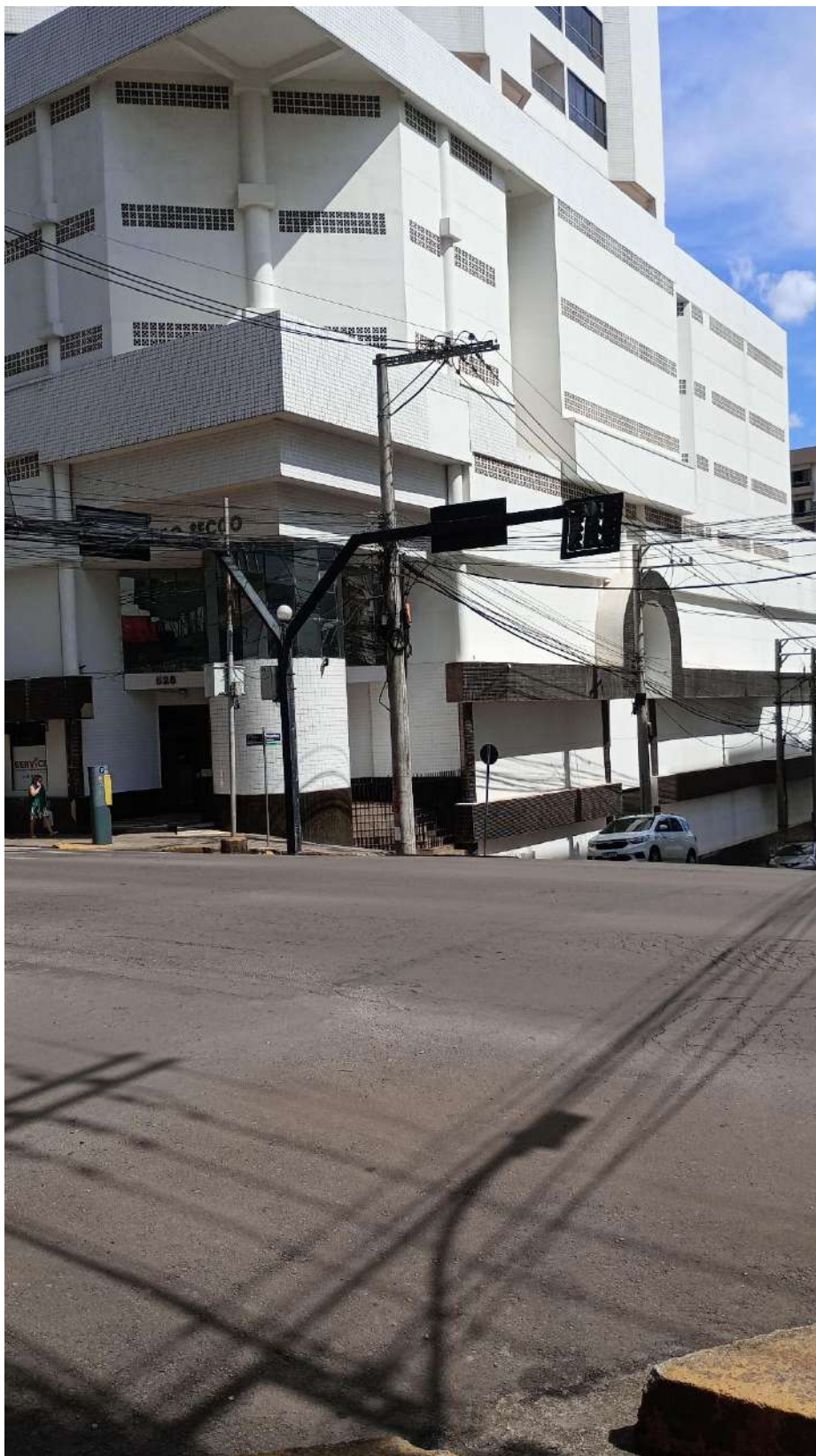
Pede deferimento.

Passo Fundo, 28 de março de 2025.

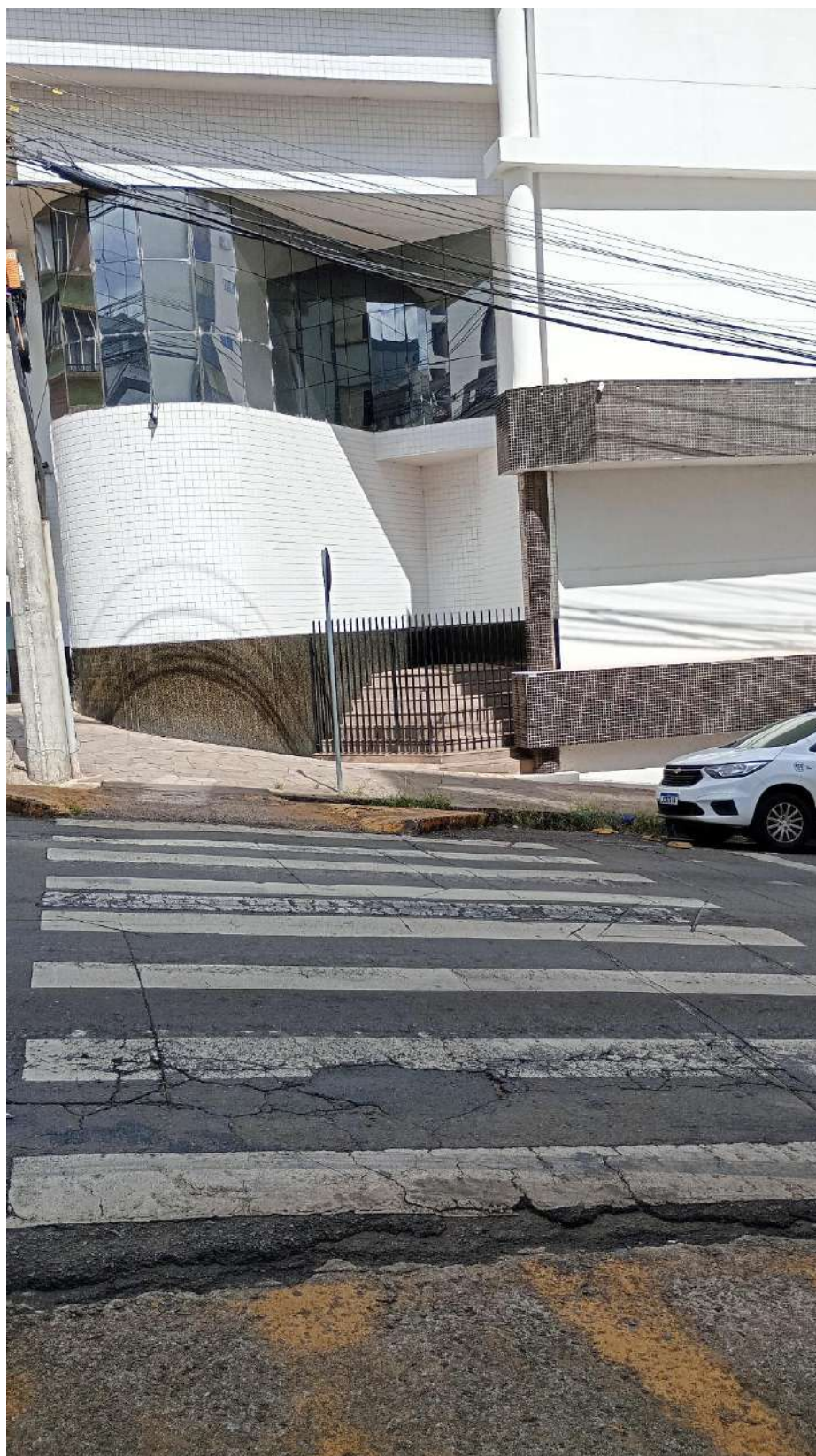
Alceu Gehlen França  
CRECI/RS 10.612













nnnnnn











































































