



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito ds Vara Regional Empresarial de Porto Alegre/RS

Pr. nº **5021496-35.2023.8.21.0001**  
Insolvência Civil de **Associação Portuguesa de Beneficência**

Ref. AVALIAÇÃO imóveis: Matrículas nº 98.263, 108.773, 108.774, 108.775, 108.776, 14.006, 158.785, 174.034 e a transcrição nº 69.986, averbadas no Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona de P. Alegre.

NORTON JOCHIMS FERNANDES, Leiloeiro oficial, perito, carteira de exercício profissional nº 99/94 JUCERGS, vem, mui respeitosamente, em atenção ao disposto no Evento 157, manifestar a sua aceitação ao encargo bem como apresentar a V. Exa. uma estimativa de avaliação dos imóveis acima listados.

Este leiloeiro, no decorrer de sua profissão, vem realizando o trabalho de vendas e avaliações de inúmeros bens. Trabalho esse comprovado em inúmeros atos processuais, não tendo nada que desabone sua conduta profissional, demonstrado pela sua constante atuação em todos os segmentos.

Possui mais de 30 anos de experiência em diversos tipos de leilões no Estado do Rio Grande do Sul, realizando seu ofício de leiloeiro bem como de avaliador em inúmeras oportunidades nos cartórios judiciais de Porto Alegre, Novo Hamburgo, Sapucaia do Sul, Estância Velha, Montenegro, Nova Petrópolis, Dois Irmãos, Sapiranga, Canoas, Capão da Canoa, Rio Grande, Caxias do Sul, Guaíba, Pelotas, Butiá, Florianópolis, Brusque, Canela, no estado de Santa Catarina e outras cidades.

### **Desenvolvimento**

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor aproximado de mercado para os imóveis descritos abaixo.



1) Transcrição nº 68.986 – 1º Zona de Porto Alegre

**IMÓVEL:** Os prédios de construção de alvenaria, sitos à rua da Conceição número 514, frente, economia um (1); número 516 frente - economia um (1); números 522 e 524 - frente; números 528 e 532 - frente e economia um (1), compreendendo todas suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno que mede vinte e cinco metros e trinta centímetros(25m30) de frente, a Oeste, à dita rua da Conceição, e fundos a Leste, onde mede trinta e dois metros (32m00), mais ou menos, de largura, a entestar com um muro do prédio de propriedade Mathias J. Petry; dividindo-se pelo Norte, onde mede cento e trinta metros e dez centímetros(130m10) mais ou menos, de extensão da frente ao fundo, constituído de três (3) linhas retas: a primeira a partir do alinhamento da dita rua, de vinte e sete metros e sessenta e cinco centímetros(27m65); a segunda de vinte e três metros e quarenta e cinco centímetros (23m45), com inflexão para o Norte, e a terceira, de setenta e nove metros (79m00), mais ou menos, com um muro que divide com propriedades de herdeiros de Carlos Augusto Kuplich, Henrique Marquardt, Augusto Koch, herdeiros de Catarina Graeff, Elisabeth Sassen, Willyg Sain Trein e Edwiges Trein e outros, e, pelo lado do Sul, por uma linha reta de cento e trinta e três metros e dez centímetros (133m10), mais ou menos, de extensão da frente ao fundo, com propriedade da adquirente, por um muro, e, em parte, por cercas de madeira. Este terreno, até a extensão de vinte e sete metros e sessenta e cinco centímetros (27m65), conserva a largura da frente, e daí em diante o terreno alarga, tendo vinte e oito metros e quarenta centímetros (28m40), onde perfaz a extensão de cinquenta e um metros e dez centímetros (51m10), e daí em diante vai alargando até o fundo, onde mede como já se disse, trinta e dois metros (32m00), mais ou menos. Area 3.346,22m<sup>2</sup>







R. Dr. Timóteo nº 710 - Moinhos de Vento - Porto Alegre/RS - CEP 90.570-040 Fones (51) 3360.1001 - 9116.5051



2) **Matrícula 98.263**

*O terreno com frente a oeste, antigo nº 552 da rua Conceição, formado por uma linha quebrada, constituída de três segmentos de retas, em ângulo retos a saber: o 1º partindo de um ponto situado na divisa sul, distante 12,00m do antigo alinhamento da rua Conceição, segue rumo sul-norte na extensão de 8,40m onde toma rumo oeste-leste na extensão de 6,13m e retoma o rumo sul-norte na extensão de 18.16m, onde se inicia a divisa norte, com o terreno da Sociedade Portuguesa de Beneficência, tendo a medida de aproximadamente 117,87m; e tendo na divisa sul aproximadamente a medida de 94,00m, igualmente com terrenos da Sociedade Portuguesa de Beneficência; e fechando perímetro aos fundos com terreno murado que também é divisa de terrenos limheiros, que é ou foi de Bernardo Castilhos Maia*

*Area 2.650,78m<sup>2</sup>*



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA  
PORTO ALEGRE  
www.lamanapaiva.com.br  
João Pedro Lamana Paiva  
Registrador

Página 1 de 7

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:

98.263 MATRÍCULA		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE</b>	
		<b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>	
		FLS.	MATRÍCULA
	PORTO ALEGRE, 28 de	setembro	de 1990
		1	98.263
<p><b>Imóvel :</b> O terreno com frente a oeste, antigo nº 552 da rua Conceição, formado por uma linha quebrada, constituída de três segmentos de retas, em ângulos retos a saber: o 1º partindo de um ponto situado na divisa sul, distante 12,00m do antigo alinhamento da rua da Conceição, segue como sul-norte na extensão de 8,40m onde toma o rumo oeste-leste na extensão de 6,13m e retoma o rumo sul-norte na extensão de 18,16m; onde se inicia a divisa norte, com terreno da Sociedade Portuguesa de Beneficência, tendo a medida de aproximadamente 117,87m (136,00 - 18,13); e tendo na divisa sul aproximadamente a medida de 94,00m (106,00 - 12,00), igualmente com terrenos da Sociedade Portuguesa de Beneficência; e fechando perímetro aos fundos (com terreno murado que também é divisa de fundos dos terrenos lindeiros, que é ou foi de Bernardo Castilhos Maia).- Bairro: Independência.- Quarteirão: Ruas Conceição, Barros Cassal, Avenidas Independência e Alberto Bins.- <b>PROPRIETÁRIA :</b> Sociedade Portuguesa de Beneficência, com sede nesta Capital, CGC nº 92.740.539/0001-03.- <b>ORIGEM :</b> 3.AQ fs.256 nº 39.235, datada de 07.04.1947.- <b>ABERTURA DE MATRÍCULA :</b> Requerimento datado de 04 de abril de 1990. (REMANESCENTE).- A esc. autorizada: </p>			



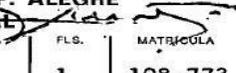




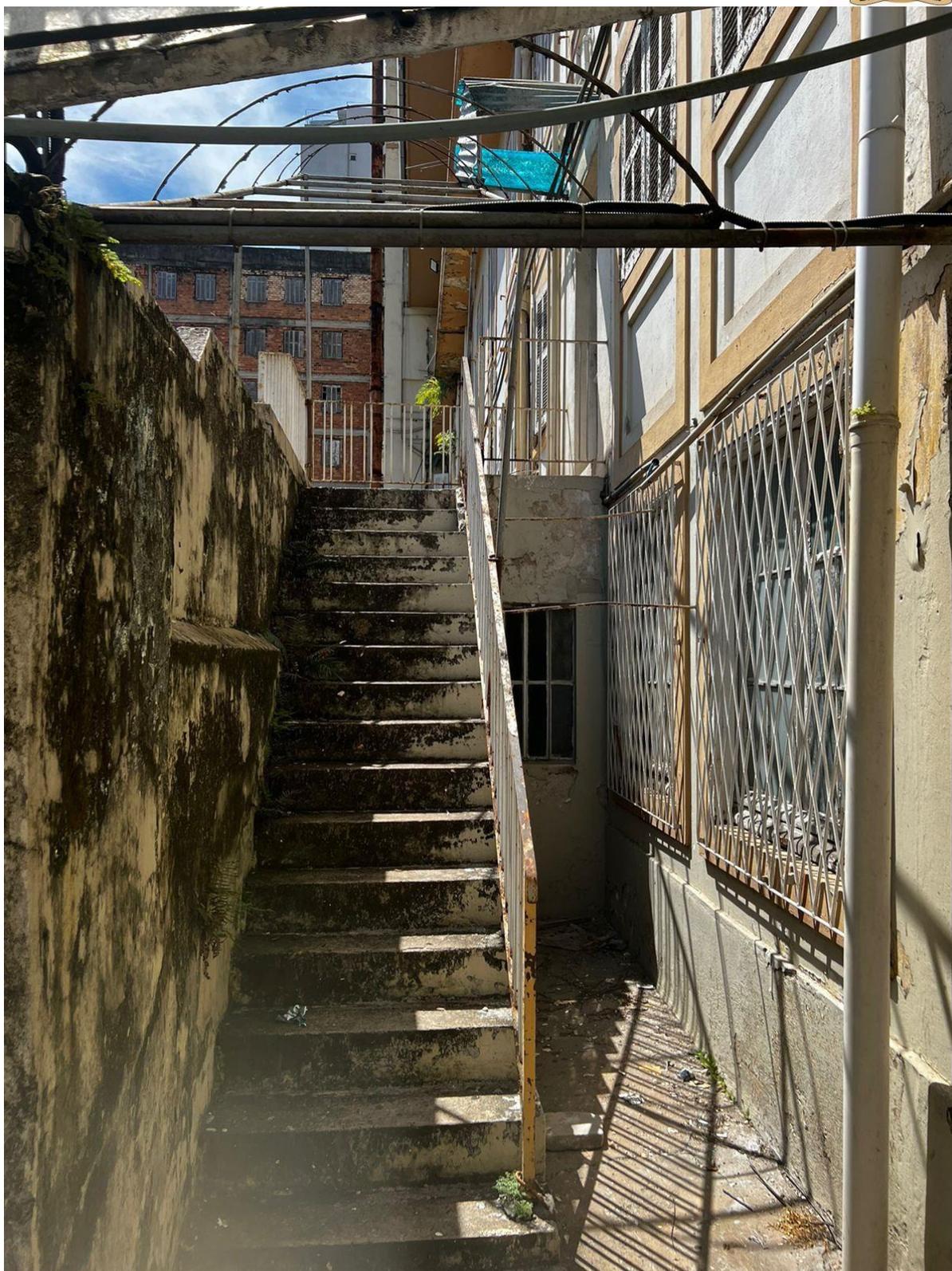
### 3) Matrícula 108.773

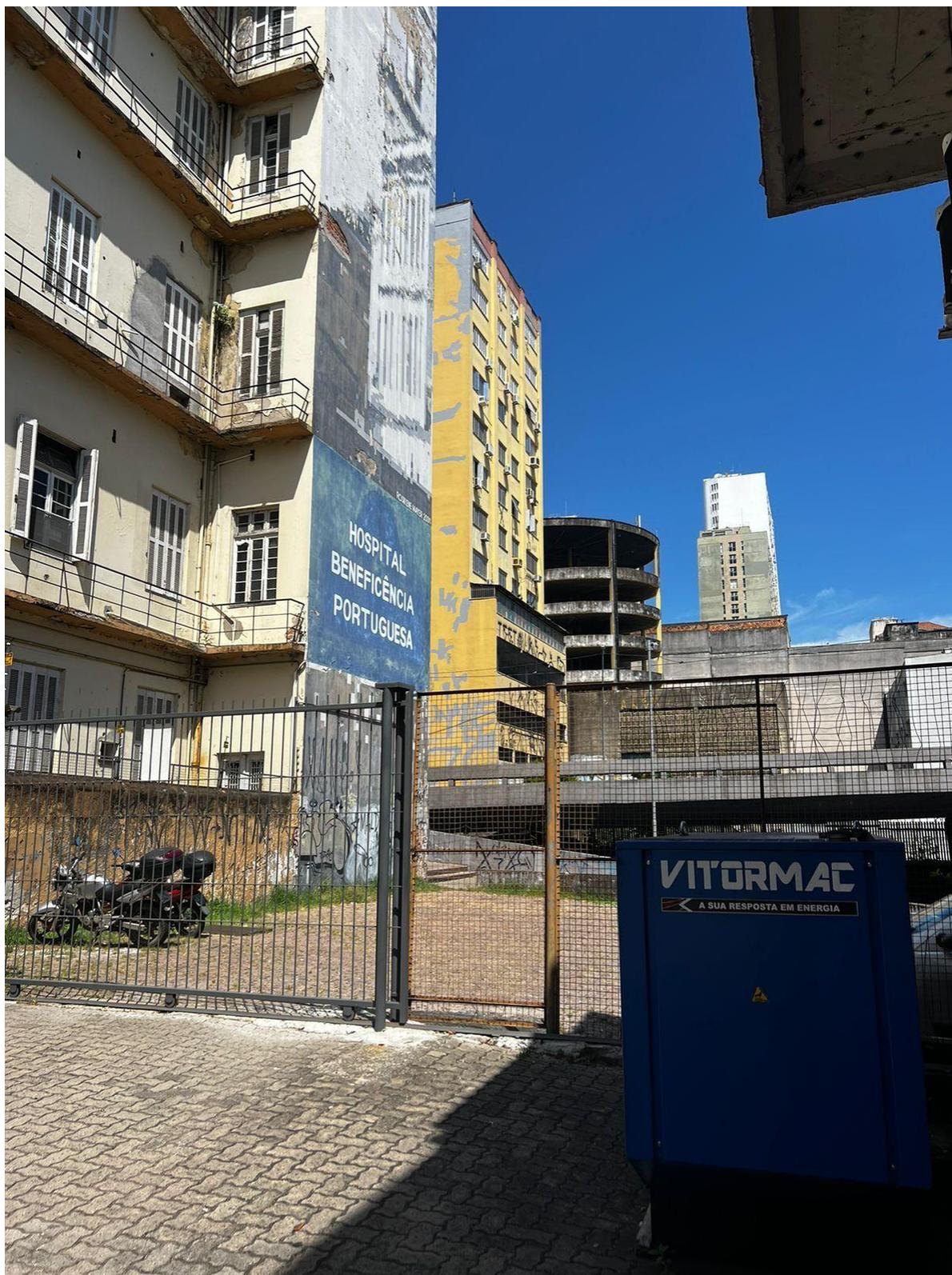
*a casa com portão de ferro e três janelas de frente, à rua Conceição nº 44-A, compreendendo suas dependências, benfeitorias e o respectivo terreno com 2,35m de frente a oeste e 105,58m de fundos a leste, a entestar com o imóvel de herdeiros ou sucessores de José Guilherme Moraes, dividindo-se pelo sul, com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, e, pelo norte, com a dita de Nicolau Ely.*

*Area 253,57m<sup>2</sup>*

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA PORTO ALEGRE www.lamanapaiva.com.br João Pedro Lamana Paiva Registrador		Página 1 de 3	
	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:			
108.773 MATRÍCULA			REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
	PORTO ALEGRE, 20 de	setembro	de 19 93	FLS. 1 MATRÍCULA 108.773
<b>Imóvel:</b> A casa com portão de ferro e três janelas de frente, à rua Conceição nº 44-A, compreendendo suas dependências, benfeitorias e o respectivo terreno com 2,35m de frente ao poente e 105,58m de fundo ao nascente, a entestar com imóvel de herdeiros ou sucessores de José Guilherme Moraes, dividindo-se pelo sul, com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, e, pelo norte, com dita de Nicolau Ely.- Bairro: Independência.- Quarteirão: ruas Conceição, Dr. Barros Cassal, avenidas Independência e Alberto Bins.-				
<b>Proprietária:</b> Sociedade Portuguesa de Beneficência, Porto Alegre.-				
<b>Origem:</b> 3-M fls. 331 nº 41.734, datada de 08.04.1925.				
O escr. autorizado. - 				









#### 4) Matrícula 108.774

*casa de material, com três aberturas de frente à rua Conceição nº 574, antigo nº 46, compreendendo suas dependências, benfeitorias e o respectivo terreno que mede 5,50m de frente à dita rua, por 23,00m de extensão da frente ao fundo, a entestar com a propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, dividindo-se por um lado, à leste, com a a propriedade da herança de Francisco Barbosa Fusquine, onde tem meação na parede divisória, e pelo outro lado, à oeste, com dita da Sociedade Portuguesa de Beneficência.  
Area 125,63m<sup>2</sup>*



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA  
PORTO ALEGRE  
www.lamanapaiva.com.br  
João Pedro Lamana Paiva  
Registrador

Página 1 de 4

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:

108.774 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA - PORTO ALEGRE	
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
PORTO ALEGRE, 20 de setembro de 1993		FLS. 1	MATRÍCULA 108.774
<p><b>Imóvel:</b> A casa de material, com três aberturas de frente à rua Conceição nº 574, antigo nº 46, compreendendo suas dependências, benfeitorias e o respectivo terreno que mede 5,50m de frente a dita rua, por 23,00m de extensão da frente ao fundo, a entestar com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, dividindo-se por um lado, à leste, com propriedade da herança de Francisco Barbosa Fusquine, onde tem reação na parede divisória, e pelo outro lado, à oeste, com dita da Sociedade Portuguesa de Beneficência.- <b>Bairro:</b> Independência.- <b>Quarteirão:</b> ruas Conceição, Dr. Barros Cassal, avenidas Independência e Alberto Bins.- <b>Proprietária:</b> Sociedade Portuguesa de Beneficência, Porto Alegre.- <b>Origem:</b> 3-2 fls. 259 nº 14.205, datada de 17.11.1934.-</p> <p>O escr. autorizado.-</p>			







### 5) Matrícula 108.775

duas casas de porta a janela de frente cada uma, à rua da Conceição, n.º 50 e 52, compreendendo suas dependências, benfeitorias e o respectivo terreno que mede 8,75m de frente à dita rua, e 24,00m de fundos, dividindo-se pelo Norte, com o terreno e prédio de Elisa Violante da Silva Lisboa, e, ao sul e a leste, com terrenos da Sociedade Portuguesa de Beneficência, e, a oeste, com o alinhamento da referida rua Conceição. Area 204,83m<sup>2</sup>

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA PORTO ALEGRE www.lamanapaiva.com.br João Pedro Lamana Paiva Registrador		Página 1 de 3		
	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:				
108.775 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
		PORTO ALEGRE, 20 de setembro de 1993	1	108.775	
<b>Imóvel:</b> Duas casas de porta a janela de frente cada uma, à rua da Conceição n.ºs 50 e 52, compreendendo suas dependências, benfeitorias, e o respectivo terreno que mede 8,75m de frente a dita rua, e 24,00m de fundos, dividindo-se pelo norte, com terreno e prédio de Elisa Violante da Silva Lisboa e ao sul e a leste com terrenos da Sociedade Portuguesa de Beneficência, e a oeste, com o alinhamento da referida rua Conceição.- Bairro: Independência.- Quarteirão: ruas Dr. Barros Cassal, da Conceição e avenidas Independência e Alberto Bins.- <b>Proprietária:</b> Sociedade Portuguesa de Beneficência, Porto Alegre. <b>Origem:</b> 3-H fls. 141 nº 27.918, datada de 09.05.1917.- LIRE = 0,50 O escr. autorizado.					





**6) Matrícula 108.776**

**A casa de alvenaria à rua Conceição nº 576, compreendendo suas dependências, benfeitorias e o respectivo terreno, que mede 3,52m de frente à dita rua e 26,40m de frente ao fundo, onde faz divisa com um muro ou paredão pertencente à Sociedade Portuguesa de Beneficência, dividindo-se ao norte, com o prédio de propriedade de José de Carvalho Bastos, ao sul, com o dito de Donociano Marques Padilha.  
Area 92,88m<sup>2</sup>**



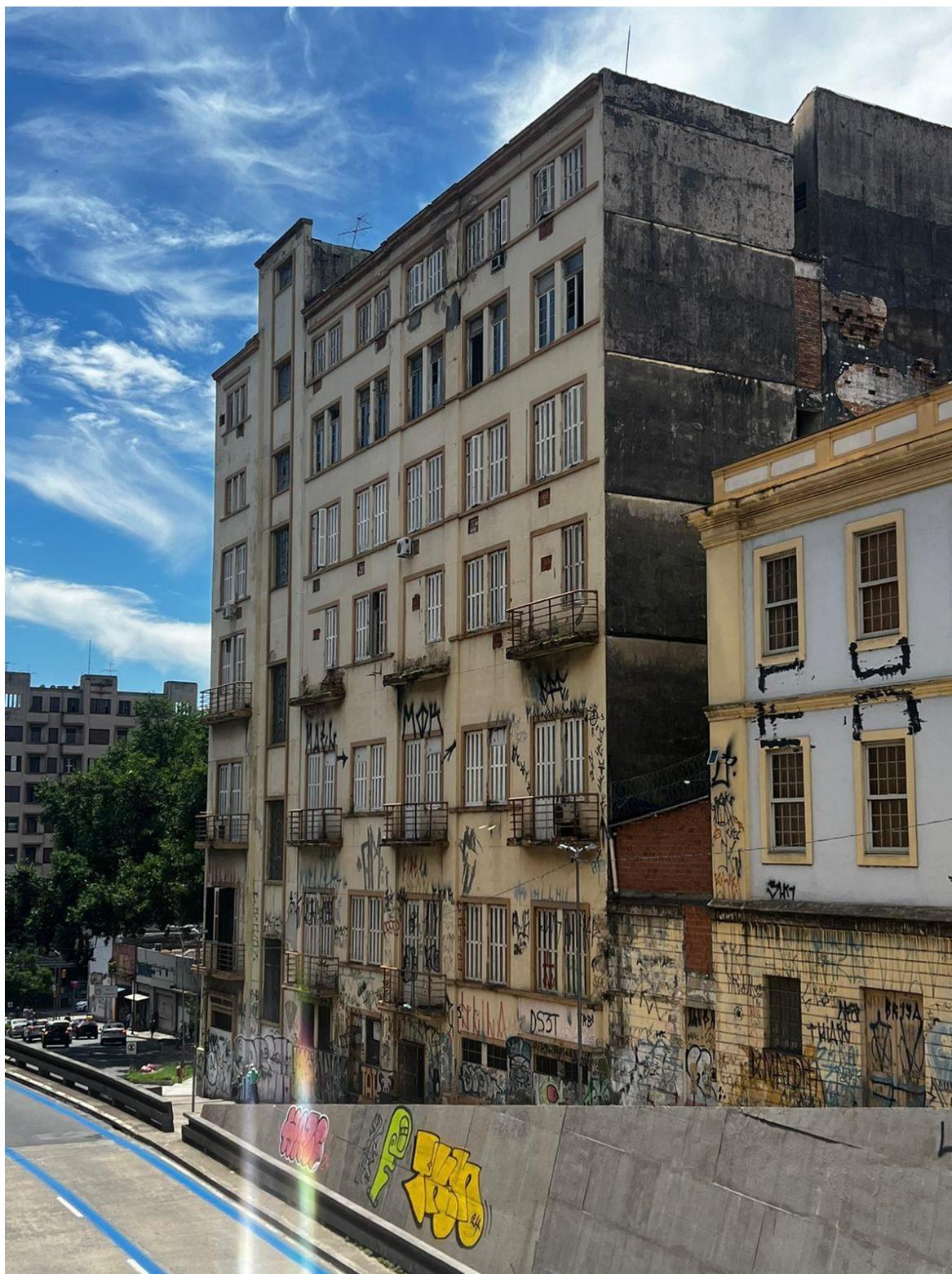
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA  
PORTO ALEGRE  
www.lamanabaiva.com.br  
João Pedro Lamana Paiva  
Registrador

Página 1 de 4

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 Nº 2 — REGISTRO GERAL	
108.776 MATRÍCULA	PORTO ALEGRE, 20 de setembro de 1.993
FLS. 1	MATRÍCULA 108.776
<p><b>Imóvel:</b> A casa de alvenaria, à rua da Conceição nº 576, compreendendo suas dependências, benfeitorias, e o respectivo terreno que mede 3,52m de frente à dita rua e 26,40m de frente ao fundo, onde faz divisa com um muro ou paredão pertencente à Sociedade Portuguesa de Beneficiencia, dividindo-se ao norte, com o prédio de propriedade de José de Carvalho Bastos, ao sul, com dito de Donociano Marques Padilha.- <b>Bairro:</b> Independência.- <b>Quarteirão:</b> ruas Dr. Barros Cassal, da Conceição e avenidas Independência e Alberto Bins.- <b>Proprietária:</b> Sociedade Portuguesa de Beneficiencia, Porto Alegre. <b>Origem:</b> 3-PP fls. 271 nº 24.689, datada de 27.09.1940.-</p> <p>O escr. autorizado. -</p>	







## 7) Matrícula 14.006

o terreno à avenida Independência, medindo 49,94m de frente ao sul, à citada avenida, entestando ao norte, na extensão de 77,35m com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, dividindo-se por um lado, a leste, na extensão de 50,65m, também com a propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência e, pelo outro lado, a oeste, por uma linha quebrada de três segmentos de reta a saber: o primeiro de 38,55m partindo do alinhamento da avenida Independência e no sentido sul-norte, com a propriedade da Igreja Nossa Sra. Da Conceição, o segundo de 26,75m no sentido Leste-Oeste, até encontrar o alinhamento da rua da Conceição, também com propriedade da Igreja Nossa Sra. da Conceição e o terceiro de 12,10m no sentido sul-norte, no alinhamento da rua da Conceição, onde faz frente, até encontrar o lado norte; o primeiro segmento do lado oeste desta, pelo alinhamento da avenida Independência, lado par, 26,75m da esquina da rua conceição, lado par.

Area 2.895,20m<sup>2</sup>

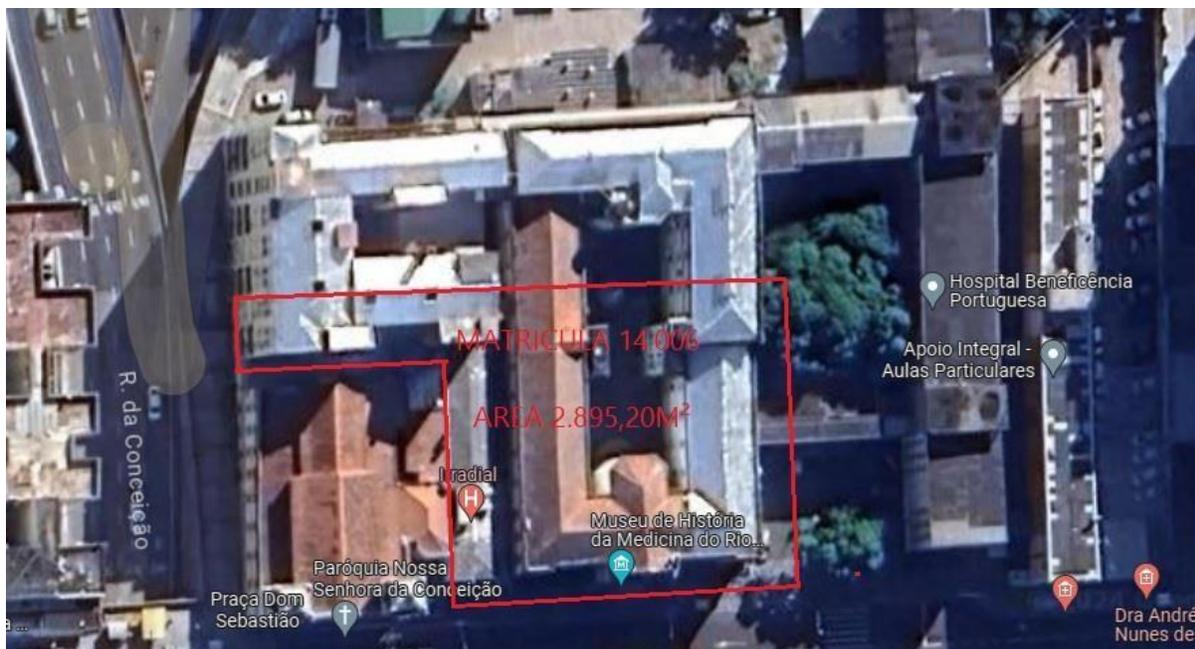


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA  
PORTO ALEGRE  
www.lamanapaiva.com.br  
João Pedro Lamana Paiva  
Registrador

Página 1 de 14

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:

14006 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
		PORTO ALEGRE, 10 de maio	de 1.97 7	1	14006
<p><b>Imóvel:</b> O terreno à avenida Independência, medindo 49,94m de frente ao sul, à citada avenida, entestando ao norte, na extensão de 77,35m com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, dividindo-se por um lado, a leste, na extensão de 50,65m, também com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência e, pelo outro lado, a oeste, por uma linha quebrada de três segmentos de reta a saber: o primeiro de 38,55m partindo do alinhamento da avenida Independência e no sentido Sul-Norte, com propriedade da Igreja Nossa Senhora da Conceição, o segundo de 26,75m no sentido leste-oeste, até encontrar o alinhamento da rua da Conceição, também com propriedade da Igreja Nossa Senhora da Conceição e o terceiro de 12,10 metros no sentido sul-norte, no alinhamento da rua da Conceição, onde também faz frente, até encontrar o lado norte; o primeiro segmento do lado oeste desta, pelo alinhamento da avenida Independência, lado par, 26,75m da esquina da rua da Conceição, lado par. Bairro: Independência. Quarteirão: avenida Independência, rua da Conceição, avenida Alberto Bins e rua Doutor Barros Cassal.-</p> <p><b>Proprietários:</b> Dionisio de Oliveira Silveira e sua esposa Maria Sofia Freire Silveira.-</p> <p><b>Origem:</b> Não consta.-</p> <p>O esc. autorizado: <i>João Pedro Lamana Paiva</i></p>					





#### 8) Matrícula 158.785

o terreno à avenida Independência com área superficial de 1.899,60m<sup>2</sup>, medindo 13,20m de frente ao sul, à citada avenida, entestando ao norte na extensão de 80,35m com a propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, dividindo-se por um lado a leste, na extensão de 75,41m, com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência por uma linha quebrada de dois segmentos de reta a saber: o primeiro de 58,50m partindo do alinhamento da Av. Independência e no sentido sul-nordeste, de 16,91m, e pelo outro lado, a oeste, na extensão de 122,77m com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência por uma linha quebrada de sete segmentos a saber: o primeiro de 50,65m partindo do alinhamento da avenida Independência e no sentido sul-norte, o segundo de 50,95m no sentido Leste-Oeste, o terceiro de 3,52m no sentido sul-norte, o quarto de 2,40m no sentido Leste-Oeste, o quinto de 8,75m no sentido sul-norte, o sexto de 1,00m no sentido Leste-Oeste, e o sétimo de 5,50m do sentido sul-norte. O primeiro segmento do lado oeste dista pelo alinhamento da avenida Independência, lado par, 76,69m da esquina da rua da Conceição.

Area 1.901,58m<sup>2</sup>



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA  
PORTO ALEGRE  
www.lamanapaiva.com.br  
João Pedro Lamana Paiva  
Registrador

Página 1 de 13

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:

CNM: 099226.2.0158785-93

eguir: https://assina.dor.web.onr.org.br/docs/Y6YBX-ZRY8W-UA-E5Q-SKQWK

158.785 MATRÍCULA		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE</b> <b>LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL</b>	FLS. <u>1</u>	MATRÍCULA <u>158.785</u>
PORTO ALEGRE, 04 de março de 2004				
<b>Imóvel:</b> O terreno à Avenida Independência com a área superficial de 1.899,60mq, medindo 13,20m de frente ao sul, à citada avenida, entestando ao norte na extensão de 80,35m com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, dividindo-se por um lado, a leste, na extensão de 75,41m, com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência por uma linha quebrada de dois segmentos de reta a saber: o primeiro de 58,50m partindo do alinhamento da Avenida Independência e no sentido sul-norte e o segundo, no mesmo sentido sul-nordesta, de 16,91m, e pelo outro lado, a oeste, na extensão de 122,77m com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência por uma linha quebrada de sete segmentos de reta a saber: o primeiro de 50,65m partindo do alinhamento da Avenida Independência e no sentido sul-norte, o segundo de 50,95m no sentido leste-oeste, o terceiro de 3,52m no sentido sul-norte, o quarto de 2,40m no sentido leste-oeste, o quinto de 8,75m no sentido sul-norte, o sexto de 1,00m no sentido leste-oeste e o sétimo de 5,50m no sentido sul-norte. O primeiro segmento do lado oeste dista pelo alinhamento da avenida Independência lado par, 76,69m da esquina da rua da Conceição, lado par. - <b>Bairro:</b> Independência. - <b>Quarteirão:</b> Avenida Independência, rua da Conceição, Avenida Alberto Bins e rua Dr. Barros Cassal. - <b>Proprietário:</b> Não consta. - <b>Origem:</b> Não consta. - <b>Protocolo nº</b> 609.178 de 20.02.2004. - <b>URE:</b> 0,50 0 escr. autorizado. - <i>Detamir Faci</i>				

mento assinado digitalmente  
w.registradores.onr.org.br





#### 9) Matrícula 174.034

o prédio nº 308 da avenida Flores da Cunha, antiga Independência, qual tem na frente, um portão de ferro e quatro janelas, ao sul, onde mede 13,20m, dividindo-se pelo norte e oeste, com a propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, e pelo Leste, com a propriedade de Robertina Garcia Gomes, tendo de extensão de frente a fundos, no lado oeste, 58,50m e do lado leste 68,60m.

Área 839,65

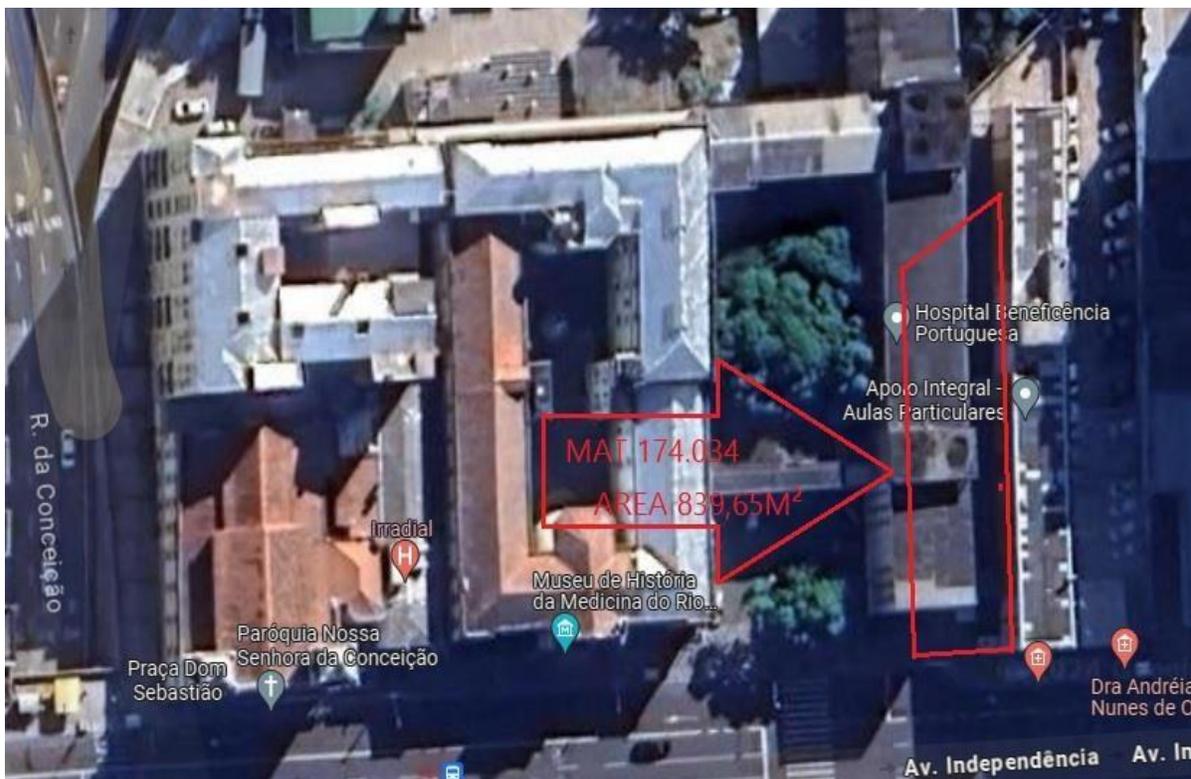


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA  
PORTO ALEGRE  
www.lamanapaiva.com.br  
João Pedro Lamana Paiva  
Registrador

Página 1 de 2

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:

174.034 MATRÍCULA		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE</b>		FLS. 1	MATRÍCULA 174.034
		<b>LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL</b>			
PORTO ALEGRE, 28 de fevereiro de 2008					
<p><b>Imóvel:</b> O prédio nº 308 da avenida Flores da Cunha, antiga Independência, o qual tem na frente, um portão de ferro e quatro janelas, ao sul, onde mede 13,20m, dividindo-se pelo norte e oeste, com propriedade da Sociedade Portuguesa de Beneficência, e pelo leste, com propriedade de Robertina Garcia Gomes, tendo de extensão da frente aos fundos, no lado oeste, 58,50m e do lado leste 68,80m.- <b>Bairro:</b> Independência.- <b>Quarteirão:</b> ruas Conceição, Dr. Barros Cassal, avenidas Independência e Alberto Bins.- <b>Proprietária:</b> Sociedade Portuguesa de Beneficência, Porto Alegre. <b>Origem:</b> 3-CC fls. 117 nºs 18.919 e 18.920 de 10.12.1937.- <b>Protocolo</b> nº 687.136 de 20.02.2008.- <b>Emols.:</b> R\$9,80 - Nihil <b>SELO-SDFNR</b> nº 0469.02.0700013.00601 - R\$0,30.- <b>A escr. autorizada.</b></p>					









## ANÁLISE DO IMÓVEL

Este profissional analisará as áreas mencionadas anteriormente como um todo, ou seja, o bloco composto por estas matrículas alcança uma área total de superfície em 12.310,34m<sup>2</sup> e uma área construída sobre todas as matrículas em 21.327,76m<sup>2</sup>. Estaremos analisando dessa forma porque existem muitas construções edificadas sobre mais de uma matrícula, sem condições de individualizarem os seus valores. Valores coletados nas matrículas e nas avaliações anteriormente feitas constantes nos autos.





**Os terrenos como um todos serão avaliados pelo método comparativo de dados e será aplicado o custo atualizado das benfeitorias e aplicada a depreciação. Estaremos utilizando o valor do CUB informado no Sinduscom para cálculo da parte construída.**

### **Metodologia**

O método avaliatório utilizado é o comparativo de dados de mercado, através da comparação com assemelhados quanto a características intrínsecas e extrínsecas. O trabalho fundamenta-se em informações colhidas no mercado imobiliário e foram consideradas de boa procedência por este perito.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercerem influência na formação dos preços e conseqüentemente no valor como amostra do mercado, serão explanadas. Não foi considerado no presente trabalho a situação fiscal do imóvel, e de débitos. Também não foram efetuadas as medições topográficas com rigor abaixo do metro linear no entorno do imóvel.



## Pesquisa de dados

Efetueamos uma pesquisa nas imobiliárias do município, através de seus corretores, a fim de buscarmos imóveis passíveis de serem utilizados como comparativo nesta avaliação. As imobiliárias locais foram pesquisadas também em seus sites de ofertas de imóveis.

## ANÁLISE IMOBILIÁRIA SEMELHANTE

**Avaliação e oferta dos imóveis comerciais na região. Não existem muitos terrenos a venda no centro.**

## IMÓVEIS SEMELHANTES PARA CÁLCULO

Exemplo 1 – Viva real – site Terreno 450,00m<sup>2</sup> R\$2.200.000,00

VivaReal COMPRAR ALLUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

2 fotos

Início / Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Porto Alegre / Centro Histórico / Rua General Salustiano

Lote/Terreno à Venda, 450 m<sup>2</sup> por R\$ 2.200.000 COD. LU440559

Rua General Salustiano, 298 - Centro Histórico, Porto Alegre - RS VER NO MAPA

450m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

COMPRA R\$ 2.200.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES



## Exemplo 2 – Auxiliadora predial – Site Terreno com 617,00m2 R\$2.590.000,00

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Porto Alegre / Centro Histórico / Rua General Portinho

**Lote/Terreno à Venda, 617 m<sup>2</sup> por R\$ 2.590.000** COD. 364912

Rua General Portinho, 229 - Centro Histórico, Porto Alegre - RS VER NO MAPA

Associado ABMI

617m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

COMPRA **R\$ 2.590.000**

Condomínio SOLICITAR IPTU R\$ 2.000

ANUNCIANTE **Auxiliadora Predial**

## Exemplo 3 – Auxiliadora predial – site Terreno 750,00 m2 R\$3.000.000,00

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Porto Alegre / Centro Histórico / Rua Riachuelo

**Lote/Terreno à Venda, 750 m<sup>2</sup> por R\$ 3.000.000** COD. 179141

Rua Riachuelo, 239 - Centro Histórico, Porto Alegre - RS VER NO MAPA

Associado ABMI

750m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

**Simular Financiamento**

COMPRA **R\$ 3.000.000**

Condomínio SOLICITAR IPTU R\$ 13.000

ANUNCIANTE **Auxiliadora Predial - Borges de Medeiros**



## Exemplo 4 – Credito real – site Terreno 346,00 m2 R\$1.980.000,00

Início / Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Porto Alegre / Centro Histórico / Rua Duque de Caxias  
**Lote/Terreno à Venda, 346 m<sup>2</sup> por R\$ 1.980.000** COO. 9931969  
 Condomínio Edifício Duque de Caxias • Rua Duque de Caxias, 199 - Centro Histórico, Porto Alegre - RS  
 VER NO MAPA

COMPRA  
**R\$ 1.980.000**

Condomínio **SOLICITAR**  
 IPTU **RS 1**

ANUNCIANTE  
 Crédito Real | Bom Fim

### Quadro Comparativo de pesquisas:

Ex	Imobiliária	Área	Valor	Valor por m <sup>2</sup>
1	Viva real	<b>450</b>	2.200.000,00	4.888,88
2	Auxiliadora	<b>617</b>	2.590.000,00	4.197,73
3	Auxiliadora	<b>750</b>	3.000.000,00	4.000,00
4	Crédito real	<b>346</b>	1.980.000,00	5.722,54

Valor médio do m<sup>2</sup> para imóveis comerciais na região do centro, considerando somente o valor do terreno em Porto Alegre >>> R\$4.702,28

### DO CÁLCULO APLICADO AO IMÓVEL – VALOR DO TERRENO SOMENTE

Valor médio por metro<sup>2</sup> dos imóveis pesquisados: R\$4.702,28 Área  
privativa do imóvel avaliando: 12.310,34m<sup>2</sup>

R\$4.702,28 (média / m<sup>2</sup>) x 12.310,34m<sup>2</sup> (área priv.) = **R\$57.886.665,57**

**VALOR DO TERRENO CALCULADO = R\$57.886.665,57**



## CÁLCULO A SER APLICADO NAS BENFEITORIAS - CONSTRUÇÕES

Estimamos, com base nas informações coletadas nos laudos anteriores, bem como visualização in loco, que a área construída de todo o complexo é de 21.327,76m<sup>2</sup>.

Como podemos observar (foto abaixo) temos um prédio, semi construído, que está condenado. No cálculo iremos subtrair 2.500,00m<sup>2</sup>, área aproximada da parte condenada. Portanto a área utilizada para cálculo será de 21.327,76m<sup>2</sup> - 2.500,00m<sup>2</sup> = 18.827,76m<sup>2</sup>





## DO CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Valor do CUB-RS por metro<sup>2</sup> das benfeitorias pesquisadas: R\$2.418,21  
<https://myside.com.br/guia-imoveis/cub-rs> ( FONTE SINDUSCON – RS)  
Área de benfeitorias dos imóveis avaliados: 18.827,76m<sup>2</sup>

$$\text{R}\$2.418,21 \text{ (CUB)} \times 18.827,76\text{m}^2 \text{ (área benef.)} = \text{R}\$45.529.477,50$$

## VARIAÇÕES APLICÁVEIS

**DEPRECIACÃO DAS BENFEITORIAS** – A depreciação é definida com a perda do valor do imóvel, em função de seu estado de conservação, idade da construção, desgaste. Em vistoria realizada foi constatado o péssimo estado de conservação do imóvel, inclusive existem áreas no imóvel que estão interditadas sob o risco de desabamento.

Em uma análise empírica, podemos classificar que em 14.000 m<sup>2</sup> do complexo necessitaria uma reforma forte, com substituição de pisos de madeira, colocação de vigas de sustentação, nivelamento de piso, etc. Somente a parte que está locada poderíamos afirmar que não necessita de reforma urgente para uso, pois está em atividade.

Na parte de 14.000,00m<sup>2</sup> reputamos e estimamos um valor aproximado de R\$20.000.000,00 para os consertos necessários.

Assim temos: R\$45.529.477,50 (valor de benfeitorias) – R\$20.000.000,00 (depreciação das benfeitorias). Chegamos ao valor final das benfeitorias: **R\$25.529.477,50**

## VALOR DAS BENFEITORIAS CALCULADO = R\$25.529.477,50

Seguem algumas fotos do estado do prédio internamente:





### SOMA DAS ÁREAS DOS TERRENOS E BENFEITORIAS

Como calculado anteriormente agora somamos o valor estimado para o complexo dos terrenos com o valor alcançado para as benfeitorias:

$$\text{R\$}57.886.665,57 \quad + \quad \text{R\$}25.529.477,50 = \quad \text{R\$ } 83.416.143,07$$



## **REDUÇÃO POR VENDA FORÇADA**

Os imóveis em imobiliárias sempre possuem uma margem de valor de negociação, onde se espera que apareçam ofertas de interessados, apresentando outros bens como complemento de forma de pagamento, veículos e cartas de consórcio. Além disso, incluído no preço, está a comissão de corretagem dos corretores na ordem de 6%. Normalmente se atribui um redutor a essa média calculada na ordem entre 10% e 30%. Neste caso usaremos o índice redutor de 15% somente pois não existem mais imóveis grandes na região do centro de Porto Alegre.

**Valor do imóvel todo já calculado R\$83.416.143,07 – 15% = R\$ 70.903.721,00**

Conclui-se, então o valor arredondando do imóvel, por este perito em:

**VALOR TOTAL R\$ 70.900.000,00**  
**(Setenta milhões e novecentos mil reais)**

Porto Alegre, 12 de março de 2024.

Norton Jochims Fernandes  
Perito/Leiloeiro Oficial