CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	PORTO ALEGRE, 09 de março de 1.976	FLS.	MATRÍCULA
1.743		1	1.743

Imóvel: O conjunto nº 801, do Edificio Buchaim, á rua Gen. Vitorino nº,330, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, de frente á rua Gen. Vitorino, com 146,98m2 de área real privativa de 22,81m2 de área real de uso comum, perfazendo a área global de 169,79m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 16979/371121 nas dependencias e coisas de uso comum e fim proveitoso do Edificio e no terreno que mede 11,88m de frente a rua Gen. Vitorino, por 41,26m de frente a fundo, por um lado, a oeste, onde limita-se com propriedade que é ou foi de Octavio Ferraz Teixeira e outros, entestando nos fundos ao norte, na largura de 5,67m com um muro divisório, de alvenaria que separa este imóvel de outro que faz frente á Praça Dom Felicia no, que é ou foi de Habib Jouseph Boutros, e, pelo outro lado, a leste, por uma linha quebrada composta de 4 segmentos, o 1º, partindo do alinhamento da dita rua Gen. Vitorino, segue na direção - norte, na extensão de 26,92m limitando-se com o condominio Annes - Dias; daí, o 2º, toma a direção noroeste e segue na extensão de - 10,20m e daí, o 3º, egue na direção oeste, na extensão de 2,01m, quando finelmente, daí, o 4º, toma a direção norte na extensão de 5,46m até os fundos, fechando o perimetro e limitando-se nestes 3 segmentos com o muro divisório que divide este Imóvel com outro - que é ou foi de Habib Jouseph Boutros. Bairro: Centro. Quarteirão: ruas Gen. Vitorino, Prof. Annes Dias, Andradas e Dr. Flores. -
Proprietários da fração ideal do terreno: Lidio Buchaim, advogado, e sua mulher Elisa Tamine Buchaim, do lar, brasileiros, domiciliados nesta capital, CPF 000.209.740, e Habib Jouseph Boutros, sírio portador da carteira de estrangeiro - Modelo 19, nº 66.963 e sua - mulher Eliza Leitune Boutros, do lar, brasileiros, ele inativo, domiciliados nesta capital, CPF 000.487.630 e 000.209.740, respectivamente. -
Compromissária, Construtora e Proprietária da economia: Alicerce S/A, Industria e Comércio da Construção, com sede nesta capitaal, CGC 92.913.319. -
Origem: Livro 3-EC fls 57 nº 115.832, de 05.05.70; livro 3-AN fls 144 nº 35.343, de 10.10.45; livro 4-AG fls 87 nº 31.472, de 06 de agosto de 1971, e livro 8-J fls 104 nº 619. -
A escrevente Mari Kokpaem Of-ajudante Alfonso Costa Jun

Av.1/1743 21 de dezembro de 1976.-
Correção: Conforme petição de Alicerce S/A Industria e Comercio da- da Construção, datada de 13/12/76, os CPF corretos dos casais de Lidio Buchaim e Habib Jouseph Boutros, são 000487630 e 000.209.740 -

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na próxima página -

Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1v	1743

respectivamente.-
A escr.autorizada:

Av. 2/1743 29 de março de 1977
Conforme se verifica da averbação 34 à margem do registro nº 619A fls. 4v. do livro 8-P, incorporação do Edifício Buchaim, foi feita em data de 29/3/1977, a averbação do seguinte teor: "Conforme petição de 22/3/77 e recibo arras de dezembro de 1974, a requerimento de Alba Dutra Brunelli, com fundamento no parágrafo 4º da Lei nº 4.591 de 16/12/64 e seu artigo 35, foi prometida a venda a Pedro Sérgio Brunelli, de uma parte ideal de 169,79/3.711,21 do terreno, que corresponderá ao conjunto nº 801. Preço:Cr$ 323.215,00
A sub oficial:

R.3/1743 - 27 de janeiro de 1978.-
Partilha de Direitos e Ações: Formal passado em 09 de março de 1977 no 1º Cartório de Família e Sucessões desta Capital,retificado por Certidão do mesmo Cartório datada de 16 de janeiro de 1978; Sentença de 17 de fevereiro de 1977.-
Cedente: Herança de Pedro Sérgio Brunelli, brasileiro,advogado, casado com Linda Alba Dutra Brunelli, domiciliado nesta Capital, CPF 00.178.454/01.-
Cessionária: Linda Alba Dutra Brunelli, brasileira, viúva, de labores domésticos, CPF 00.178.454/01, domiciliada nesta Capital.-
Valor: Cr$640.000,00.-
O esc. autorizado

R.4/1743 - 27 de janeiro de 1978.-
Cessão: Escritura Pública lavrada em 26 de dezembro de 1977 no Cartório Distrital de Tristeza, nesta Capital.-
Cedente: Alicerce Sociedade Anônima, Indústria e Comércio da Construção, com sede nesta Capital, CGC 92.911.391/0001-53.-
Cessionária: Linda Alba Dutra Brunelli, brasileira, viúva, de labores domésticos, domiciliada nesta Capital, CPF 233.652.260/87.-
Valor: Cr$64.640,00, para a fração ideal do terreno.-
O esc. autorizado

R.5/1743 27 de janeiro de 1978.-
Compra e Venda: Escritura Pública lavrada em 26 de dezembro de 1977 no Cartório Distrital de Tristeza, nesta Capital.-
Transmitentes: Lidio Buchaim, advogado e sua esposa Elisa Tamine Buchaim, do lar, ambos brasileiros, domiciliados nesta Capital,CPF 000.487.630/04; Habib Jouseph Boutros, sírio, Carteira de Identidade para Estrangeiro nº 66.963, inativo e sua esposa Eliza Leitune Boutros, brasileira, do lar, domiciliados nesta Capital, CPF número

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página

Continuação da Página Anterior

1743 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 27 de janeiro de 1.97 8 | FLS. 2 | MATRÍCULA 1743

Continuação das fls 1v da Matrícula nº 1743.-

CPF número 000.209.740/04 e Alicerce Sociedade Anônima, Indústria e Comércio da Construção, com sede nesta Capital, CGC sob o número 92.911.391/0001-53.-
Adquirente: Linda Alba Dutra Brunelli, brasileira, viúva, de afazeres domésticos, CPF 233.652.260/87, domiciliada nesta Capital.-
Valor da Fração Ideal do Terreno: Cr$10.598,00.-
Valor da Economia: Cr$323.215,00.-
O esc. autorizado:

R.6/1743 22 de setembro de 1981.-
Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 15 de fevereiro de 1979 no 3 º Tabelionato desta capital, aditada por outra lavrada em 03 de setembro de 1981 no mesmo Tabelionato.-
Transmitente: Linda Alba Dutra Brunelli, brasileira, viúva, funcionária pública estadual, domiciliada nesta capital,CPF sob número 233.652.260-87.-
Adquirentes: Vicente Jarai Ferreira Elçadi, odontólogo, e sua esposa Norma Hilgert Elçadi, do lar, ambos brasileiros, domiciliados nesta capital, CPF nº 000.231.240-91.-
Valor: CR$1.127.461,34.-
A escr.autorizada.

R.7/1743 22 de setembro de 1981.-
Hipoteca: Escritura pública lavrada em 15 de fevereiro de 1979 no 3º Tabelionato desta capital, aditada por outra lavrada em 03 de setembro de 1981 no mesmo Tabelionato.-
Devedores:Vicente Jarai Ferreira Elçadi e sua esposa Norma Hilgert Elçadi, já qualificados.-
Credora: Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede nesta capital, CGC nº 92.818.400/0001-27.-
Valor da dívida:CR$450.000,00.-
Prazo: 60 meses.-
Juros: 12% ao ano.-
1a. Hipoteca.-
A escr.autorizada.

Av.8/1743 04 de abril de 1985.-
Cancelamento: Por escrito particular datado de 12/11/84, a credora declarando-se paga da divida, autorizando o cancelamento da hipoteca objeto do R.7 da presente matricula.-
A esc.autorizada:

Av9/1743 09 de janeiro de 1987.-
Separação Consensual: Formal passado em 29 de outubro de 1986, no -

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 2v | MATRÍCULA 1743

1986, no 1º Cartório de Família e Sucessões desta Capital. Sentença de 02.10.1986.-
TRansmitente: Separação consensual entre o adquirente e Norma Fiori Hilgert, separada consensualmente, brasileira, do lar, domiciliada nesta Capital, CIC nº 374.926.750-20.-
Adquirente: Vicente Jaraí Ferreira Elçadi, cirurgião dentista, separado consensualmente, brasileiro, domiciliado nesta Capital, C.I.C. nº 000.231.240-91.-
Valor: Cz$147.497,00.-

A esc.autorizada:

R.10/1.743 14 de outubro de 1994.-
Compra e Venda : Escritura pública lavrada em 26 de setembro de 1994 no 2º Tabelionato desta Capital.-
Transmitente : Vicente Jaraí Ferreira Elçadi, brasileiro, separado consensualmente, cirurgião-dentista, CPF nº 000.231.240-91, domiciliado nesta Capital.-
Adquirente : Aída Bertóglio, brasileira, separada judicialmente, comerciante, CPF nº 340.070.590-04, domiciliada nesta Capital.-
Valor : R$69,87 atribuido a 50% do imóvel descrito na presente matrícula, que é objeto da venda.-
Protocolo: 428.882 de 30.09.1994.-
URE=4,21.- A escr.autorizada.

R.11/1.743 14 de outubro de 1994.-
Compra e Venda : Escritura pública lavrada em 26 de setembro de 1994 no 2º Tabelionato desta Capital.-
Transmitente : Vicente Jaraí Ferreira Elçadi, brasileiro, separado consensualmente, odontólogo, CIC nº 000.231.240-91, domiciliado nesta Capital.-
Adquirente : Vilfrom Maciel Prestes, brasileiro, representante comercial, CIC nº 056.766.490-20, casado com Sonia Tribino Prestes pelo regime da comunhão universal de bens anterior a Lei 6515/77, domiciliado nesta Capital.-
Valor : R$30.000,00 atribuido a 50% do imóvel descrito na presente matrícula, que é objeto da venda.-
Condições: Forma de Pagamento : R$5.000,00 pagos e quitados, e o saldo no valor de R$25.000,00 a ser pago da seguinte forma: R$2.500,00 em 30 dias; R$2.500,00 em 60 dias; R$10.000,00 em 90 dias e R$10.000,00 em 120 dias, todos contados da data da escritura, parcelas estas representadas por notas promissórias, ficando instituido o Pacto Comissório.-
Protocolo: 428.887 de 30.09.1994.-
URE=25,84.- A escr.autorizada.

R.12/1.743 19 de janeiro de 1996.-
COMPRA E VENDA: Escritura pública lavrada em 27 de dezembro de

CONTINUA A FICHA N.º

Continua na próxima página

Continuação da Página Anterior -:-

1.743 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 19 de janeiro de 19 96 | FLS. 3 | MATRÍCULA 1.743

Continuação da matrícula nº 1.743 fs 1v.-

1995 no 2º Tabelionato desta capital.-
TRANSMITENTE: Aida Bertóglio, brasileira, separada judicialmente, comerciante, CPF nº 340.070.590-04, domiciliada nesta capital.-
ADQUIRENTE: Vilfrom Maciel Prestes, brasileiro, representante comercial, CPF nº 056.766.490-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6515/77 com Sonia Tribino Prestes, domiciliado nesta capital.-
VALOR: R$32.500,00 atribuido a 50% do imóvel descrito na presente matrícula, que é objeto da venda.-
PROTOCOLO: 449.816 de 05.01.1996.-
URE=21,49.- A escr.autorizada.

MARCOS OLIVEIRA TONIELLO:80679498087

Assinado de forma digital por MARCOS OLIVEIRA TONIELLO:80679498087
Dados: 2020.08.12 16:06:01 -03'00'

CONTINUA NO VERSO

- ÚLTIMO ATO R-12 -

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE POSSUINDO, VALIDADE E FÉ PÚBLICA SOMENTE ENQUANTO MANTIDA EM MEIO DIGITAL. QUALQUER CÓPIA IMPRESSA DESTA CERTIDÃO, OBTIDA A PARTIR DE MEIO DIGITAL, NÃO TEM A VALIDADE E A FÉ PÚBLICA DO DOCUMENTO ORIGINAL.

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 12 de agosto de 2020, às 15:51:46.

"Buscas realizadas até as 9h."

EMOLUMENTOS: R$48,10 - mot
Certidão Matrícula 1.743 - 5 páginas: R$27,60 (0469.00.2000001.71020 = R$2,70)
Busca(s) em livros e arquivos: R$9,50 (0469.00.2000001.71020 = R$1,90)
Processamento eletrônico de dados: R$5,00 (0469.00.2000001.71020 = R$1,40)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
099226 53 2020 00081299 44

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)

Gustavo Turani LEILÕES

VENDA DIRETA · EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS URBANOS

Modalidade	**Venda Direta – Edital de Leilão Extrajudicial**
Comitentes vendedores	Wilfrom Maciel Prestes e Sonia Tribino Prestes
Objeto	4 (quatro) unidades autônomas comerciais – conjuntos nº 801, 702 e 302 do Edifício Buchaim (matrículas nº 1.743, 1.742 e 1.732) e unidade nº 809 do Edifício Hermon (matrícula nº 433) – Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS
Endereço	Rua General Vitorino, nº 330, e Rua Vigário José Inácio, nº 547, Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS
Finalidade	Determinação do valor de mercado para fins de alienação por venda direta
Data-base	25 de setembro de 2026

Gustavo Turani
Leiloeiro Público Oficial · JUCISRS nº 392/19

contato@turanileiloes.com.br
www.turanileiloes.com.br
(51) 9 9220-9918 | (54) 9 9934-3714 | 0800 000 2405

SUMÁRIO

1 Identificação, Objeto e Finalidade

2 Fundamentação Legal e Normativa

3 Documentação Analisada e Fontes de Pesquisa

4 Caracterização das Edificações e Registro Fotográfico

4.1 Edifício Buchaim · 4.2 Edifício Hermon · 4.3 Qualidade construtiva e estado de conservação

5 Identificação e Caracterização Jurídica dos Imóveis

5.1 Lote 01 – Conjunto 801 · 5.2 Lote 02 – Conjunto 702 · 5.3 Lote 03 – Conjunto 302 · 5.4 Lote 04 – Unidade 809 · 5.5 Certidões

6 Diagnóstico da Localização, da Região e do Mercado

7 Metodologia Avaliatória

7.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado · 7.2 Método Evolutivo · 7.3 CUB/m² · 7.4 Critério de Ross-Heidecke

8 Pesquisa de Mercado – Análise das Amostras

9 Memorial de Cálculo

9.1 Saneamento e valor unitário · 9.2 Parâmetro do Ed. Hermon · 9.3 Custo de reprodução · 9.4 Ross-Heidecke · 9.5 Testes de consistência

10 Aspectos Jurídicos da Alienação por Venda Direta

11 Ressalvas, Pressupostos e Limitações

12 Conclusão

13 Encerramento

A Anexo – Tabela CUB/RS de julho de 2026

1 IDENTIFICAÇÃO, OBJETO E FINALIDADE

Modalidade	Venda direta, mediante edital de leilão extrajudicial
Comitentes vendedores	Wilfrom Maciel Prestes e Sonia Tribino Prestes, casados pelo regime da comunhão universal de bens, titulares da totalidade dos 4 (quatro) imóveis
Avaliador	Gustavo Turani – Leiloeiro Público Oficial, matrícula JUCISRS nº 392/19
Objeto da avaliação	**Lote 01** – Conjunto nº 801 do Edifício Buchaim – matrícula nº 1.743 **Lote 02** – Conjunto nº 702 do Edifício Buchaim – matrícula nº 1.742 **Lote 03** – Conjunto nº 302 do Edifício Buchaim – matrícula nº 1.732 **Lote 04** – Unidade nº 809 do Edifício Hermon – matrícula nº 433 Todos do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS
Finalidade	Determinação do valor de mercado de cada unidade, para orientar os comitentes vendedores e os interessados e servir de parâmetro à fixação do valor de avaliação e do lance mínimo constantes do edital
Tipo de valor	Valor de mercado (NBR 14653-1): quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente
Data da pesquisa de mercado	25 de setembro de 2026
Data-base do laudo	25 de setembro de 2026

O presente laudo tem por objeto a análise e avaliação de 4 (quatro) unidades autônomas de natureza comercial, situadas no Centro Histórico de Porto Alegre/RS, todas de propriedade dos comitentes vendedores e destinadas à alienação por venda direta, mediante edital de leilão extrajudicial, sendo 3 (três) conjuntos/salas comerciais no Edifício Buchaim, à Rua General Vitorino, nº 330, e 1 (uma) unidade no Edifício Hermon, à Rua Vigário José Inácio, nº 547, esquina com a Rua General Vitorino. Os imóveis foram organizados em lotes, na mesma ordem adotada no edital, e são analisados individualmente, fornecendo aos comitentes e a eventuais interessados parâmetro técnico, objetivo e fundamentado do valor de mercado de cada bem.

2 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

2.1 Atividade do leiloeiro e alienação extrajudicial

- **Decreto nº 21.981/1932** – regulamenta a profissão de leiloeiro, incluindo a venda, em leilão ou por intermédio do leiloeiro, de bens móveis e imóveis por mandato dos proprietários (comitentes), e a responsabilidade do leiloeiro pela exatidão das informações prestadas.
- **Arts. 481 a 504 do Código Civil** – contrato de compra e venda.
- **Art. 108 do Código Civil** – exigência de escritura pública para os negócios que visem à transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo.
- **Art. 1.647, I, do Código Civil** – necessidade de autorização do outro cônjuge para alienar bens imóveis, salvo no regime da separação absoluta; no caso, os comitentes são casados pelo regime da comunhão universal de bens, razão pela qual ambos figuram como vendedores.
- **Art. 1.245 do Código Civil** – transferência da propriedade imóvel mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

2.2 Condomínio edilício e registro imobiliário

- **Arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil** e **Lei nº 4.591/1964** – regime do condomínio edilício (unidade autônoma, fração ideal no terreno e nas partes comuns).
- **Art. 1.345 do Código Civil** – o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios (obrigação *propter rem*).
- **Lei nº 6.015/1973** (Lei de Registros Públicos) – matrícula, registros e averbações.
- **Lei nº 7.433/1985** – requisitos para a lavratura de escrituras públicas, inclusive a apresentação de certidões.
- **Lei nº 13.097/2015, art. 54** – princípio da concentração dos atos na matrícula, em proteção ao adquirente de boa-fé.

2.3 Legislação urbanística municipal

- **Lei Complementar Municipal nº 930/2021** – institui o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre.
- **Lei Municipal nº 13.681/2023** – autoriza a transformação de salas comerciais em apartamentos residenciais no Bairro Centro Histórico, posteriormente objeto de proposta aprovada pela Câmara Municipal para alcançar salas de qualquer metragem (Cap. 6).

2.4 Normas técnicas

- **ABNT NBR 14653-1** – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais.
- **ABNT NBR 14653-2** – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos (métodos comparativo direto de dados de mercado e evolutivo; fator de comercialização).

- **ABNT NBR 12.721** – Avaliação de custos unitários de construção (metodologia do CUB/m²), combinada com o **art. 54 da Lei nº 4.591/1964**, que determina a divulgação mensal do CUB pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil.

O presente trabalho observa, no que aplicável à natureza de avaliação realizada por leiloeiro público oficial para fins de venda direta, os procedimentos e conceitos das referidas normas técnicas, sem prejuízo das ressalvas expressas no Capítulo 11.

3 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA E FONTES DE PESQUISA

3.1 Documentos examinados

- Certidão da matrícula nº 1.743 (conjunto nº 801 do Ed. Buchaim), Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, expedida em 12/08/2020 (5 páginas) – último ato: R.12/1.743.
- Certidão da matrícula nº 1.742 (conjunto nº 702 do Ed. Buchaim), expedida em 12/08/2020 (4 páginas) – último ato: R.9/1.742.
- Certidão da matrícula nº 1.732 (conjunto nº 302 do Ed. Buchaim), expedida em 12/08/2020 (3 páginas) – último ato: R.7/1.732.
- Certidão da matrícula nº 433 (unidade nº 809 do Ed. Hermon) – último ato conhecido: R.2/433.
- Certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias dos conjuntos nº 801 (matrícula nº 1.743) e nº 702 (matrícula nº 1.742), expedidas em 20/12/2010 pelo Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.
- Imagens de fachada dos Edifícios Buchaim e Hermon e imagens de satélite (Google Maps).
- Tabela do CUB/RS de julho de 2026 – Sinduscon/RS (NBR 12.721).

3.2 Fontes de pesquisa, links e data de acesso

Todas as consultas abaixo foram realizadas em **25/09/2026**, sendo as capturas de tela dos anúncios reproduzidas no Capítulo 8, as quais integram o presente laudo como prova da pesquisa realizada.

Ref.	Fonte / Anunciante	Endereço eletrônico	Acesso
A1	Imobiliária Muck / Auxiliadora Predial – cód. 470415 (conjunto de frente, andar alto, Ed. Buchaim)	https://muck.com.br/imovel/venda+sala+--quartos+centro-historico+porto-alegre+rs+146m2+rs197000/32533	25/09/2026
A2	Imobiliária Casa On – cód. S360-173927 (sala comercial aérea, Ed. Buchaim)	https://imobiliariacasaon.com.br/imoveis/venda/porto-alegre/centro-historico/sala-no-edificio-buchaim/sala-comercial-aerea/s360002d173927/imovel/2989946	25/09/2026
A3	Foxter Cia. Imobiliária – cód. 225344 (conjunto reformado, semimobiliado, Ed. Buchaim)	https://foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/225344	25/09/2026
M1	A Corrida dos Bairros – mediana do m² de salas comerciais em Porto Alegre e no Centro Histórico (atualização de 17/09/2026; 232 anúncios de venda no Centro Histórico)	https://acorridadosbairros.com.br/rs/porto-alegre/salas/	25/09/2026
—	Sinduscon/RS – CUB/m² julho de 2026	https://sinduscon-rs.com.br	25/09/2026

Ref.	Fonte / Anunciante	Endereço eletrônico	Acesso
—	IBGE Cidades – Porto Alegre/RS (Censo 2022)	https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/porto-alegre	25/09/2026
—	Prefeitura de Porto Alegre – Programa de Reabilitação do Centro Histórico (LC nº 930/2021)	https://prefeitura.poa.br/smamus/programa-de-reabilitacao-do-centro-historico	25/09/2026
—	DOPA – Lei Municipal nº 13.681/2023 (conversão de salas comerciais em residências)	https://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/4944_ce_449942_1.pdf	25/09/2026
—	Câmara Municipal de Porto Alegre – notícia da aprovação da conversão de salas comerciais em residências no Centro	https://www.camarapoa.rs.gov.br/noticias/aprovada-transformacao-de-salas-comerciais-no-centro-em-residencias	25/09/2026
—	POA 24 Horas – ampliação da conversão a salas de qualquer metragem (17/09/2025)	https://poa24horas.com.br/variedades/2025/09/centro-de-porto-alegre-passa-por-revolucao-imobiliaria-salas-comerciais-podem-virar-apartamentos/	25/09/2026
—	Google Maps (imagens de satélite e localização)	https://www.google.com/maps	25/09/2026

Nota: anúncios imobiliários são dinâmicos e podem ser alterados ou retirados do ar após a data da consulta. Por essa razão, as capturas de tela reproduzidas neste laudo constituem o registro probatório da pesquisa na data indicada.

4 CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E REGISTRO FOTOGRÁFICO

4.1 Edifício Buchaim – Rua General Vitorino, nº 330 (Lotes 01, 02 e 03)

O Edifício Buchaim é edificação comercial de múltiplos pavimentos, construída no início da década de 1970 (incorporação pela Alicerce S/A – Indústria e Comércio da Construção, com instituição das matrículas em 09 de março de 1976), implantada em terreno com 11,88m de frente para a Rua General Vitorino por 41,26m de frente a fundo, no quarteirão formado pelas ruas General Vitorino, Prof. Annes Dias, Andradas e Dr. Flores, confrontando a leste com o Edifício Prof. Annes Dias e nos fundos com imóvel que faz frente à Praça Dom Feliciano. Cada pavimento é dividido em conjunto de frente (final 01) e conjunto de fundos (final 02), servidos por hall de circulação, poços de elevadores e escadaria. Trata-se de padrão construtivo normal, típico dos edifícios de escritórios do Centro de Porto Alegre daquela época, servido por elevadores, portaria e hall social, conforme se verifica das imagens dos anúncios de unidades do próprio edifício reproduzidas adiante.



Foto 01 – Edifício Buchaim: fachada principal voltada para a Rua General Vitorino, com esquadrias em alumínio escuro, aparelhos de ar-condicionado aparentes e lojas no térreo sob marquise.



Foto 02 – Edifício Hermon: fachada em concreto aparente pintado, pilotis no térreo, galeria comercial e janelas em fita com aparelhos de ar-condicionado.

Tipologia	Edifício comercial de escritórios em altura, com lojas no pavimento térreo
Estrutura e vedações	Estrutura em concreto armado; vedações em alvenaria; fachada com revestimento escuro na base e panos de esquadrias em alumínio com vidro

Circulação vertical	Elevadores (cabinas em aço inoxidável) e escadaria; hall social com revestimento em madeira e quadro de identificação de conjuntos (imagens da amostra A1)
Unidades por pavimento	2 (duas): conjunto de frente (final 01, 146,98m² privativos) e conjunto de fundos (final 02, 139,46m² privativos)
Climatização	Individual, por aparelhos de janela e *splits* instalados pelas unidades
Padrão construtivo	Compatível com o padrão **CSL-8 N** (Comercial Salas e Lojas, padrão normal) da NBR 12.721
Idade referencial	50 anos (matrículas instituídas em 1976; hipotecas da incorporação liberadas em 1977)

4.2 Edifício Hermon – Rua Vigário José Inácio, nº 547 (Lote 04)

O Edifício Hermon, por sua vez, é edificação de padrão normal implantada em terreno de esquina com 359,31m² (11,10m de frente para a Rua General Vitorino por 32,65m de frente a fundo, fazendo frente na mesma extensão para a Rua Vigário José Inácio, lado dos números ímpares), no quarteirão das ruas Vigário José Inácio, General Vitorino, Marechal Floriano e Avenida Senador Salgado Filho, composto por unidades de pequena metragem, com área própria em torno de 20m² cada. Pelas imagens de fachada, verifica-se edifício de grande altura (mais de 15 pavimentos), com estrutura aparente em concreto pintado, janelas em fita em alumínio, pilotis revestidos no térreo e galeria de lojas voltada ao passeio, ocupada por comércio e serviços (clínica, telefonia).

Tipologia	Edifício misto de pequenas unidades (escritórios/*studios*), com lojas no térreo
Padrão construtivo	Normal – adotado, para fins de custo, o padrão **CSL-8 N** da NBR 12.721
Idade referencial	58 anos (edificação existente ao menos desde 1968 – origem da matrícula: transcrição nº 100.319, de 11/01/1968)

4.3 Qualidade construtiva e estado de conservação

Ambos os edifícios apresentam padrão construtivo **normal**, próprio dos edifícios comerciais do Centro Histórico construídos entre as décadas de 1960 e 1970, com estrutura em concreto armado, áreas comuns funcionais e manutenção condominial aparente regular (fachadas íntegras, elevadores em operação e hall social conservado, conforme imagens dos anúncios). As unidades avaliadas foram consideradas em **estado original, sem reforma** – premissa adotada em todo o trabalho –, o que corresponde ao estado **"d" – entre regular e reparos simples** da escala de Heidecke (Cap. 7.4): as instalações elétricas, hidráulicas e de climatização, bem como os revestimentos, tendem a demandar atualização para o padrão atual de uso corporativo ou para eventual conversão residencial.

5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO JURÍDICA DOS IMÓVEIS

5.1 Lote 01 – Sala/Conjunto nº 801 do Edifício Buchaim – Matrícula nº 1.743

Se trata do conjunto nº 801 do Edifício Buchaim, à Rua General Vitorino, nº 330, Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, de frente para a Rua General Vitorino, com **146,98m² de área real privativa** e 22,81m² de área real de uso comum, perfazendo a área global de **169,79m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de 16979/371121 nas dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e no terreno, conforme matrícula nº 1.743 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS. Trata-se, portanto, da unidade de maior metragem e de melhor posição entre as três avaliadas no Edifício Buchaim, por situar-se em andar alto e com frente para a via pública, ao contrário dos conjuntos nº 702 e nº 302, que são de fundos.

> *"Imóvel: O conjunto nº 801, do Edifício Buchaim, à rua Gen. Vitorino nº 330, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, de frente à rua Gen. Vitorino, com 146,98m² de área real privativa e 22,81m² de área real de uso comum, perfazendo a área global de 169,79m², correspondendo-lhe a fração ideal de 16979/371121 nas dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício e no terreno que mede 11,88m de frente a rua Gen. Vitorino, por 41,26m de frente a fundo, por um lado, a oeste, onde limita-se com propriedade que é ou foi de Octavio Ferraz Teixeira e outros, entestando nos fundos ao norte, na largura de 5,67m com um muro divisório, de alvenaria, que separa este imóvel de outro que faz frente á Praça Dom Feliciano, que é ou foi de Habib Jouseph Boutros, e, pelo outro lado, a leste, por uma linha quebrada composta de 4 segmentos, o 1º, partindo do alinhamento da dita rua Gen. Vitorino, segue na direção norte, na extensão de 26,92m limitando-se com o condomínio Annes Dias; daí, o 2º, toma a direção noroeste e segue na extensão de 10,20m e daí, o 3º, segue na direção oeste, na extensão de 2,01m, quando finalmente, daí, o 4º, toma a direção norte na extensão de 5,46m até os fundos, fechando o perímetro e limitando-se nestes 3 segmentos com o muro divisório que divide este Imóvel com outro que é ou foi de Habib Jouseph Boutros. Bairro: Centro. Quarteirão: ruas Gen. Vitorino, Prof. Annes Dias, Andradas e Dr. Flores."*

Cadeia dominial e ônus

Ato	Conteúdo
Av.2	Promessa de venda a Pedro Sérgio Brunelli (29/03/1977).
R.3	Linda Alba Dutra Brunelli – partilha de direitos e ações na herança de Pedro Sérgio Brunelli.
R.4 e R.5	Escrituras de cessão e de compra e venda lavradas em 26/12/1977 (registro em 27/01/1978).

Ato	Conteúdo
R.6	Aquisição por Vicente Jaraí Ferreira Elçadi e sua então esposa Norma Hilgert Elçadi (22/09/1981).
R.7 / Av.8	Hipoteca em favor da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul – **cancelada** pela Av.8/1.743, de 04/04/1985.
Av.9	Separação consensual homologada em 02/10/1986; imóvel permanece com o varão (09/01/1987).
R.10	Alienação de 50% a Aída Bertóglio (escritura de 26/09/1994; registro em 14/10/1994).
R.11	Alienação de 50% a Wilfrom Maciel Prestes, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Sonia Tribino Prestes (escritura de 26/09/1994; registro em 14/10/1994).
R.12	Aída Bertóglio transmite a sua metade ideal a Wilfrom Maciel Prestes (escritura de 27/12/1995; registro em 19/01/1996) – **titularidade integral dos comitentes**. Último ato.

Não constam ônus, penhoras ou indisponibilidades na certidão de 12/08/2020.

Foi apresentada, ainda, certidão expedida pelo Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, em 20 de dezembro de 2010, subscrita pelos Escreventes Autorizados Edison A. Gonçalves Filho e Ester B. Cavalheiro, na qual o Ofício certifica que, revendo os seus livros, não constatou registro de ação real ou pessoal reipersecutória que tenha por objeto o conjunto nº 801 do Edifício Buchaim, à Rua General Vitorino nº 330, objeto da matrícula nº 1.743, aberta em 09 de março de 1976 — mesma data de abertura das matrículas nº 1.742 e nº 1.732, o que confirma tratar-se de unidade autônoma oriunda da mesma incorporação e do mesmo ato de instituição de condomínio do Edifício Buchaim (item 5.5).

5.2 Lote 02 – Sala/Conjunto nº 702 do Edifício Buchaim – Matrícula nº 1.742

Se trata do conjunto nº 702 do Edifício Buchaim, à Rua General Vitorino, nº 330, Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, de fundos, ocupando toda a largura do edifício, com **139,46m² de área real privativa** e 21,71m² de área real de uso comum, perfazendo a área real total de **161,17m²**, correspondendo-lhe a fração de 16117/371121 nas dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e no terreno. O conjunto confronta-se ao sul com os poços de luz, com a escadaria de acesso aos demais pavimentos, com o hall de circulação do próprio pavimento, com os poços dos elevadores e com o depósito do conjunto da frente; ao norte, com o terreno do próprio edifício; a oeste, com o prédio nº 324; e a leste, com o Edifício Prof. Annes Dias.

“Imóvel: O conjunto nº 702, do Edifício Buchaim, à rua Gen. Vitorino nº 330, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, de fundos, ocupando toda a largura do Edifício, confrontando-se ao sul, com os poços de luz, com a escadaria de acesso aos demais pavimentos, com o hall de circulação do próprio pavimento, com os poços dos elevadores e com o depósito do conjunto da frente, ao norte, com o terreno do próprio edifício, a oeste, com o prédio 324, a leste, com o Edifício Prof. Annes Dias, com 139,46m² de área real privativa e 21,71m² de área real de uso comum, perfazendo a área real total de 161,17m² correspondendo-lhe a fração de 16117/371121 nas dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício e no terreno que mede 11,88m de frente a rua Gen. Vitorino, por 41,26m de frente a fundo, por um lado, a oeste, onde limita-se com propriedade que é ou foi de Octavio Ferraz Teixeira e outros, entestando nos fundos, ao norte, na largura de 5,67m com um muro divisório, de alvenaria, que separa este imóvel de outro que faz frente à Praça Dom Feliciano, que é ou foi de Habib Jouseph Boutros, e, pelo outro lado, a leste, por uma linha quebrada composta de 4 segmentos, o 1º, partindo do alinhamento da dita rua Gen. Vitorino, segue na direção norte, na extensão de 26,92m limitando-se com o condomínio Annes Dias; daí, o 2º, toma a direção noroeste e segue na extensão de 10,20m e daí, o 3º, segue na direção oeste, na extensão de 2,01m, quando finalmente, daí, o 4º, toma a direção norte na extensão de 5,46m até os fundos, fechando o perímetro e limitando-se nestes 3 segmentos com o muro divisório que divide este imóvel com outro que é ou foi de Habib Jouseph Boutros. Bairro: Centro. Quarteirão: ruas Gen. Vitorino, Prof. Annes Dias, Andradas e Dr. Flores.”

Cadeia dominial e ônus

Ato	Conteúdo
Av.1 / Av.2	Hipotecas originárias da incorporação em favor de GB – Companhia de Crédito Imobiliário – **liberadas** pela Av.4/1.742, de 18/02/1977.
R.5 e R.6	Aquisição pela Agensel – Agência de Seguros Ltda. (14/03/1977).
R.7	Alienação de 50% a Wilfrom Maciel Prestes (escritura de 07/01/1994; registro em 25/01/1994).
R.8	Alienação de 50% a Adão José Kersting Ferreira (escritura de 07/01/1994; registro em 25/01/1994).
R.9	Adão José Kersting Ferreira e sua mulher transmitem a sua metade ideal a Wilfrom Maciel Prestes, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Sonia Tribino Prestes – **titularidade integral dos comitentes**. Último ato.

Não constam ônus, penhoras ou indisponibilidades na certidão de 12/08/2020. Consta, ainda, certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias expedida em 20/12/2010 (item 5.5).

5.3 Lote 03 – Sala/Conjunto nº 302 do Edifício Buchaim – Matrícula nº 1.732

Se trata do conjunto nº 302 do Edifício Buchaim, à Rua General Vitorino, nº 330, Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de fundos, ocupando toda a largura do edifício, com **139,46m² de área real privativa** e 21,71m² de área real de uso comum, perfazendo a área real total de **161,17m²**, correspondendo-lhe a fração de 16117/371121 nas dependências de uso comum e fim proveitoso do edifício e no terreno, com as mesmas confrontações internas do conjunto nº 702 (poços de luz, escadaria, hall, poços dos elevadores e depósito do conjunto da frente ao sul; terreno do próprio edifício ao norte; prédio nº 324 a oeste; Edifício Prof. Annes Dias a leste).

> *"Imóvel: O conjunto nº 302, do Edifício Buchaim, à rua Gen. Vitorino nº 330, localizado no 2º andar ou 3º pavimento de fundos, ocupando toda a largura do edifício, confrontando-se ao sul com poços de luz, com a escadaria de acesso aos demais pavimentos, com o hall de circulação do próprio pavimento, com os poços dos elevadores e o depósito do conjunto da frente, ao norte, com o terreno do próprio edifício, a oeste, com o prédio 324, a leste, com o Edifício Prof. Annes Dias, com 139,46m² de área real privativa e 21,71m² de área real de uso comum perfazendo a área real total de 161,17m² correspondendo-lhe a fração de 16117/371121 nas dependências de uso comum e fim proveitoso do edifício e no terreno que mede 11,88m de frente a rua Gen. Vitorino, por 41,26m de frente a fundo, por um lado, a oeste, onde limita-se com propriedade que é ou foi de Octavio Ferraz Teixeira e outros, entestando nos fundos, ao norte na largura de 5,67m com um muro divisório, de alvenaria, que separa este imóvel de outro que faz frente à Praça Dom Feliciano, que é ou foi de Habib Jouseph Boutros e, pelo outro lado, a leste, por uma linha quebrada composta de 4 segmentos, o 1º, partindo do alinhamento da dita rua Gen. Vitorino, segue na direção norte na extensão de 26,92m limitando-se com o condomínio Annes Dias; daí, o 2º, toma a direção noroeste e segue na extensão de 10,20m e daí, o 3º, segue na direção oeste, na extensão de 2,01m, quando finalmente, daí, o 4º toma a direção norte na extensão de 5,46m até os fundos, fechando o perímetro e limitando-se nestes 3 segmentos com o muro divisório que divide este imóvel com outro que é ou foi de Habib Jouseph Boutros. Bairro: Centro. Quarteirão: ruas Gen. Vitorino, Prof. Annes Dias, Andradas e Dr. Flores."*

Cadeia dominial e ônus

Ato	Conteúdo
Av.1 / Av.2	Hipotecas originárias da incorporação em favor de GB – Companhia de Crédito Imobiliário – **liberadas** pela Av.4/1.732, de 13/01/1977.
R.5 e R.6	Aquisição por André Sussermann (13/01/1977).

Ato	Conteúdo
R.7	André Sussermann e sua mulher Eva Noêmia Berger Sussermann transmitem a Wilfrom Maciel Prestes, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Sonia Tribino Prestes (escritura de 25/03/1994; registro em 11/04/1994) – **titularidade integral dos comitentes**. Último ato.

Não constam ônus, penhoras ou indisponibilidades na certidão de 12/08/2020.

5.4 Lote 04 – Sala nº 809 do Edifício Hermon – Matrícula nº 433

Se trata da unidade nº 809 do Edifício Hermon, à Rua Vigário José Inácio, nº 547, esquina com a Rua General Vitorino, Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS, localizada no 7º andar ou 8º pavimento, de fundos, com **área própria de 21,75m²**, mais área ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício equivalente a 7,42m², perfazendo **29,17m²**, correspondendo-lhe também a área ideal no terreno equivalente a 1,92/358,60. A unidade encontra-se descrita na matrícula como "Apartamento nº 809", sendo, contudo, utilizada como sala comercial. Trata-se de unidade compacta, de padrão normal, típica dos edifícios mistos do Centro Histórico, com vocação para escritório individual, consultório, atelier ou pequena moradia (*studio*).

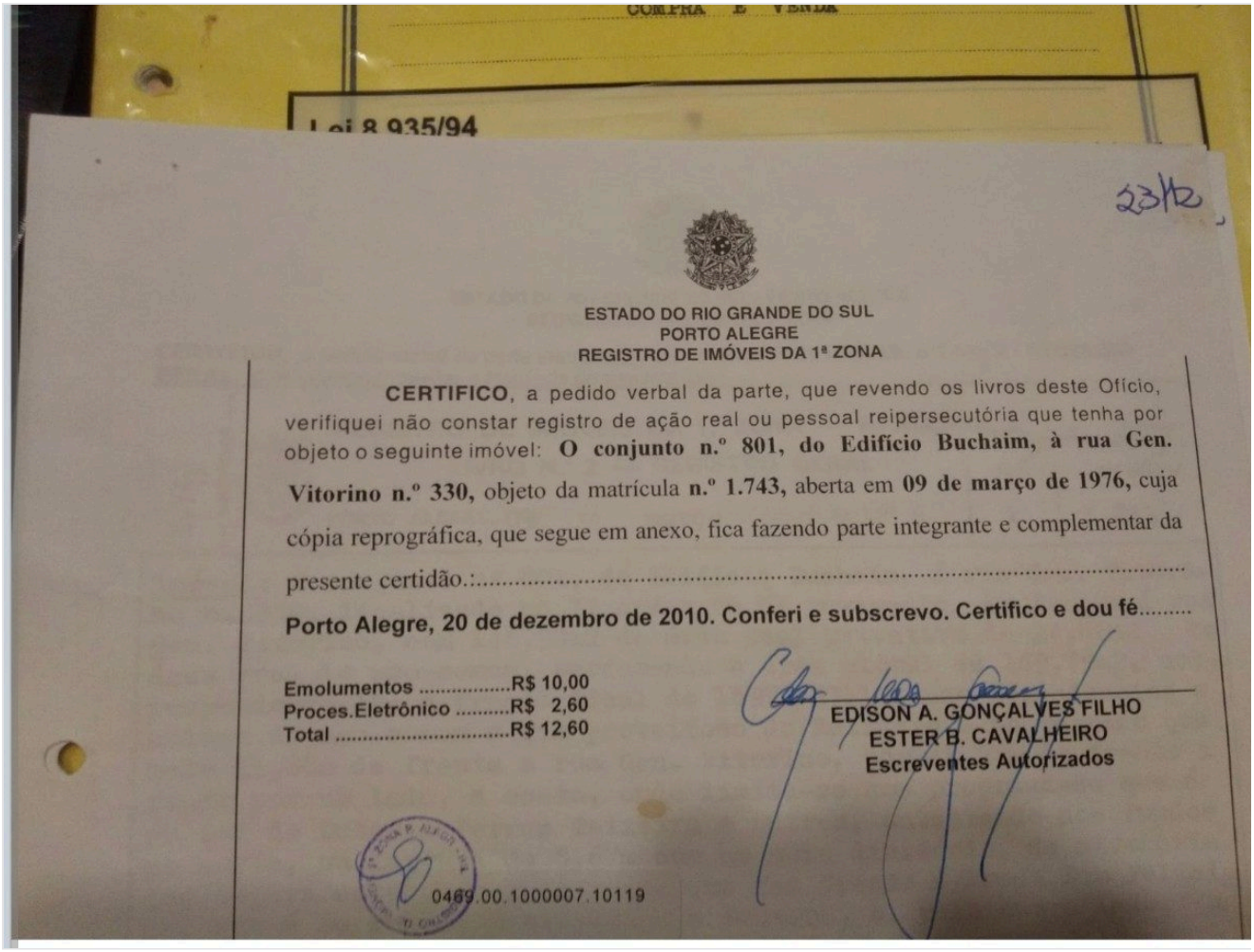
> *"Imóvel: O Apartamento nº 809 do Edifício Hermon, à rua Vigário José Inácio nº 547, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, de fundos com área própria de 21m²75, mais uma área ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício equivalente a 7m²42, correspondendo-lhe também uma área ideal no terreno equivalente a 1,92/358,60, dito terreno mede 11m10 de frente a rua General Vitorino, por 32m65 de extensão da frente aos fundos, fazendo frente na mesma extensão e formando esquina com a rua Vigário José Inácio, lado dos números ímpares, com a área total de 359m²31, limitando-se por um lado com propriedade que é ou foi do Templo Adventista e, pelo outro lado com propriedade que é ou foi do Instituto de Previdência do Estado. Bairro: Centro. Quarteirão: ruas Vigário José Inácio, General Vitorino, Marechal Floriano e avenida Senador Salgado Filho."*

Cadeia dominial e ônus

Ato	Conteúdo
Origem	Transcrição 3-DQ, fls. 111, nº 100.319, de 11/01/1968 – proprietários Milton Lima Maia e sua esposa.
R.1	Aquisição por Milton Leão Barcellos (escritura de 23/12/1975; registro em 26/01/1976).
R.2	Milton Leão Barcellos e sua mulher Norma Scherer Barcellos transmitem a Wilfrom Maciel Prestes, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Sonia Tribino Prestes (escritura de 29/04/1996; registro em 05/07/1996) – **titularidade integral dos comitentes**.

A página seguinte da certidão da matrícula nº 433 não integrou a documentação examinada, razão pela qual se recomenda a obtenção de certidão atualizada de inteiro teor e de ônus reais antes da alienação (Cap. 10 e 11). Registra-se, ainda, a divergência entre a designação registral (“apartamento”) e o uso efetivo (sala comercial), sem reflexo na avaliação, dado que a legislação municipal vigente admite a destinação residencial de unidades no Centro Histórico.

5.5 Certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

CERTIFICO, a pedido verbal da parte, que revendo os livros deste Ofício, verifiquei não constar registro de ação real ou pessoal reipersecutória que tenha por objeto o seguinte imóvel: **O conjunto n.º 801, do Edifício Buchaim, à rua Gen. Vitorino n.º 330,** objeto da matrícula **n.º 1.743,** aberta em **09 de março de 1976,** cuja cópia reprográfica, que segue em anexo, fica fazendo parte integrante e complementar da presente certidão.:.....

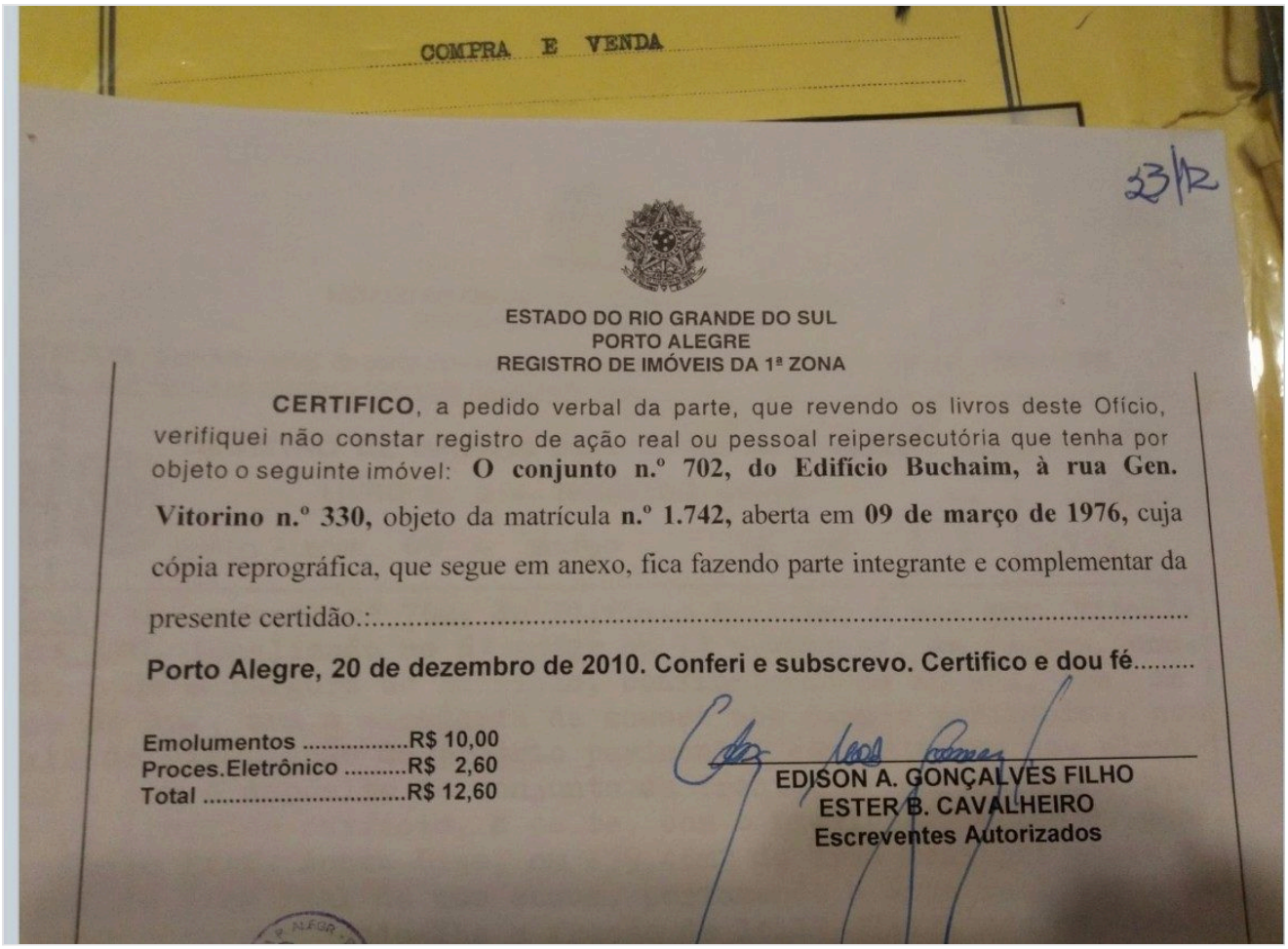
Porto Alegre, 20 de dezembro de 2010. Conferi e subscrevo. Certifico e dou fé.....

Emolumentos .....R$ 10,00
Proces.Eletrônico .....R$ 2,60
Total .....R$ 12,60

EDISON A. GONÇALVES FILHO
ESTER B. CAVALHEIRO
Escreventes Autorizados

0469.00.1000007.10119

Figura 1 – Certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias – conjunto nº 801, matrícula nº 1.743, expedida em 20/12/2010 pelo Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.



COMPRA E VENDA

23/12

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

CERTIFICO, a pedido verbal da parte, que revendo os livros deste Ofício, verifiquei não constar registro de ação real ou pessoal reipersecutória que tenha por objeto o seguinte imóvel: **O conjunto n.º 702, do Edifício Buchaim, à rua Gen. Vitorino n.º 330,** objeto da matrícula **n.º 1.742,** aberta em **09 de março de 1976,** cuja cópia reprográfica, que segue em anexo, fica fazendo parte integrante e complementar da presente certidão.:.....

Porto Alegre, 20 de dezembro de 2010. Conferi e subscrevo. Certifico e dou fé.....

Emolumentos .....R$ 10,00
Proces.Eletrônico .....R$ 2,60
Total .....R$ 12,60

EDISON A. GONÇALVES FILHO
ESTER B. CAVALHEIRO
Escreventes Autorizados

Figura 2 – Certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias – conjunto nº 702, matrícula nº 1.742, expedida em 20/12/2010 pelo Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.

6 DIAGNÓSTICO DA LOCALIZAÇÃO, DA REGIÃO E DO MERCADO

6.1 Localização dos imóveis

Edifício Buchaim (Lotes 01, 02 e 03) – Rua General Vitorino, nº 330, Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS – coordenadas -30.03035870808262, -51.22342296467055.

Edifício Hermon (Lote 04) – Rua Vigário José Inácio, nº 547, esquina com a Rua General Vitorino, Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS – coordenadas -30.03061359036579, -51.22591032304876.

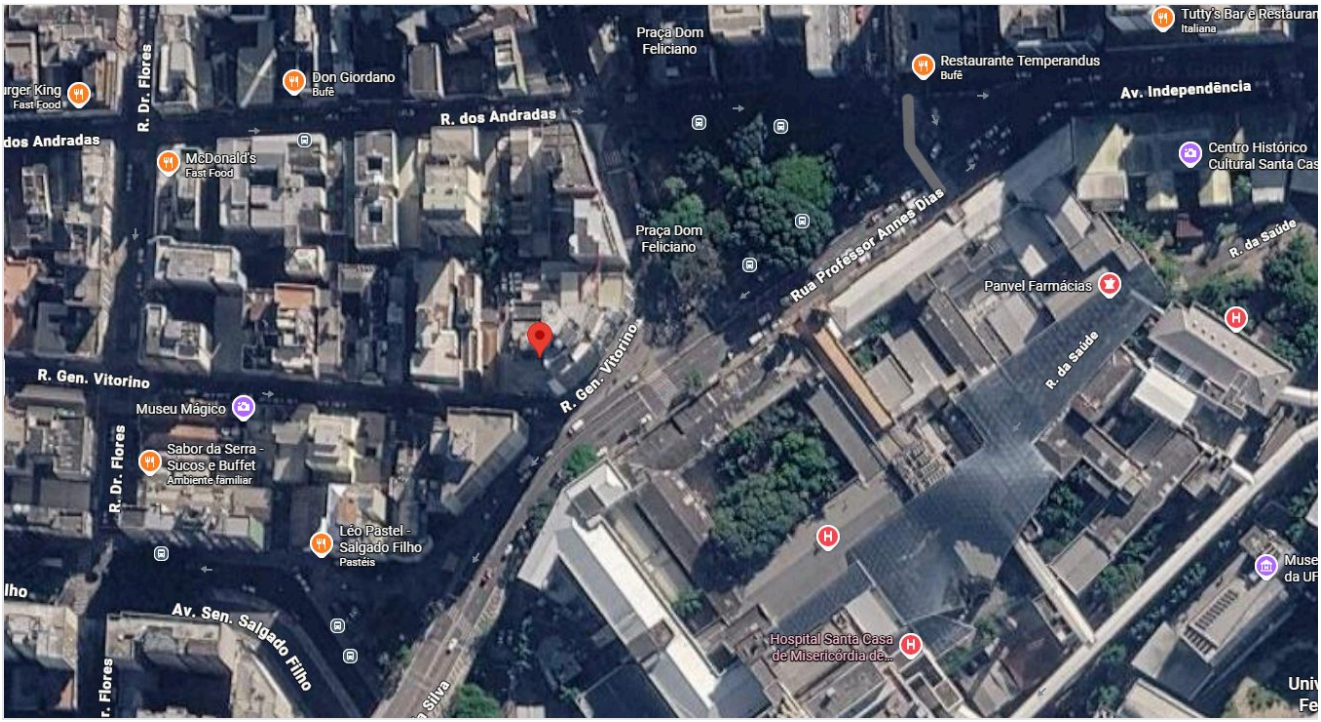


Figura 3 – Edifício Buchaim em destaque, na Rua General Vitorino, junto à Praça Dom Feliciano, à Rua Professor Annes Dias e ao complexo hospitalar da Santa Casa de Misericórdia – Google Maps.

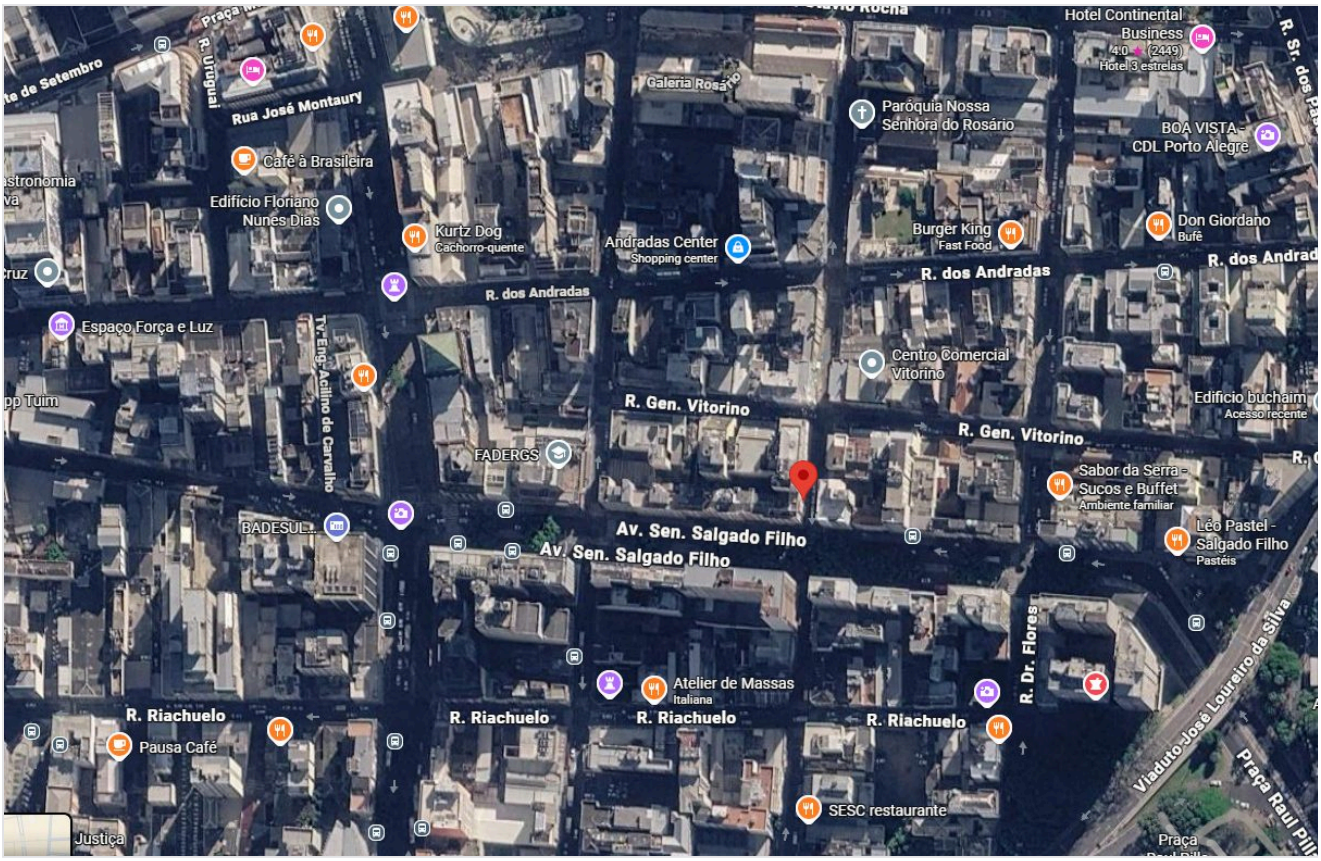


Figura 4 – Edifício Hermon em destaque, na quadra entre a Rua General Vitorino e a Avenida Senador Salgado Filho, nas proximidades da FADERGS, do BADESUL, do Andradas Center e do Centro Comercial Vitorino – Google Maps.

6.2 O Município de Porto Alegre/RS

Quanto às características da cidade, Porto Alegre/RS é a capital do Estado do Rio Grande do Sul e o principal polo administrativo, financeiro, de serviços, saúde e educação do Estado, com população de 1.332.845 (um milhão, trezentos e trinta e dois mil, oitocentos e quarenta e cinco) habitantes conforme o Censo de 2022 do IBGE, sendo o núcleo de uma região metropolitana com mais de 4 (quatro) milhões de habitantes.

6.3 O Bairro Centro Histórico e o entorno imediato

O Bairro Centro Histórico, onde se situam os imóveis avaliados, é a área de maior circulação de pessoas da cidade, concentrando repartições públicas, sedes de órgãos estaduais e municipais, agências bancárias, Fórum, Tribunal de Justiça, universidades, comércio de rua e a maior oferta de transporte coletivo da capital. A Rua General Vitorino localiza-se a poucos metros da Praça Dom Feliciano, da Rua dos Andradas (Rua da Praia), da Avenida Senador Salgado Filho e da Avenida Borges de Medeiros, nas imediações do Shopping Total, da Santa Casa de Misericórdia e da Faculdade de Arquitetura da UFRGS, em quadra de intenso fluxo de pedestres e ampla oferta de serviços, o que confere às unidades boa acessibilidade e visibilidade para atividades de escritório, consultórios, escritórios de advocacia e contabilidade, despachantes e prestadores de serviços em geral.

Das imagens de satélite (Figuras 3 e 4) extrai-se que o **Edifício Buchaim** situa-se no trecho final da Rua General Vitorino, junto ao entroncamento com a Rua Professor Annes Dias e defronte à Praça Dom Feliciano, vizinho imediato do maior complexo hospitalar da capital (Santa Casa), o que gera demanda perene por consultórios, clínicas e serviços de apoio à saúde. O **Edifício Hermon**, por sua vez, ocupa terreno de esquina no miolo comercial do Centro, a uma quadra da Rua dos Andradas e com fundos voltados para a Avenida Senador Salgado Filho, eixo de corredores de ônibus, em entorno de instituições de ensino (FADERGS), órgãos públicos (BADESUL) e galerias comerciais.

6.4 Infraestrutura urbana

Pavimentação	Vias asfaltadas, com passeios pavimentados e iluminação pública
Redes públicas	Energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, telefonia e fibra óptica
Transporte	Corredores de ônibus da Av. Senador Salgado Filho e da Av. Borges de Medeiros; proximidade do Terminal Parobé e da Estação Mercado do Trensurb
Comércio e serviços	Completos: bancos, restaurantes, farmácias, galerias, shopping center, hospitais, universidades e órgãos públicos
Uso predominante	Comercial e de serviços, com crescente uso residencial
Estacionamento	Restrito – rotativo e estacionamentos privados; as unidades avaliadas não possuem vaga de garagem vinculada

6.5 Qualidade da localização – fatores de influência

Fatores valorizantes	Fatores desvalorizantes
• Localização central, de máxima acessibilidade por transporte coletivo • Proximidade da Santa Casa, da UFRGS, do Fórum e de órgãos públicos (demanda por consultórios e escritórios) • Infraestrutura urbana completa • Conjunto nº 801: andar alto e de frente • Unidade nº 809: metragem compacta, de maior liquidez e passível de uso residencial • Incentivos municipais à reabilitação do Centro	• Edificações com cerca de 50 a 58 anos, com defasagem tecnológica • Ausência de vaga de garagem • Elevada vacância de salas no Centro Histórico • Conjuntos nº 702 e 302: posição de fundos • Conjunto nº 302: andar baixo • Custo condominial elevado nos conjuntos maiores (R$ 800,00 a R$ 1.429,00 mensais, conforme anúncios) • Percepção de insegurança no Centro fora do horário comercial

6.6 Diagnóstico de mercado

Por outro lado, o estoque de salas comerciais do Centro Histórico é composto majoritariamente por edifícios de escritórios construídos entre as décadas de 1950 e 1980, muitos deles com elevada vacância e defasagem tecnológica em relação aos empreendimentos corporativos mais

novos de outros bairros (Moinhos de Vento, Praia de Belas, Bela Vista, Petrópolis), o que tem pressionado os preços de venda e de locação da região para baixo. Levantamento de anúncios de setembro de 2026 (fonte M1, atualização de 17/09/2026, 232 anúncios de venda no bairro) aponta mediana de **R$ 2.969,00** (dois mil, novecentos e sessenta e nove reais) por metro quadrado para salas comerciais à venda no Centro Histórico, contra mediana de **R$ 5.649,00** (cinco mil, seiscentos e quarenta e nove reais) por metro quadrado no conjunto da cidade, evidenciando que o bairro figura entre os de menor valor unitário para esse tipo de imóvel.

Em contrapartida, o Poder Público vem adotando medidas de revitalização da área central, como o Programa de Reabilitação do Centro Histórico (Lei Complementar nº 930/2021) e a legislação municipal que autoriza a conversão de salas comerciais em unidades residenciais no Centro Histórico (Lei nº 13.681/2023), recentemente ampliada pela Câmara Municipal para alcançar salas de qualquer metragem, o que tende a absorver parte do estoque vago e a atrair investidores para a aquisição de unidades a preços reduzidos com vistas a reforma e *retrofit*. Esse cenário deve ser considerado na formação do valor, pois, embora os preços atuais estejam deprimidos, há expectativa de valorização de médio prazo e liquidez para unidades bem localizadas, de andar alto e com metragem versátil, como os conjuntos do Edifício Buchaim, e para unidades compactas passíveis de uso residencial, como a unidade nº 809 do Edifício Hermon.

O desempenho de mercado é classificado como **baixo a normal**, com número de ofertas **alto** e absorção lenta para conjuntos de maior metragem em estado original, e liquidez **média** para unidades compactas.

7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A avaliação dos imóveis foi realizada usando o **método comparativo direto de dados de mercado**, com base em salas e conjuntos comerciais à venda localizados no Centro Histórico de Porto Alegre/RS, em especial no valor do metro quadrado praticado no próprio Edifício Buchaim, considerando ainda a localização, o pavimento, a metragem, a idade da edificação, o estado de conservação e as características singulares e intrínsecas de cada unidade. Como parâmetro complementar e teste de consistência, empregou-se o custo de reprodução pelo **CUB/m²**, depreciado pelo **critério de Ross-Heidecke**, na lógica do método evolutivo.

7.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Nos termos da NBR 14653-1 e da NBR 14653-2, o método comparativo direto de dados de mercado é aquele que **identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra**. É o método preferencial das normas sempre que houver dados de mercado suficientes, por refletir diretamente o comportamento de compradores e vendedores. Fundamenta-se no **princípio econômico da substituição**: um comprador racional e bem informado não pagará por um bem mais do que o custo de adquirir outro de utilidade equivalente, disponível no mesmo mercado e no mesmo momento.

Sua aplicação compreende as seguintes etapas:

1. **Vistoria e caracterização** do imóvel avaliando (áreas, pavimento, posição, idade, padrão, estado de conservação, situação registral).
2. **Pesquisa de mercado** – coleta de dados de ofertas e/ou transações de imóveis semelhantes (amostra), contemporâneos e da mesma região geoeconômica, identificando fonte e data.
3. **Homogeneização / tratamento dos dados** – por fatores (localização, área, pavimento, padrão, conservação, oferta) ou por inferência estatística, de modo a tornar os elementos comparáveis ao avaliando.
4. **Saneamento da amostra** – verificação da coerência dos dados e exclusão ou tratamento separado dos elementos discrepantes (*outliers*).
5. **Estimativa do valor unitário** (R$/m²) representativo e sua aplicação à área do avaliando.

$$V = A_{priv} \times \bar{q} \quad \text{onde} \quad \bar{q} = (\Sigma\, P_i / A_i) \div n$$

onde V é o valor do imóvel; A_{priv}, a área privativa do avaliando; P_i e A_i, o preço e a área de cada elemento amostral; e n, o número de elementos válidos após o saneamento.

Registra-se, como opção metodológica desta avaliação, que foram utilizados como paradigma exclusivamente imóveis situados no próprio Edifício Buchaim, atualmente ofertados no mercado, o que confere à amostra o mais alto grau de homogeneidade possível: mesma localização, mesmo

terreno, mesma idade, mesmo padrão construtivo, mesma administração condominial e, em dois dos três casos, praticamente a mesma metragem privativa dos conjuntos avaliados. Tal critério elimina a necessidade de fatores de homogeneização por localização e por padrão, restando como única variável relevante o estado de conservação/reforma de cada unidade, adiante ponderado. Para a unidade do Edifício Hermon, na ausência de ofertas no próprio edifício, adotou-se a mediana de mercado do bairro (Cap. 9.2).

7.2 Método Evolutivo

Segundo a NBR 14653-2, o método evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes: valor do terreno (ou da fração ideal), somado ao custo de reedição das benfeitorias (custo de reprodução depreciado), multiplicado pelo fator de comercialização:

$$V_I = (V_T + C_B) \times F_C$$

onde V_I é o valor do imóvel; V_T, o valor do terreno ou da fração ideal; C_B, o custo de reedição da benfeitoria (custo de reprodução menos depreciação); e F_C, o fator de comercialização. Neste laudo, o método evolutivo é empregado como **teste de consistência**, delimitando as faixas inferior (custo depreciado) e superior (custo de reprodução novo) dentro das quais deve situar-se o valor de mercado apurado pelo método comparativo.

7.3 Custo Unitário Básico de Construção – CUB/m²

No intuito de conferir maior robustez técnica à presente avaliação, informa-se que foi utilizado, como parâmetro complementar, o Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²) referente ao mês de julho de 2026, apurado e divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Sul (Sinduscon/RS), em conformidade com os parâmetros técnicos estabelecidos pela Norma Brasileira NBR 12.721 da ABNT, nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964. Tal índice tem por finalidade auferir, de forma técnica e objetiva, o custo de construção do metro quadrado edificado, considerando-se o padrão construtivo compatível com imóvel de natureza comercial. O padrão adotado foi o **CSL-8 N (Comercial Salas e Lojas, padrão normal)**, fixado em **R$ 2.909,57/m²**, padrão compatível com edificações comerciais da década de 1970 do Centro de Porto Alegre (tabela reproduzida no Anexo).

7.4 Critério de depreciação de Ross-Heidecke

O critério de Ross-Heidecke é o método de depreciação física de edificações mais difundido na engenharia de avaliações brasileira. Trata-se de uma **tabela de dupla entrada** que combina dois fatores: (i) a **idade** da edificação em relação à sua vida útil referencial – segundo a formulação de **Ross**, pela qual a depreciação cresce de forma parabólica ao longo do tempo, sendo lenta nos primeiros anos e acelerada à medida que o bem se aproxima do fim da vida útil –; e (ii) o **estado de conservação** – segundo a escala de **Heidecke**, que atribui percentuais de depreciação a cada

estado físico observado, do novo (“a”) ao sem valor (“i”). Nas linhas da tabela figuram as idades em percentual da vida útil; nas colunas, os estados de conservação; e na interseção, o coeficiente de depreciação total a aplicar sobre o custo de reprodução.

Ross: $D_R = ½ \times (x/n + (x/n)^2)$ · **Ross-Heidecke:** $K = D_R + (1 - D_R) \times H$

onde *x* é a idade da edificação; *n*, a sua vida útil referencial; *x/n*, a idade em percentual da vida útil; *H*, o coeficiente de Heidecke para o estado de conservação; e *K*, o coeficiente de depreciação total aplicado sobre o custo de reprodução. Para edifícios comerciais de escritórios em concreto armado adotou-se vida útil referencial de **70 anos**, resultando em x/n = 50/70 ≈ **71%** para o Edifício Buchaim e x/n = 58/70 ≈ **83%** para o Edifício Hermon.

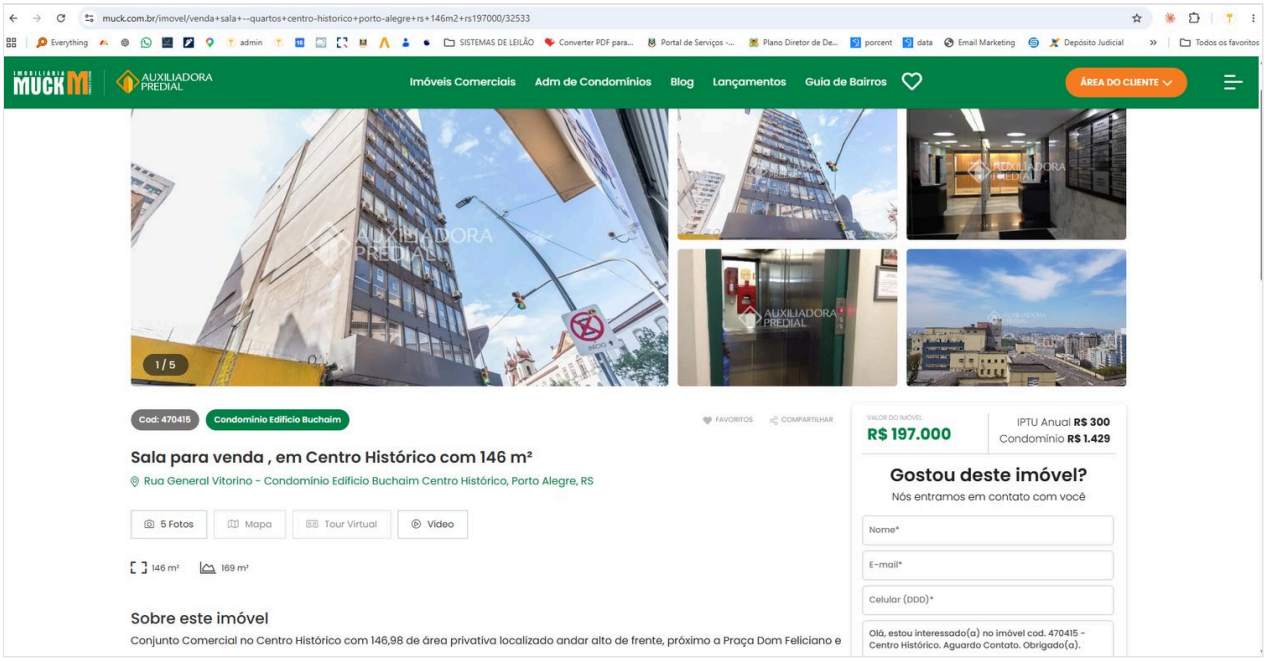
Estado	Estado de conservação (Heidecke)	H (%)	K – x/n = 71%	K – x/n = 83%
a	Novo	0,00	60,70%	75,94%
b	Entre novo e regular	0,32	60,83%	76,02%
c	Regular	2,52	61,70%	76,55%
d	**Entre regular e reparos simples (adotado)**	**8,09**	**63,88%**	**77,89%**
e	Reparos simples	18,10	67,82%	80,30%
f	Entre reparos simples e importantes	33,20	73,75%	83,93%
g	Reparos importantes	52,60	81,37%	88,60%
h	Entre reparos importantes e sem valor	75,20	90,25%	94,03%
i	Sem valor (demolição)	100,00	100,00%	100,00%

Tabela 1 – Escala de Heidecke e coeficientes de Ross-Heidecke para as idades relativas de 71% (Ed. Buchaim – $D_R = ½ \times (0{,}71 + 0{,}71^2) = 60{,}70\%$) e de 83% (Ed. Hermon – $D_R = ½ \times (0{,}83 + 0{,}83^2) = 75{,}94\%$) da vida útil.

8 PESQUISA DE MERCADO – ANÁLISE DAS AMOSTRAS

Foram utilizados como paradigma imóveis à venda localizados no próprio Edifício Buchaim, pesquisados em 25/09/2026. Cada elemento é apresentado com sua imagem, descrição, fonte e análise técnica de comparabilidade com os imóveis avaliandos.

A1 – Conjunto de frente, andar alto · Ed. Buchaim **R$ 1.340,32/m²**



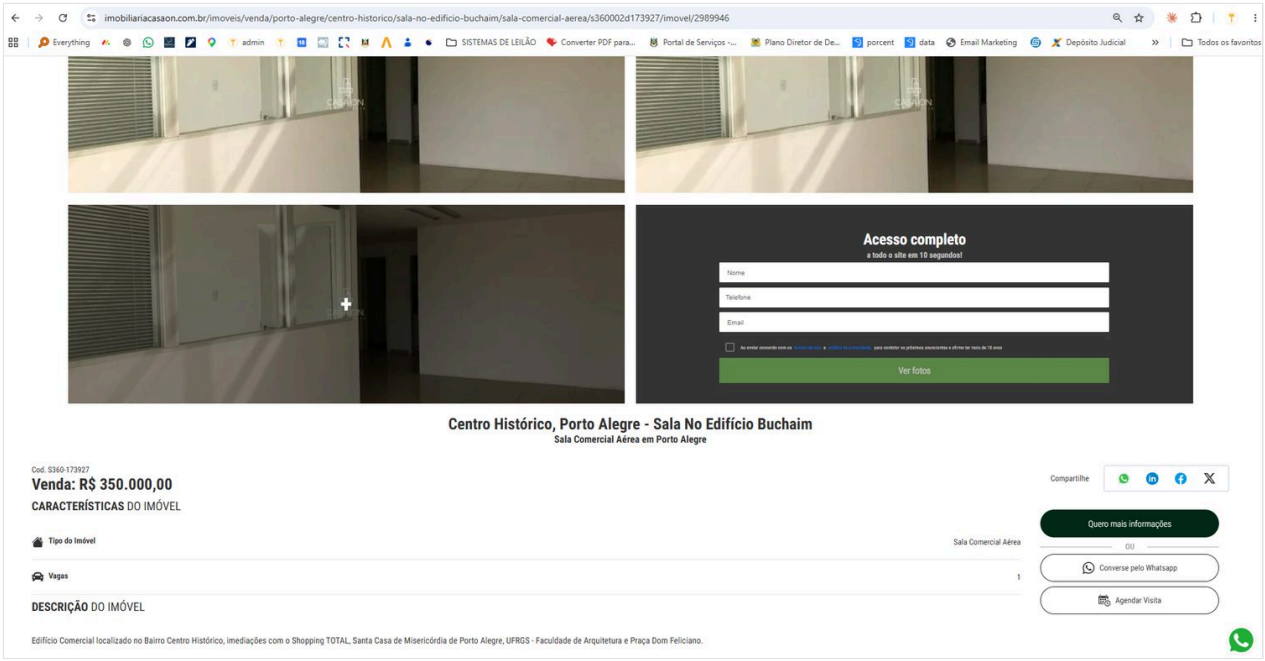
Área	146,98m² privativos · 169,00m² totais
Preço de oferta	R$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais)
Encargos	Condomínio R$ 1.429,00 · IPTU anual R$ 300,00
Fonte	Imobiliária Muck / Auxiliadora Predial – cód. 470415

Descrição do anúncio: “Conjunto Comercial no Centro Histórico com 146,98 de área privativa localizado andar alto de frente, próximo à Praça Dom Feliciano”, no Condomínio Edifício Buchaim, Rua General Vitorino.

Análise das imagens: as fotografias mostram a fachada do Edifício Buchaim vista da Rua General Vitorino (esquadrias escuras, aparelhos de ar-condicionado de janela, marquise e lojas no térreo), o hall social com revestimento em madeira, quadro de identificação dos conjuntos e iluminação embutida, o elevador com portas em aço inoxidável e a vista panorâmica do Centro a partir do andar alto. Não há fotografias do interior da unidade, o que, somado ao preço, indica conjunto em **estado original, sem reforma**.

Comparabilidade: máxima para o Lote 01 – mesma tipologia (conjunto de frente, final 01), mesma área privativa (146,98m²), andar alto e mesmo edifício. O valor unitário reduzido reflete o estado original e o condomínio elevado, sendo representativo das unidades avaliadas, também em estado original.

A2 – Sala comercial aérea com 1 vaga · Ed. Buchaim — R$ 2.509,68/m²*



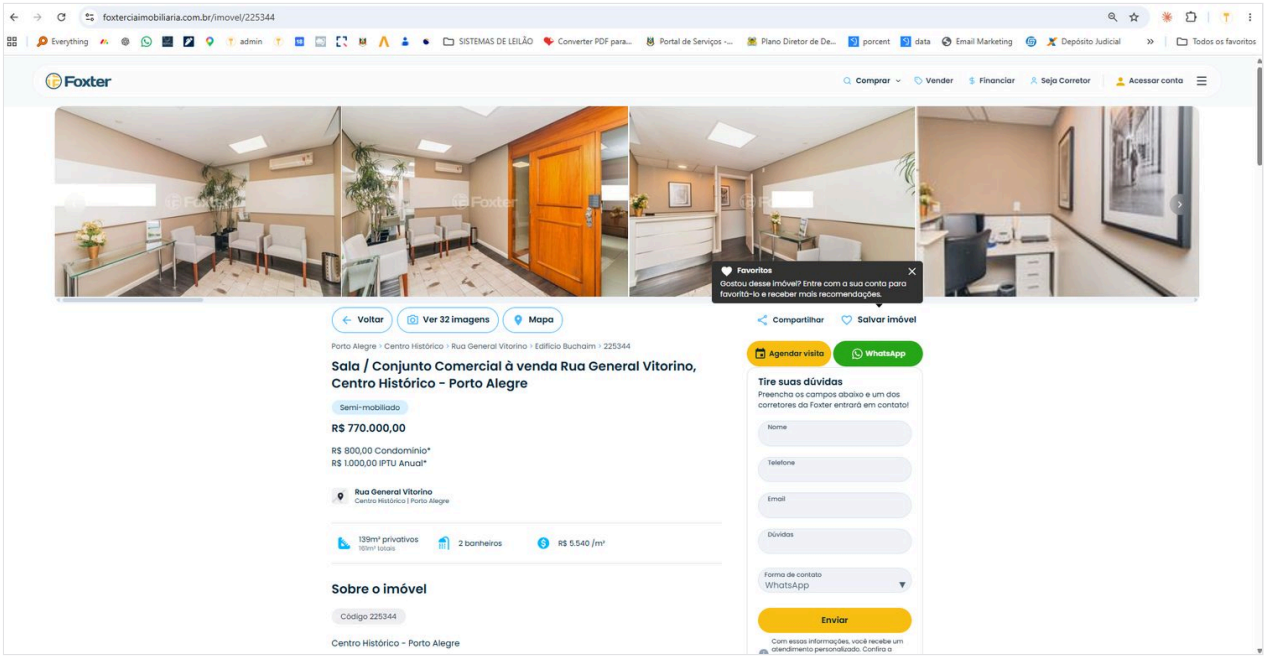
Área	Não informada – adotada a área privativa padrão dos conjuntos de fundos do edifício (139,46m²), conforme matrículas nº 1.742 e nº 1.732
Preço de oferta	R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)
Vagas	1 (uma)
Fonte	Imobiliária Casa On – cód. S360-173927

Descrição do anúncio: “Edifício Comercial localizado no Bairro Centro Histórico, imediações com o Shopping TOTAL, Santa Casa de Misericórdia de Porto Alegre, UFRGS – Faculdade de Arquitetura e Praça Dom Feliciano.”

Análise das imagens: as fotografias mostram o interior da unidade **desocupado**, com paredes brancas lisas, persianas horizontais, divisórias internas com visores em vidro, piso cerâmico claro e forro com luminárias lineares – acabamentos de época, em **estado original**, sem sinais de reforma recente.

Comparabilidade: alta – mesmo edifício e mesmo estado de conservação dos avaliandos. Ressalva-se que a unidade possui **1 (uma) vaga de garagem**, atributo inexistente nos conjuntos avaliados e escasso no Centro, o que eleva o seu preço; e que a metragem foi presumida. Tais circunstâncias posicionam a amostra no limite superior do estado original.

A3 – Conjunto reformado e semimobiliado · Ed. Buchaim **R$ 5.539,57/m²**



Área	139,00m² privativos · 161,00m² totais · 2 banheiros
Preço de oferta	R$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais) – o anúncio informa R$ 5.540,00/m²
Encargos	Condomínio R$ 800,00 · IPTU anual R$ 1.000,00
Fonte	Foxter Cia. Imobiliária – cód. 225344

Descrição do anúncio: “Sala / Conjunto Comercial à venda Rua General Vitorino, Centro Histórico – Porto Alegre”, Edifício Buchaim, **semimobiliado**, com 32 imagens.

Análise das imagens: as fotografias revelam unidade **integralmente reformada**, com recepção dotada de balcão em laminado branco, sala de espera com poltronas, porta de madeira maciça com fechadura eletrônica, forro rebaixado com luminárias embutidas, climatização por *split*, piso em madeira/porcelanato, paredes em pintura bicolor e estações de trabalho mobiliadas – padrão de acabamento **superior** ao original do edifício.

Comparabilidade: metragem praticamente idêntica à dos conjuntos nº 702 e nº 302 (139,00m² × 139,46m²), mas em estado de conservação e padrão de acabamento substancialmente distintos, além de incluir mobiliário. Representa o **teto de valorização** alcançável pelas unidades na hipótese de reforma integral, não se prestando à formação do valor unitário de unidades em estado original.

8.1 Quadro-resumo da amostra

Amostra	Unidade paradigma	Área privativa	Preço ofertado	Valor do m²
A1	Ed. Buchaim – estado original	146,98m²	R$ 197.000,00	R$ 1.340,32
A2	Ed. Buchaim – estado original	139,46m²*	R$ 350.000,00	R$ 2.509,68

Amostra	Unidade paradigma	Área privativa	Preço ofertado	Valor do m²
A3	Ed. Buchaim – reformada/semimobiliada	139,00m²	R$ 770.000,00	R$ 5.539,57
—	Média aritmética das 3 amostras			R$ 3.129,86
—	**Média das amostras em estado original (A1 e A2) – adotada**			**R$ 1.925,00**

* Metragem não informada no anúncio; adotada a área privativa padrão dos conjuntos de fundos do edifício (139,46m²), conforme matrículas nº 1.742 e nº 1.732.

8.2 Parâmetro de mercado do bairro (M1)

Mediana de **R$ 2.969,00/m²** para salas comerciais à venda no Centro Histórico (232 anúncios de venda), contra **R$ 5.649,00/m²** no conjunto de Porto Alegre, conforme levantamento atualizado em 17/09/2026 (fonte M1). Utilizado como parâmetro do Lote 04 e como referência de coerência para os demais.

9 MEMORIAL DE CÁLCULO

9.1 Saneamento da amostra e valor unitário – Edifício Buchaim (Lotes 01, 02 e 03)

(1.340,32 + 2.509,68 + 5.539,57) ÷ 3 = R$ 3.129,86/m² (média bruta)

Da análise das 3 (três) amostras colhidas no próprio Edifício Buchaim resulta a média aritmética simples de R$ 3.129,86 (três mil, cento e vinte e nove reais e oitenta e seis centavos) por metro quadrado. Verifica-se, contudo, sensível dispersão entre os dados: a amostra A3, ofertada a R$ 5.539,57/m², refere-se a conjunto integralmente reformado, climatizado e semimobiliado, ao passo que as amostras A1 e A2, ofertadas respectivamente a R$ 1.340,32/m² e R$ 2.509,68/m², referem-se a unidades em estado original, sem reforma — situação assemelhada à das unidades ora avaliadas.

Por tal razão, e em atenção ao princípio da similitude que rege o método comparativo direto de dados de mercado, procedeu-se ao saneamento da amostra, adotando-se como valor unitário de referência a média das amostras em estado original:

(1.340,32 + 2.509,68) ÷ 2 = R$ 1.925,00/m²

permanecendo a amostra A3 como indicativo do teto de valorização alcançável pelas unidades na hipótese de reforma integral — cenário em que o valor unitário chega a R$ 5.539,57 (cinco mil, quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e sete centavos) por metro quadrado. As amostras A1 e A2 compensam-se mutuamente: a A1 (sem vaga, condomínio elevado) situa-se abaixo, e a A2 (com vaga de garagem) acima do patamar próprio dos avaliandos.

Registra-se, por oportuno, que a adoção da média aritmética simples das 3 (três) amostras (R$ 3.129,86/m²) conduziria aos valores de R$ 460.026,82 para o conjunto nº 801 e de R$ 436.490,28 para cada um dos conjuntos nº 702 e nº 302, patamar que somente se mostraria exigível caso as unidades estivessem reformadas e mobiliadas, o que não corresponde à premissa adotada nesta avaliação.

Lote	Unidade	Área privativa	R$/m²	Valor (R$)
01	Conjunto nº 801 – matr. 1.743	146,98m²	1.925,00	282.936,50
02	Conjunto nº 702 – matr. 1.742	139,46m²	1.925,00	268.460,50
03	Conjunto nº 302 – matr. 1.732	139,46m²	1.925,00	268.460,50

9.2 Parâmetro para o Lote 04 – Sala nº 809 do Edifício Hermon

Para a unidade nº 809 do Edifício Hermon não foram localizadas ofertas no próprio edifício, razão pela qual se adotou como parâmetro a mediana de R$ 2.969,00 (dois mil, novecentos e sessenta e nove reais) por metro quadrado apurada para salas comerciais à venda no Bairro Centro Histórico

(fonte M1), patamar compatível com o fato de que unidades compactas apresentam, via de regra, valor unitário superior ao de conjuntos de maior metragem, dada a menor barreira de entrada e a maior liquidez.

21,75m² × R$ 2.969,00 = R$ 64.575,75 · 29,17m² × R$ 2.969,00 = R$ 86.605,73

Aplicando-se o referido parâmetro à área própria de 21,75m², obtém-se R$ 64.575,75 (sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e cinco reais e setenta e cinco centavos); e, aplicando-se à área total de 29,17m² (área própria somada à área ideal nas coisas de uso comum), obtém-se R$ 86.605,73 (oitenta e seis mil, seiscentos e cinco reais e setenta e três centavos). Adotou-se, por prudência, a média entre os dois critérios:

(64.575,75 + 86.605,73) ÷ 2 = R$ 75.590,74

9.3 Custo de reprodução – CUB/m² (CSL-8 N, julho/2026)

Considerando que o conjunto nº 801 possui área real privativa de 146,98m² (cento e quarenta e seis metros e noventa e oito decímetros quadrados), que os conjuntos nº 702 e nº 302 do Edifício Buchaim possuem, cada um, área real privativa de 139,46m² (cento e trinta e nove metros e quarenta e seis decímetros quadrados), e que a unidade nº 809 do Edifício Hermon possui área própria de 21,75m² (vinte e um metros e setenta e cinco decímetros quadrados), procedeu-se à multiplicação das referidas metragens pelo valor unitário do CUB correspondente ao padrão construtivo CSL-8 N, fixado pelo Sinduscon/RS em R$ 2.909,57 (dois mil, novecentos e nove reais e cinquenta e sete centavos) por metro quadrado:

Unidade	Área	CUB (R$/m²)	Custo de reprodução (R$)
Conjunto nº 801	146,98m²	2.909,57	427.648,60
Conjunto nº 702	139,46m²	2.909,57	405.768,63
Conjunto nº 302	139,46m²	2.909,57	405.768,63
Unidade nº 809	21,75m²	2.909,57	63.283,15

Tais montantes correspondem ao custo estimado de reprodução, **a novo**, da área privativa de cada unidade, sem considerar a fração ideal de terreno nem a depreciação pela idade da edificação. Registra-se que o custo de reprodução apurado pelo CUB é parâmetro de referência que, no caso de edificações com cerca de 50 (cinquenta) anos de idade, deve ser ponderado com a depreciação física e funcional, motivo pelo qual não se confunde com o valor de mercado, o qual é definido com base nos dados comparativos efetivamente praticados no próprio edifício.

9.4 Depreciação pelo critério de Ross-Heidecke

Vida útil referencial (n)	70 anos – edifício comercial de escritórios em concreto armado
Idade referencial (x)	Ed. Buchaim: 50 anos · Ed. Hermon: 58 anos
Idade relativa (x/n)	Ed. Buchaim: 50 ÷ 70 = 71% · Ed. Hermon: 58 ÷ 70 = 83%
Estado de conservação	"d" – entre regular e reparos simples (H = 8,09%) – unidades em estado original
Coeficiente K	Ed. Buchaim: 0,6070 + (1 – 0,6070) × 0,0809 = **63,88%** Ed. Hermon: 0,7594 + (1 – 0,7594) × 0,0809 = **77,89%**

Unidade	Custo a novo (R$)	K	Custo depreciado (R$)
Conjunto nº 801	427.648,60	63,88%	154.449,72
Conjunto nº 702	405.768,63	63,88%	146.547,54
Conjunto nº 302	405.768,63	63,88%	146.547,54
Unidade nº 809	63.283,15	77,89%	13.991,24

9.5 Testes de consistência

1. **Faixa custo depreciado × custo a novo (Ed. Buchaim).** Os valores de mercado apurados para os conjuntos (R$ 282.936,50 e R$ 268.460,50) situam-se entre o custo de reprodução depreciado (R$ 154.449,72 e R$ 146.547,54) e o custo de reprodução a novo (R$ 427.648,60 e R$ 405.768,63), correspondendo a cerca de **66%** do custo a novo. A diferença em relação ao custo depreciado é explicada pela fração ideal de terreno em área central (4,575% e 4,343% de um terreno de aproximadamente 490m², ou cerca de 22,4m² e 21,3m²), pelas partes comuns (hall, elevadores, circulações) e pelo fator de comercialização ("vantagem da coisa feita"), elementos não contemplados no custo da área privativa.
2. **Unidade nº 809 (Ed. Hermon).** O valor apurado (R$ 75.590,74) supera o custo de reprodução da área própria (R$ 63.283,15), mas é inferior ao custo a novo da área real total – 29,17m² × R$ 2.909,57 = R$ 84.872,16 –, situando-se, portanto, dentro da faixa de custo. O valor unitário elevado (R$ 3.475,44 por m² de área própria) é característico de unidades compactas, cuja menor barreira de entrada, maior liquidez e aptidão para uso residencial (*studio*) sustentam preços unitários superiores à mediana do bairro, e reflete a fração ideal de terreno de esquina em área central.
3. **Coerência com o mercado do bairro.** O valor unitário adotado para os conjuntos do Ed. Buchaim (R$ 1.925,00/m²) situa-se abaixo da mediana do Centro Histórico (R$ 2.969,00/m²), o que se justifica pela idade do edifício, pela metragem elevada das unidades (menor liquidez), pela ausência de vaga e pelo estado original, e é confirmado pela oferta A1, de igual tipologia, a R$ 1.340,32/m².

4. **Hipótese de reforma.** Na hipótese de reforma integral, o valor unitário pode alcançar o patamar da amostra A3 (R$ 5.539,57/m²), o que evidencia potencial de valorização para o adquirente que realizar o investimento de *retrofit*, compatível com os incentivos municipais descritos no Capítulo 6.

10 ASPECTOS JURÍDICOS DA ALIENAÇÃO POR VENDA DIRETA

- **Titularidade e legitimidade:** os 4 (quatro) imóveis encontram-se registrados em nome de Wilfrom Maciel Prestes, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Sonia Tribino Prestes, de modo que ambos os cônjuges devem figurar como comitentes vendedores e outorgar a escritura (art. 1.647, I, do Código Civil).
- **Situação registral:** as certidões examinadas não indicam ônus, penhoras ou indisponibilidades; as hipotecas históricas encontram-se canceladas/liberadas (Av.8/1.743, Av.4/1.742 e Av.4/1.732). As certidões de matrícula datam de 12/08/2020 e as certidões de ações reipersecutórias, de 20/12/2010, razão pela qual **recomenda-se a obtenção de certidões atualizadas** de inteiro teor e de ônus reais, bem como das certidões pessoais dos vendedores, antes da lavratura da escritura (Lei nº 7.433/1985 e Lei nº 13.097/2015).
- **Débitos condominiais e tributários:** as obrigações condominiais acompanham a unidade (art. 1.345 do Código Civil) e o IPTU é obrigação *propter rem*; recomenda-se que o edital discrimine a responsabilidade por eventuais débitos até a data da venda, mediante declaração de quitação do síndico e certidão negativa municipal.
- **Formalização:** a transferência da propriedade se dará por escritura pública (art. 108 do Código Civil), com recolhimento do ITBI e registro no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS (art. 1.245 do Código Civil).
- **Designação registral do Lote 04:** a unidade nº 809 consta da matrícula como “apartamento”, sendo utilizada como sala comercial; recomenda-se que o edital informe tal circunstância, sem prejuízo da destinação pelo adquirente, observada a legislação municipal.
- **Áreas:** prevalecem as áreas constantes das matrículas (146,98m² para o conjunto nº 801; 139,46m² para os conjuntos nº 702 e nº 302; 21,75m² de área própria para a unidade nº 809), sendo a venda *ad corpus* recomendável para evitar discussões sobre metragem.
- **Lance mínimo:** tratando-se de alienação por venda direta mediante edital de leilão extrajudicial, modalidade que pressupõe prazo determinado e pagamento à vista ou em condições previamente fixadas, é usual e recomendável que o valor do lance mínimo seja fixado em patamar inferior ao da presente avaliação, a critério dos comitentes vendedores.

11 RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E LIMITAÇÕES

1. Não houve visitação interna das unidades avaliadas. A avaliação foi elaborada com base nas certidões de matrícula, nas certidões do Registro de Imóveis, em imagens de fachada, de satélite e dos anúncios de unidades do próprio Edifício Buchaim e em pesquisa de mercado na região, adotando-se a premissa de que as unidades se encontram em estado original, sem reforma.
2. Os dados de mercado correspondem a preços de oferta, sujeitos à margem de negociação; não foram obtidos dados de transações efetivas. A área da amostra A2 foi presumida, por não constar do anúncio.
3. Presumem-se corretas as informações constantes das matrículas e dos documentos públicos consultados, não tendo sido realizadas pesquisas de débitos de IPTU, condominiais, ambientais ou de outra natureza, que deverão ser informadas no edital.
4. A área do terreno do Edifício Buchaim (≈ 490m²) é aproximada, obtida pelo produto da testada pela profundidade, desconsiderada a linha quebrada da divisa leste, e foi utilizada apenas para fins ilustrativos no teste de consistência.
5. Não foram realizadas investigações estruturais, de instalações ou de eventuais passivos ambientais, nem verificada a regularidade dos edifícios perante o Corpo de Bombeiros (PPCI).
6. O presente laudo reflete o valor de mercado na data-base de 25/09/2026, podendo ser atualizado por índice oficial ou revisto em caso de alteração relevante das condições de mercado ou das características dos bens.
7. Por sua natureza (avaliação sem vistoria interna e com tratamento por média aritmética de amostra reduzida, porém de máxima homogeneidade), o trabalho enquadra-se, em termos de fundamentação, no Grau I da NBR 14653-2, suficiente à finalidade de orientação da venda direta a que se destina.

12 CONCLUSÃO

Por fim, levando em consideração os fatos apontados neste documento, os valores imobiliários efetivamente praticados no próprio Edifício Buchaim e no Centro Histórico de Porto Alegre/RS, a idade e o padrão construtivo das edificações, o custo de reprodução apurado pelo CUB/Sinduscon-RS depreciado pelo critério de Ross-Heidecke, o pavimento, a metragem e a situação registral de cada unidade, adotando-se o valor unitário saneado de R$ 1.925,00 (mil, novecentos e vinte e cinco reais) por metro quadrado para as unidades do Edifício Buchaim e de R$ 2.969,00 (dois mil, novecentos e sessenta e nove reais) por metro quadrado para a unidade do Edifício Hermon, chega-se aos seguintes valores de mercado:

LOTE 01 · CONJUNTO Nº 801 · ED. BUCHAIM · MATR. 1.743

R$ 282.936,50

(duzentos e oitenta e dois mil, novecentos e trinta e seis reais e cinquenta centavos) – 146,98m² × R$ 1.925,00/m²

LOTE 02 · CONJUNTO Nº 702 · ED. BUCHAIM · MATR. 1.742

R$ 268.460,50

(duzentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e sessenta reais e cinquenta centavos) – 139,46m² × R$ 1.925,00/m²

LOTE 03 · CONJUNTO Nº 302 · ED. BUCHAIM · MATR. 1.732

R$ 268.460,50

(duzentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e sessenta reais e cinquenta centavos) – 139,46m² × R$ 1.925,00/m²

LOTE 04 · UNIDADE Nº 809 · ED. HERMON · MATR. 433

R$ 75.590,74

(setenta e cinco mil, quinhentos e noventa reais e setenta e quatro centavos) – média entre R$ 64.575,75 (21,75m² × R$ 2.969,00/m²) e R$ 86.605,73 (29,17m² × R$ 2.969,00/m²)

VALOR TOTAL DOS 4 (QUATRO) IMÓVEIS

R$ 895.448,24

(oitocentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e vinte e quatro centavos)

Registra-se que, para os conjuntos do Edifício Buchaim, o valor do conjunto nº 801 é superior ao dos demais em razão exclusivamente de sua maior metragem privativa e de sua posição de frente e em andar alto — características que, conforme se extrai da própria amostra A1, colhida em unidade de igual posição, são as de maior procura no edifício. Para a unidade nº 809 do Edifício Hermon, considerou-se a reduzida metragem, que eleva o valor unitário do metro quadrado mas limita o valor absoluto do bem.

Registra-se, por fim, que os valores ora apurados correspondem ao valor de mercado para venda em condições normais de negociação e prazo. Tratando-se de alienação por venda direta mediante edital de leilão extrajudicial, modalidade que pressupõe prazo determinado e pagamento à vista ou em condições previamente fixadas, é usual e recomendável que o valor do lance mínimo seja fixado em patamar inferior ao da presente avaliação, a critério dos comitentes vendedores.

13 ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, composto de 13 (treze) capítulos e 1 (um) anexo, com registro fotográfico, mapas, certidões e capturas da pesquisa de mercado, colocando-se este avaliador à disposição dos comitentes vendedores e dos interessados para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Porto Alegre, 25 de setembro de 2026.

Gustavo Turani
Leiloeiro Público Oficial · JUCISRS nº 392/19

A ANEXO – TABELA CUB/RS DE JULHO DE 2026

CUB/RS do mês de JULHO/2026- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	**R 1-B**	2.557,10	2,02	5,74	7,24
	Normal	**R 1-N**	3.433,48	1,89	7,49	9,15
	Alto	**R 1-A**	4.632,89	1,47	8,25	10,05
PP (Prédio Popular)	Baixo	**PP 4-B**	2.439,58	1,86	6,13	7,91
	Normal	**PP 4-N**	3.366,59	1,67	7,82	9,56
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	**R 8-B**	2.315,87	1,79	6,09	7,80
	Normal	**R 8-N**	2.929,06	1,73	7,72	9,31
	Alto	**R 8-A**	3.766,77	1,42	8,28	10,19
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	**R 16-N**	2.873,04	1,68	7,89	9,56
	Alto	**R 16-A**	3.840,99	1,41	8,13	9,90
PIS (Projeto de Interesse Social)		**PIS**	1.855,91	2,03	5,27	7,56
RPQ1 (Residência Popular)		**RP1Q**	2.614,99	2,44	4,82	6,60
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	**CAL 8-N**	3.838,73	1,46	9,29	10,81
	Alto	**CAL 8-A**	4.472,71	1,29	10,34	12,17
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 8-N**	2.909,57	1,73	7,39	8,85
	Alto	**CSL 8-A**	3.441,44	1,52	7,64	9,91
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 16-N**	3.929,03	1,72	7,63	9,09
	Alto	**CSL 16-A**	4.639,53	1,51	7,90	10,14
GI (Galpão Industrial)		**GI**	1.405,29	1,92	4,85	6,06

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Custo Unitário Básico de Construção – CUB/RS, julho de 2026 – NBR 12.721 (versão 2006). Fonte: DEE – Sinduscon/RS. Padrão adotado: CSL-8 N – R$ 2.909,57/m².