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:

MATRÍCULA 1732

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

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 09 de março de 1.97 6 | FLS. 1 | MATRICULA 1732

Imóvel:O conjunto nº 302, do Edificio Buchaim, à rua Gen.Vitorino- nº 330, localizado no 2º andar ou 3º pavimento de fundos, ocupando toda a largura do edificio, confrontando-se ao sul com poços de luz com a escadaria de acesso aos demais pavimentos, com o hall de circulação do proprio pavimento, com os poços dos elevadores e o depósito do conjunto da frente, ao norte, com o terreno do próprio edificio, a oeste, com o prédio 324, a leste, com o Edificio 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 dependencias 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 - imovel 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 condominio Annes Dias; dai, o 2º, toma a direção noroeste e segue na extensão de 10,20m e dai, o 3º, segue na - direção oeste, na extensão de 2,01m, quando finalmente, dai, 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 de 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 Ieitune Boutros, do lar, brasileira, ele inativo, domiciliados nesta capital, CPF 000.487.630 e 000.209.740, respectivamente.

Compromissária, Construtora e Proprietaria da Economia:Alicerce S.A Industria e Comercio da Construção, com sede nesta capital, CGC nº 92.913.391.

Origem:Livro 3-EC fs. 57 nº 115.832, de 5-5-70; 3-AN fs. 144 nº -- 35.343, de 10-10-45; 4-AG fs. 87 nº 31.472, de 6-8-71 e 8-J fs.104 nº 619.-

A escrevente Mali Kalfpaen A of.ajudante Regina Porto

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 |
|---|---|
| 1 v | 1.732 |

Av.1/1.732 . 09 de março de 1976.
Hipoteca: Por escrito particular de 28.03.73, foi dado em 1ª hipoteca, o terreno onde está construido o Edificio, à GB - Companhia de Crédito Imobiliário, com sede nesta capital, pelo preço de Cr$ - 1.952.907,90, no prazo de 6 prestações mensais, aos juros de 10% - ao ano, conforme inscrição nº 33.458 as fls 76 do livro 2-AQ, em 03.04.73. -
A escrevente Maeli Kaspary Of-ajudante Regina Porto Pinto

Av.2/1.732 . 09 de março de 1976.
Hipoteca: Por escrito particular de 23.05.74, foi dado em 2ª hipoteca, o terrenoonde está construido o Edificio, á GB - Companhia - de Crédito Imobiliário, com sede nesta capital. pelo preço de Cr$ - 346.092,09, no prazo de 6 prestações mensais, aos juros de 10% ao ano, conforme inscrição nº 36.478 as fls 11 do livro 2-AS, em - - 30.05.74. -
A escrevente Maeli Kaspary Of-ajudante Regina Porto Pinto

Av.3/1732 21 de dezembro de 1976.-
Correção:Conforme petição de Alicerce S/A - Industria e Comercio - da Construção, datada de 13/12/76, os CPF corretos dos casais de - Lidio Buchaim e Habib Jouseph Boutros são 000487630 e 000209740,-- respectivamente.-
A escr.autorizada: Susanna Wey

Av.4/1732- 13 de janeiro de 1977.-
Liberação:Por escrito particular, datado de 2-12-1976, a credora - das hipotecas das Avs. 1 e 2/1732, liberou dos onus hipotecários o imóvel da presente matricula.-
A esc. Rosa Maria A of. ajudante. Regina Vargas Gomes

R.5/1732- 13 de janeiro de 1977.-
Cessão:Escritura lavrada em 9-8-1976, no Cartório Distrital de - Tristeza, nesta capital.-
Cedente:Alicerce S/A.-Industria e Comercio da Construção, acima - qualificada.-
Cessionário:André Sussermann, brasileiro, casado com Eva Noemia - Berger Sussermann, comerciante, CPF nº 033.829.238, domiciliado - nesta capital.-
Valor:Cr$80.640,00.-

— CONTINUA A FOLHAS —

Continua na próxima página

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

1732 MATRÍCULA

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

**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

PORTO ALEGRE, 13 de janeiro de 1.97 7 | FLS. 2 | MATRÍCULA 1732

Continuação das fs. lv, Matrícula 1732, R.5.-

Valor:Cr$80.640,00.-
A esc. [signature] A of. ajudante. [signature]

R.6/1732- 13 de janeiro de 1977.-
Compra e venda:Escritura lavrada em 9-8-1976, no Cartório Distrital de Tristeza, nesta capital.-
Transmitentes:Lidio Buchaim e sua esposa Elisa Tamine Buchaim; Habib Jouseph Boutros e sua esposa Eliza Leitune Boutros; Alicerce-S/A.-Industria e Comercio da Construção, acima qualificados.-
Adquirente:André Sussermann casado com Eva Noemia Berger Sussermann acima qualificado.-
Valor da fração ideal do terreno:Cr$80.640,00.-
Valor da economia:Cr$322.556,00.-
A esc. [signature] A of. ajudante. [signature]

R.7/1.732 11 de abril de 1994.-
Compra e Venda : Escritura pública lavrada em 25.03.1994, no 2º Tabelionato desta Capital.-
Transmitentes :André Sussermann, comerciante e sua mulher Eva Noêmia Berger Sussermann, industriária, brasileiros, inscritos no CIC nº 033.829.238/15, domiciliados nesta Capital.-
Adquirente : Vilfrom Maciel Prestes, brasileiro, comerciante, CPF nº 056.766.490/20, domiciliado nesta Capital, casado com Sonia Tribino Prestes, pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a lei 6.515/77.-
Valor :CR$5.706.270,00.-
Protocolo nº 421.096 de 31.03.1994.-
URE=44,74 A esc.autorizada: [signature]

MARCOS OLIVEIRA TONIELLO:80679498087

Assinado de forma digital por MARCOS OLIVEIRA TONIELLO:80679498087
Dados: 2020.08.12 16:06:31 -03'00'

— CONTINUA NO VERSO —

**- ÚLTIMO ATO R-7 -**

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 15:51:29.

**"Buscas realizadas até as 9h."**

**EMOLUMENTOS: R$38,90 - mot**
Certidão Matrícula 1.732 - 3 páginas: R$18,40 (0469.00.2000001.71015 = R$2,70)
Busca(s) em livros e arquivos: R$9,50 (0469.00.2000001.71015 = R$1,90)
Processamento eletrônico de dados: R$5,00 (0469.00.2000001.71015 = 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 00081294 31**



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<br>**Lote 02** – Conjunto nº 702 do Edifício Buchaim – matrícula nº 1.742<br>**Lote 03** – Conjunto nº 302 do Edifício Buchaim – matrícula nº 1.732<br>**Lote 04** – Unidade nº 809 do Edifício Hermon – matrícula nº 433<br>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*).

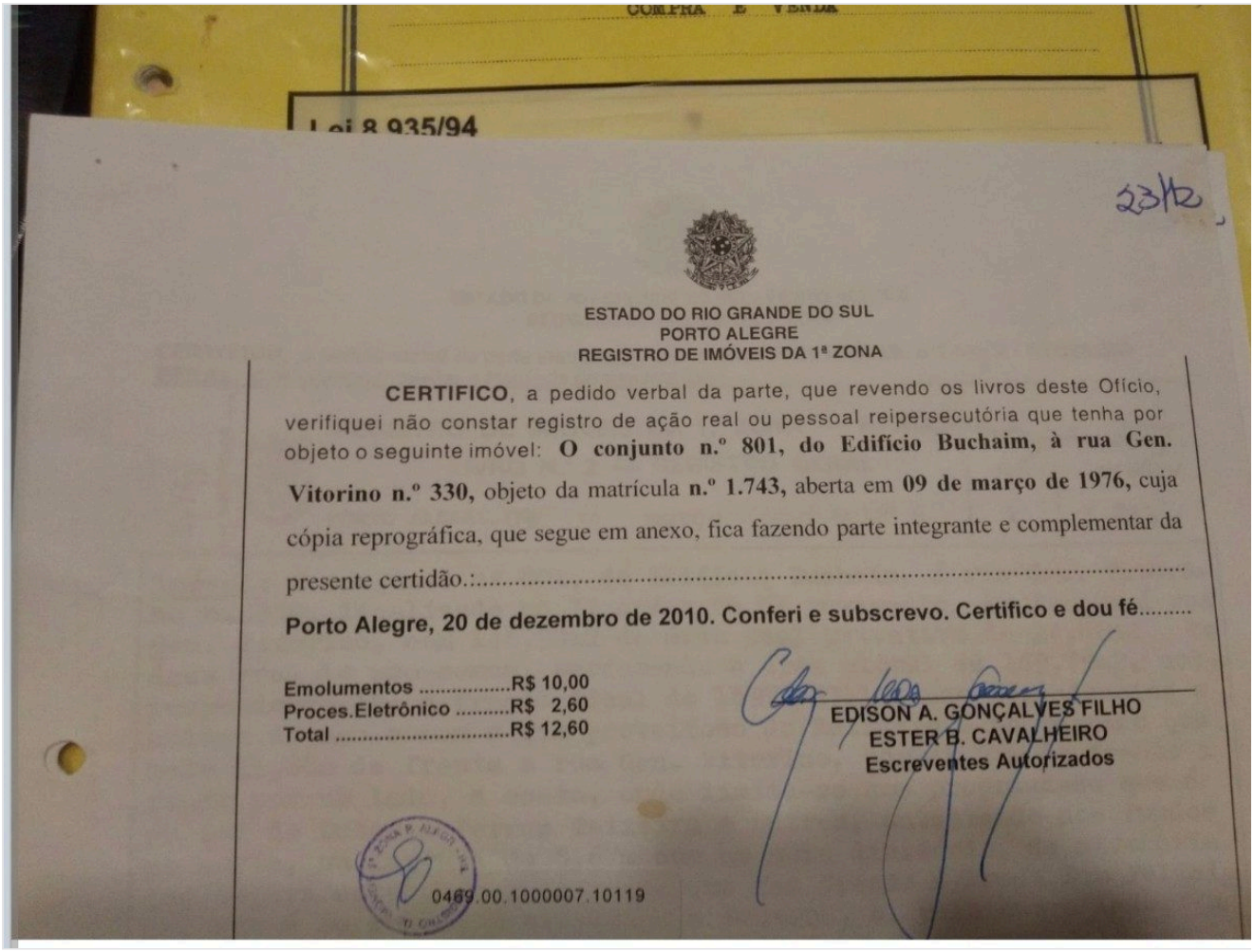
> *"Imóvel: O Apartamento nº 809 do Edifício Hermon, à rua Vigário José Inácio nº 547, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, de fundos com área própria de 21m²75, mais uma área ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício equivalente a 7m²42, correspondendo-lhe também uma área ideal no 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.:.....

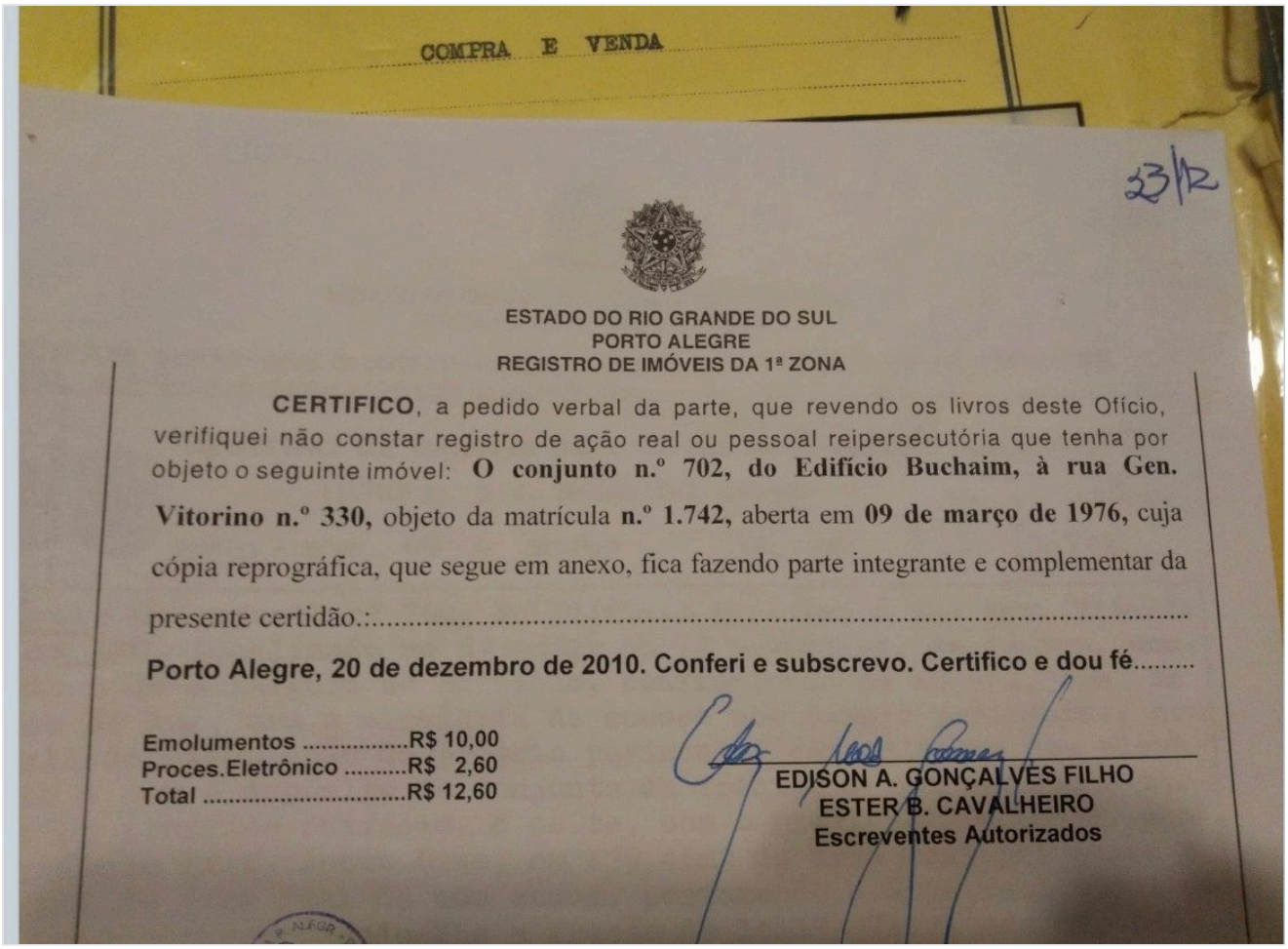
**Porto Alegre, 20 de dezembro de 2010. Conferi e subscrevo. Certifico e dou fé.....**

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.

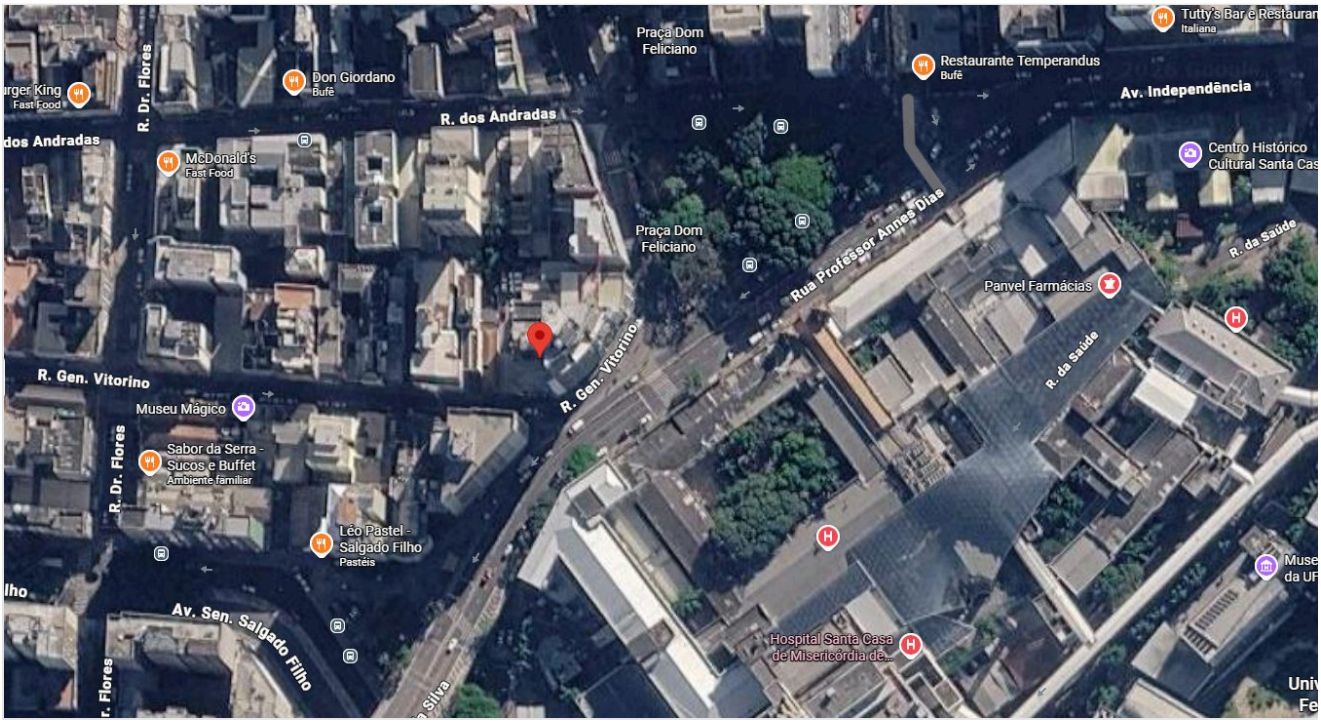



Figura 3 – Edifício Buchaim em destaque, na Rua General Vitorino, junto à Praça Dom Feliciano, à Rua Professor Annes Dias e ao complexo hospitalar da Santa Casa de Misericórdia – Google Maps.

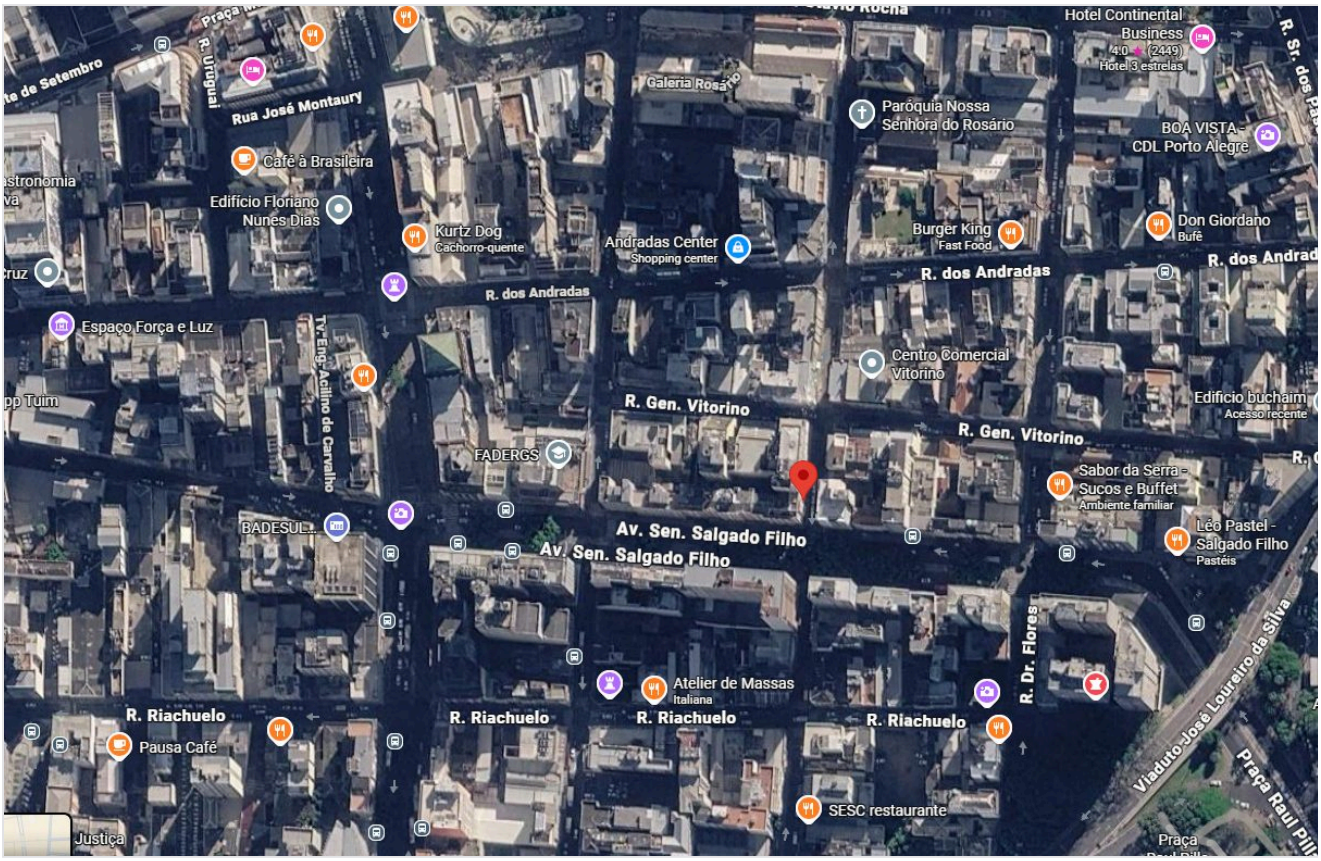



Figura 4 – Edifício Hermon em destaque, na quadra entre a Rua General Vitorino e a Avenida Senador Salgado Filho, nas proximidades da FADERGS, do BADESUL, do Andradas Center e do Centro Comercial Vitorino – Google Maps.

## 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<br>• Proximidade da Santa Casa, da UFRGS, do Fórum e de órgãos públicos (demanda por consultórios e escritórios)<br>• Infraestrutura urbana completa<br>• Conjunto nº 801: andar alto e de frente<br>• Unidade nº 809: metragem compacta, de maior liquidez e passível de uso residencial<br>• Incentivos municipais à reabilitação do Centro | • Edificações com cerca de 50 a 58 anos, com defasagem tecnológica<br>• Ausência de vaga de garagem<br>• Elevada vacância de salas no Centro Histórico<br>• Conjuntos nº 702 e 302: posição de fundos<br>• Conjunto nº 302: andar baixo<br>• Custo condominial elevado nos conjuntos maiores (R$ 800,00 a R$ 1.429,00 mensais, conforme anúncios)<br>• 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.

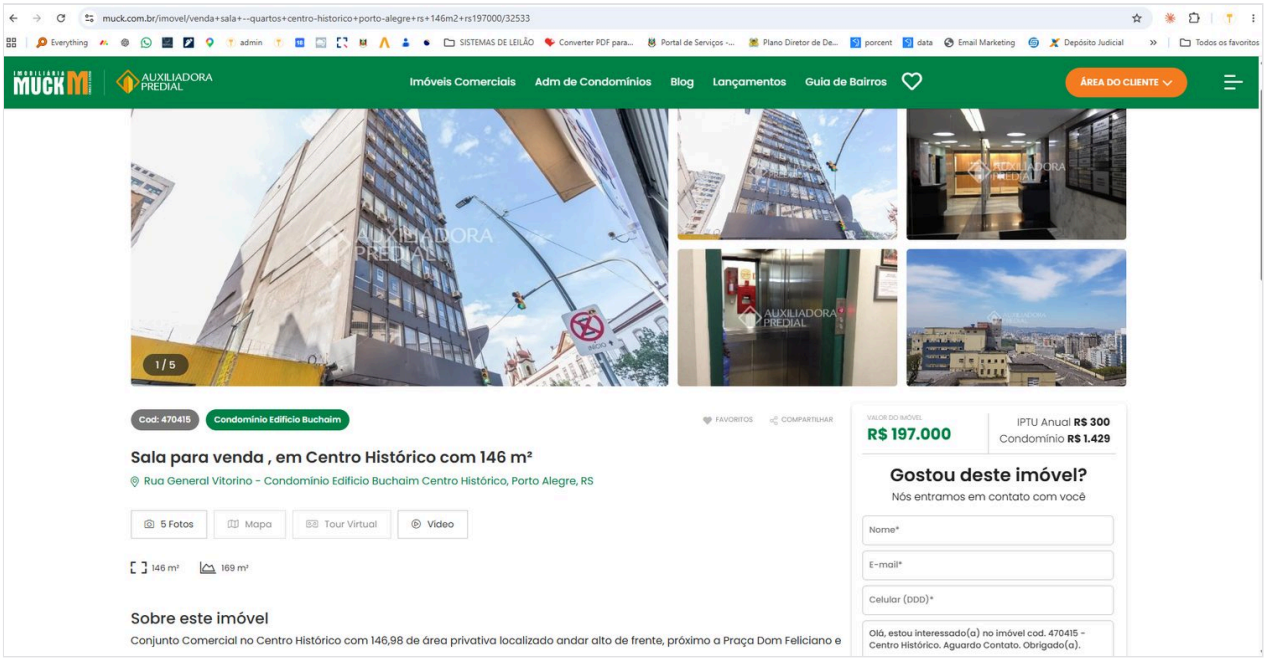
| Estado | Estado de conservação (Heidecke) | H (%) | K – x/n = 71% | K – x/n = 83% |
|---|---|---|---|---|
| a | Novo | 0,00 | 60,70% | 75,94% |
| b | Entre novo e regular | 0,32 | 60,83% | 76,02% |
| c | Regular | 2,52 | 61,70% | 76,55% |
| **d** | **Entre regular e reparos simples (adotado)** | **8,09** | **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**



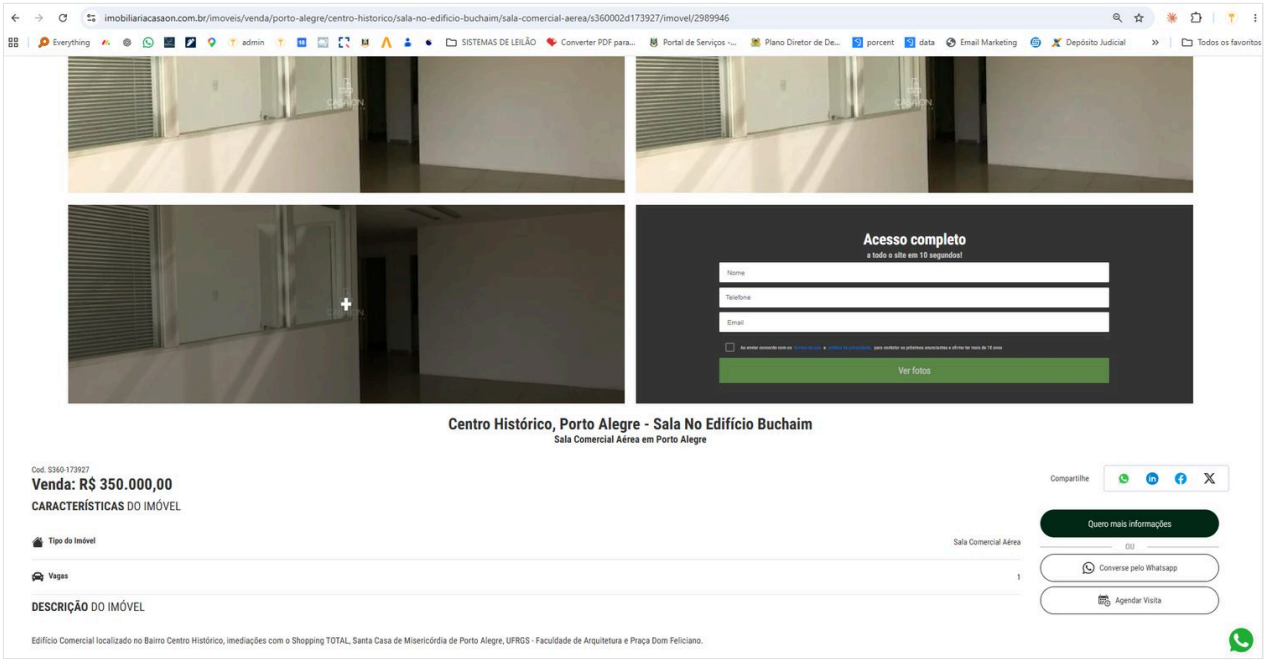

| | |
|---|---|
| Área | 146,98m² privativos · 169,00m² totais |
| Preço de oferta | R$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais) |
| Encargos | Condomínio R$ 1.429,00 · IPTU anual R$ 300,00 |
| Fonte | Imobiliária Muck / Auxiliadora Predial – cód. 470415 |

**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*



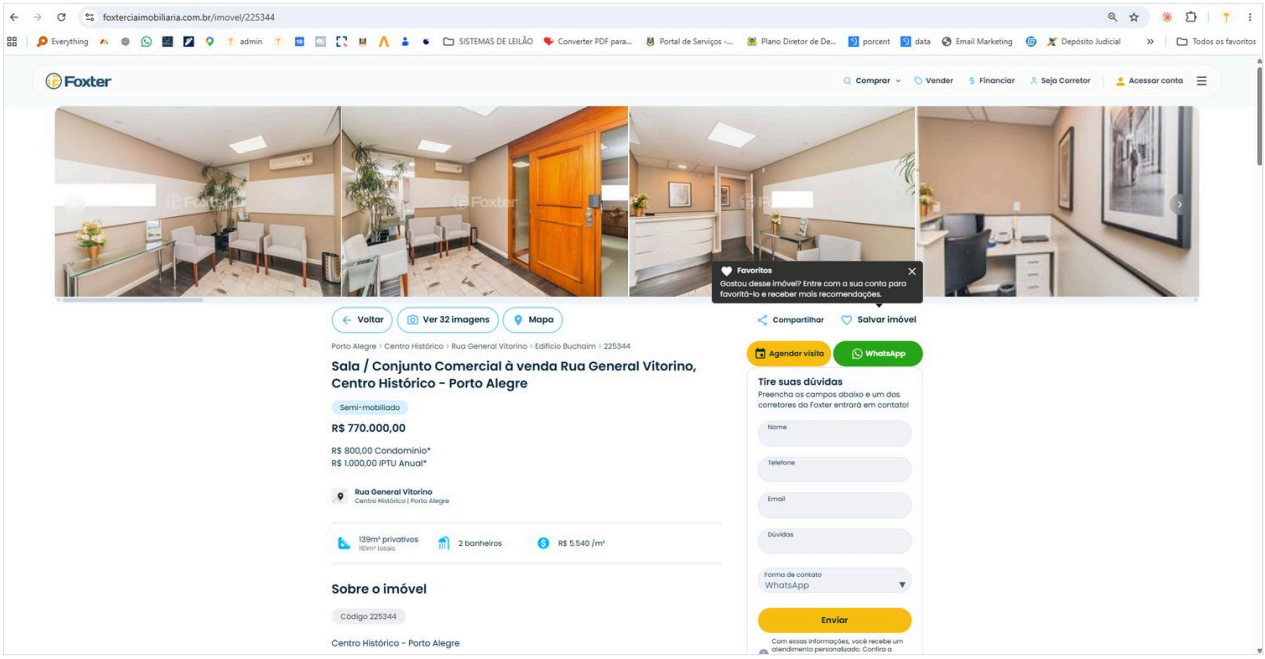

| | |
|---|---|
| Área | Não informada – adotada a área privativa padrão dos conjuntos de fundos do edifício (139,46m²), conforme matrículas nº 1.742 e nº 1.732 |
| Preço de oferta | R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) |
| Vagas | 1 (uma) |
| Fonte | Imobiliária Casa On – cód. S360-173927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

**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%**<br>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.