



**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**

Processo: nº 5133272-11-2021.8.21.0001

Autor : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA DE FLORENÇA

Réus : JOSÉ ALBERTO DA SILVA NECTOUX E OUTROS

PAULO RONDELLI SILVEIRA, brasileiro, engenheiro civil, inscrito regularmente no CREA-RS sob o nº 32.777-D, vem pelo presente dizer e requerer o que segue:

- que procedeu na avaliação do imóvel objeto do referido processo, compreendendo apartamento e espaço-estacionamento do Edifício Villa de Florença, localizado na Rua Barão do Amazonas nº 209, no Bairro Petrópolis, em Porto Alegre/RS, tendo para tanto realizado a vistoria do mesmo, a pesquisa de mercado com o respectivo tratamento estatístico dos dados da amostra coletada, o qual atingiu um elevado grau de precisão e de fundamentação;
- que todo o trabalho foi realizado em estrita observância aos preceitos das normas técnicas da ABNT vigentes;
- que o trabalho acha-se consubstanciado no Laudo de Avaliação em anexo.
- e que, entendendo ter atendido a contento a tarefa que lhe foi cometida, **Requer** o apensamento do mencionado laudo aos autos para ser submetido à elevada apreciação de Excia.

Termos em que pede e espera deferimento

Porto Alegre, 6 de outubro de 2025

Paulo Rondelli Silveira
Eng. Civil – CREA/RS 32.777
Perito do Juízo



BECKER &
SAWITZKI
PERÍCIAS

Perícias | Assistências Técnicas | Investigações

Atendimento Nacional

contato@bspericias.com.br

4000-1786

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE : JUÍZO DA VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE
PORTO ALEGRE/RS**

PROCESSO : Nº 5133272-11-2021.8.21.0001

TIPO DO IMÓVEL : APARTAMENTO COM ESPAÇO-ESTACIONAMENTO

**LOCALIZAÇÃO : RUA BARÃO DO AMAZONAS Nº 209 – EDIFÍCIO “VILLA DE
FLORENÇA” – BAIRRO PETRÓPOLIS
PORTO ALEGRE – RS**

DATA : 6 DE OUTUBRO DE 2025

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objeto o apartamento nº 202 juntamente com o espaço-estacionamento-estacionamento nº 02 do Edifício Villa de Florença, localizado na Rua Barão do Amazonas nº 209, no Bairro Petrópolis, em Porto Alegre/RS.

Tem por objetivo a determinação do atual valor de mercado do citado imóvel (apto. + vaga), com vistas a instruir o **Processo nº 5133272-11-2021.8.21.0001** que tramita na 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, tendo como

Autor: o Condomínio Edifício Villa de Florença

e

Réus: o Sr. José Alberto da Silva Nectoux e Outros

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado do Imóvel (Apto. 202 + Esp.-estac.).....R\$ 748.000,00
(Setecentos e quarenta e oito mil reais)

Valor de Liquidação (venda imediata e pagto. à vista)R\$ 650.000,00
(Seiscentos e cinquenta mil reais)

3. O IMÓVEL AVALIANDO

3.1. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

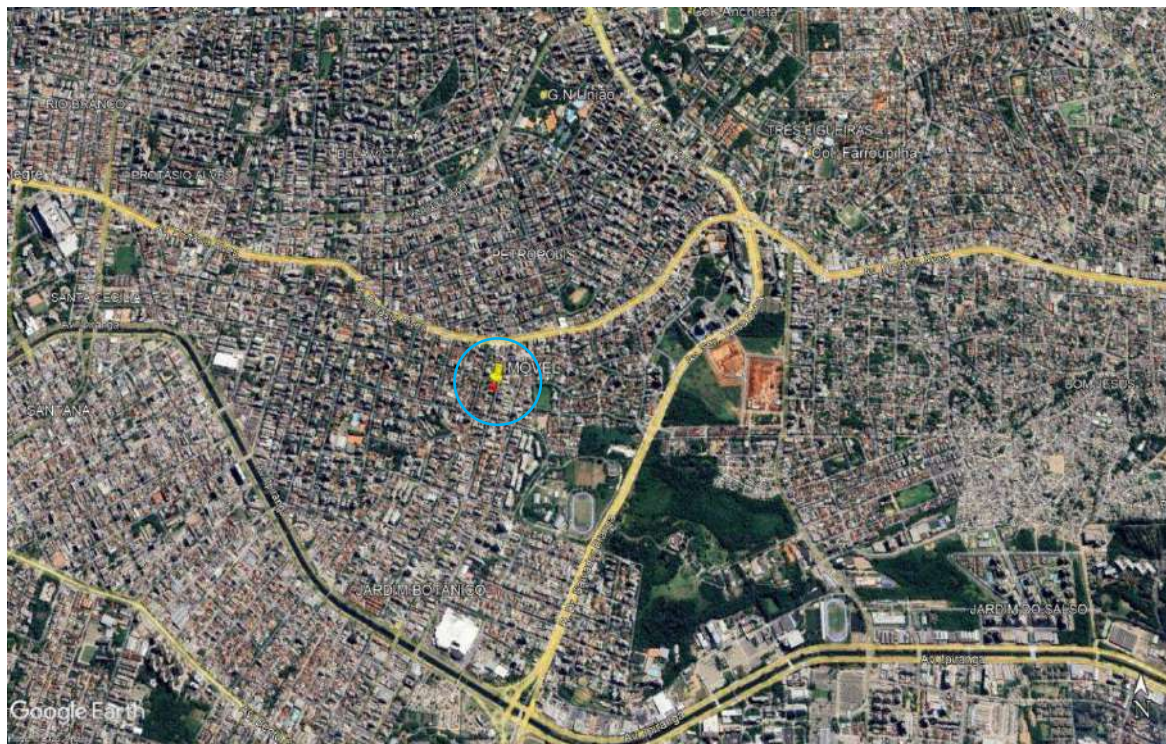
O imóvel dista cerca de:

- 200 m da Av. Protásio Alveso Grêmio Náutico União
- 1.000 m da Av. Sen. Tarso Dutra (3ª Perimetral)
- 1.150 m da Av. Ipiranga
- 1.600 m do Grêmio Náutico União

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Barão do Amazonas, Felipe de Oliveira, Ferreira Viana e Souza Doca, unidade do Bairro Petrópolis.



Localização do edifício na quadra



Situação do edifício no contexto urbano

3.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

O imóvel é servido por infraestrutura urbana completa, compreendendo: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais. Os logradouros confrontantes apresentam pavimentação asfáltica, meios-fios e passeios pavimentados em basalto irregular.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte coletivo (ônibus e lotação), correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, comércio varejista diversificado, etc.

3.3. CLASSIFICAÇÃO DA CIRCUNVIZINHANÇA

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista de padrão médio-alto.

3.4. TITULARIDADE

O imóvel está registrado pelas matrículas nºs 86.662 (apto.) e 86.667 (espaço-estacionamento), do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre.

3.5. A VISTORIA

A vistoria no edifício e nas unidades avaliadas ocorreu no dia 29/09/2025, com início às 9:00 h, conforme havia sido previamente agendado.

Pela parte Autora (Condomínio) compareceu o Sr. Cássio Pereira Milano do Canto como representante da equipe do Síndico Profissional terceirizado, o Sr. Luciano. Pela parte Ré, acompanhou a perícia o Sr. José Alberto Nectoux, residente no local e co-proprietário do imóvel.

3.6. O EDIFÍCIO VILLA DE FLORENÇA

O Condomínio Edifício Villa de Florença tem partido em monobloco, com implantação afastada das divisas, e tem 7 pavimentos com a seguinte composição:

- 1º pavimento ou subsolo (ao nível do passeio da Rua Barão do Amazonas): hall de entrada do edifício, apartamento de zelador (atualmente alugado para terceiro), depósito de material de limpeza, reservatório inferior de água, compartimento de armários para moradores, medidores de energia elétrica;

- 2º pavimento ou térreo (em cota de cerca de 1,0m acima do nível do passeio da Rua Felipe de Oliveira): portaria (desativada), sanitário, garagem e compartimento dos medidores de gás;
- 3º ao 6º pavimentos: apartamentos, com duas unidades por andar, num total de 8 apartamentos;
- 7º pavimento: coberturas dos apartamentos do 6º pavimento.

Principais características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: de concreto armado;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos; revestimento externo em fulget e reboco pintado;
- Pavimentações: hall de entrada, escadaria e halls dos andares com lajotas de ardósia; com basalto irregular na garagem;
- Esquadrias externas: em alumínio, com vidros temperados fumê, nas sacadas; janelas/portas de madeira protegidas com venezianas, nos dormitórios;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias de rotina, completas, com redes embutidas;
- Acesso vertical: dispõe de um elevador com cabine de inóx, que atende a todos os pavimentos (com exceção das coberturas); escadaria de concreto armado com degraus revestidos em lajotas de ardósia;
- Serviços: portaria terceirizada; interfone.

Padrão construtivo: médio

Idade aparente: 35 anos

Estado geral de conservação: bom

O terreno sobre o qual acha-se construído o Ed. Villa de Florença é de esquina, tem formato retangular, medindo 22,40 m de frente, ao norte, para a Rua Felipe de Oliveira e 38,60 m de frente, ao leste, para a Rua Barão do Amazonas, perfazendo uma superfície de 864,64 m².

Observ.: o acesso social do edifício é realizado pela Rua Barão do Amazonas, enquanto o acesso às garagens é feito a partir da Rua Felipe de Oliveira. Entendemos que a denominação de “subsolo” dada ao pavimento voltado para a Rua Barão do Amazonas, apesar de este estar ao nível do passeio do logradouro, deve-se tão somente ao fato de, com esse artifício, o empreendimento obter uma maior área construída, uma vez que a frente para a Rua Felipe de Oliveira está em cota mais elevada e subsolos não contam como áreas adensáveis para fins de cômputo da área máxima edificável prevista pelo Plano Diretor.



Vista do Edifício Villa de Florença tomada desde a esquina da Rua Barão do Amazonas (à esquerda) com a Rua Felipe de Oliveira (à direita).

3.7. APARTAMENTO N° 202 e ESPAÇO-ESTACIONAMENTO N° 02

O apartamento 202 está localizado no 2° andar ou 3° pavimento a contar da Rua Barão do Amazonas, de frente e à esquerda de quem daquela rua olha para o edifício.

Dependências: vestibulo, sala de estar-jantar com lareira, varanda com churrasqueira, três dormitórios, sendo um do tipo suíte com closet e sacada, banheiro social, cozinha, área de serviço, depósito, pequeno terraço e corredores de circulação.

Características construtivas e de acabamento: pisos de tabuão (sala), carpete (área íntima), ladrilhos cerâmicos (banheiros e dependências de serviço) e lajotas de ardósia (sacada); paredes rebocadas, emassadas e pintadas com tinta PVA (sala e dormitórios); com azulejos do piso ao teto nos banheiros e dependências de serviço; forros rebaixados a gesso (banheiros) ou com lambris de madeira; esquadrias de madeira, protegidas com venezianas nos dormitórios; varanda da churrasqueira com fechamento externo em alumínio anodizado, com vidros fumê; louças e metais de padrão médio; pias com tampos de granito polido (cozinha) ou mármore; banheiro da

suíte com banheiro; instalações de água fria e quente (com aquecedor à gás de passagem) e instalações elétricas completas, de rotina.

Área privativa real : **145,8370 m²**

Área global real : 198,0635 m²

Fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum: 0,1062

Estado de conservação: bom. Necessita de pintura geral e alguns pequenos reparos.

O espaço-estacionamento nº 02 é duplo, para dois veículos, um atrás do outro, e está localizado no segundo pavimento (ou térreo), o segundo à esquerda de quem entra na garagem pela Rua Felipe de Oliveira.

Área privativa real : **12,000 m²**

Área global real : 14,4589 m²

Fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum: 0,050

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Devido ao tipo do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

4.2. PESQUISA DE MERCADO

Para a determinação do valor unitário aplicável ao imóvel em estudo, foi realizada pesquisa de mercado compreendendo 27 amostras comparáveis, 23 das quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, foi identificado o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f (Loc ; Vaga ; Area ; Pad ; And)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área privativa do apartamento.
- Loc: variável independente ou explicativa, tipo código alocado, que expressa a melhor ou pior localização dos imóveis quando relacionados entre si e a polos de atratividade, levando em consideração o conceito da vizinhança/padrão dos prédios nas proximidade, etc.; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada variou de 1 (localização menos atrativa) até 3 (localização mais atrativa), com conceito dentro do intervalo para localização intermediária.
- Vaga: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa a quantidade de vagas de estacionamento vinculadas ao imóvel.
- Area: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa a área privativa do apartamento, em metros quadrados.
- Pad: variável independente (explicativa), do tipo *proxy*, que expressa o padrão construtivo do edifício, sendo 1 = padrão médio-baixo ou edifício muito antigo, 2 = padrão médio e/ou edif. até 40 anos; e 3 = padrão médio-alto e/ou edifício mais novo.
- Andar: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa o andar em que se posiciona o apartamento no prédio. Escala adotada: 1 = andar baixo; 2 = andar médio; 3 = andar alto

Observ.: na planilha da pesquisa em anexo, foi descontado o percentual de 10% para corrigir a elasticidade negocial, uma vez que todos os dados constam de ofertas e não de negócios realizados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$VUnit = 2.403,03568 * 2,718^{(-0,101237 * 1/Loc)} * 2,718^{(0,106953 * Vaga)} * 2,718^{(33,089157 * 1/Area)} * 2,718^{(0,188155 * Pad)} * 2,718^{(0,037305 * And)}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,93357$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

4.3. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Loc = 2 (localização relativa boa)
- Vaga = 2 (duas vagas de garagem vinculadas ao apartamento)
- Area = 145,84 (área privativa do apartamento, em m²)
- Pad = 2 (padrão construtivo médio; idade aparente de 35 anos)
- And = 1 (apartamento em andar baixo)

Logo, o valor unitário inferido para o imóvel resulta em:

$$VUnit = 2.403,03568 * 2,718^{(-0,101237 / 2)} * 2,718^{(0,106953 * 2)} * 2,718^{(33,089157 / 145,84)} * 2,718^{(0,188155 * 2)} * 2,718^{(0,037305 * 1)} =$$

$$VUnit = R\$ 5.368,36/m^2$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer.= R\$ 5.128,69/m²

- Lim Sup. = R\$ 5.619,22/m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 5.130,00/m** (foi adotado um valor unitário mais próximo ao do limite inferior do intervalo de confiança, tendo em vista o apartamento necessitar de pintura geral e alguns pequenos reparos, como lixação do piso de madeira, eventual troca do carpete, etc).

Destarte, o valor de mercado do apartamento nº 202, incluído o espaço-estacionamento nº 02, importa em:

$$V_{apto.202} = 145,8370 \text{ m}^2 \times R\$ 5.130,00/m^2 = R\$ 748.143,81$$

ou, em números
comerciais

R\$ 748.000,00

(Setecentos e quarenta e oito mil reais)

4.4. VENDA DE LIQUIDAÇÃO

Entende-se por Valor de Liquidação a venda de um ativo por um preço abaixo do praticado no mercado. Tal prática tem como consequência reduzir o prazo médio de absorção de um bem na medida em que aumenta a sua liquidez.

Para determinar o valor de liquidação foi utilizada a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$\text{Valor presente} = \frac{\text{Valor futuro}}{(1 + i)^n}$$

O signatário entende que o prazo médio de venda de um apartamento com características semelhantes é de cerca de 12 meses, prazo este que será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 15%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção (IPTU; condomínio) que o proprietário despende até concluir a venda.

Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado (*valor futuro*): R\$ 748.000,00
- Expectativa de Venda (*n*): 1 ano
- Taxa Mínima de Atratividade (*i*): 15% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 1 ano (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R\$ 650.434,78, ou seja, há um deságio de praticamente 13% em relação ao valor de mercado se a transação for imediata e com pagamento à vista.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em:

VLiq = R\$ 650.000,00
(Seiscentos e cinquenta mil reais)

4.5. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 748.000,00
(Setecentos e quarenta e oito mil reais)

Valor de Liquidação (venda imediata e pagto. à vista) R\$ 650.000,00
(Seiscentos e cinquenta mil reais)

Porto Alegre, 6 de outubro de 2025



Paulo Rondelli Silveira
Eng. Civil – CREA/RS 32.777
Perito do Juízo



BECKER &
SAWITZKI
PERÍCIAS