



PARECER DE AVALIAÇÃO
Matrícula 41.919

Processo: 5001020-20.2019.4.04.7115

Porto Alegre/RS, 26 de março de 2026.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Federal de Santo Ângelo/RS, por meio do processo 5001020-20.2019.4.04.7115.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O parecer foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os procedimentos gerais de uma avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os procedimentos específicos de uma avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- ✓ Registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADO DO IMÓVEL

4.1 Descrição da Matrícula nº 41.919 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1003, residencial em alvenaria, localizado no décimo pavimento do ***RESIDENCIAL CANTO DAS ÁGUAS***, situado à Rua Henrique Martins, nº 110, com área total de 130,45m², sendo 102,50m² de área privativa, área de uso comum de 27,95m² e fração ideal de 0,0208. Construído sobre um terreno urbano com a área de 1.687,50m², situado no perímetro urbano desta cidade, com frente para a rua Henrique Martins, pelo lado par da numeração, distante 86,00 metros da rua Dom João VI, dito terreno pela denominação administrativa municipal é constituído de lote urbano nº 01 com a área de 487,50m² e lote urbano nº 02 com a área de 600,00m² e lote urbano nº 03 com a área de 600,00m², todos da quadra nº 1.022, no Bairro centro, na cidade de Santa Rosa/RS. Localizada em um quarteirão definido pelas ruas Henrique Martins e Dom João VI e por terras do lote rural nº 118, com as seguintes confrontações: ao norte com a rua Henrique Martins, onde mede 39,50 metros, ao sul com fração do lote rural nº 118, onde mede 28,0 metros, a leste com fração do lote rural nº 118, onde mede 50,15 metros, e a oeste com o lote nº 04, onde mede 50,00 metros.



4.2 Descrição da Matrícula nº 41.965 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS.

IMÓVEL: BOX/GARAGEM nº 51, vaga destinada a guarda de veículos, em alvenaria, localizada no subsolo 01, do **RESIDENCIAL CANTO DAS ÁGUAS**, situado à Rua Henrique Martins, nº 110, com área total de 17,54m², sendo 13,78m² de área privativa, área de uso comum de 3,76m² e fração ideal de 0,0016. Construído sobre um terreno urbano com a área de 1.687,50m², situado no perímetro urbano desta cidade, com frente para a rua Henrique Martins, pelo lado par da numeração, distante 86,00 metros da rua Dom João VI, dito terreno pela denominação administrativa municipal é constituído de lote urbano nº 01 com a área de 487,50m² e lote urbano nº 02 com a área de 600,00m² e lote urbano nº 03 com a área de 600,00m², todos da quadra nº 1.022, no Bairro centro, na cidade de Santa Rosa/RS. Localizada em um quarteirão definido pelas ruas Henrique Martin e Dom João VI e por terras do lote rural nº 118, com as seguintes confrontações: ao norte com a rua Henrique Martins, onde mede 39,50 metros, ao sul com fração do lote rural nº 118, onde mede 28,0 metros, a leste com fração do lote rural nº 118, onde mede 50,15 metros, e a oeste com o lote nº 04, onde mede 50,00 metros.

4.3 Descrição da Matrícula nº 41.966 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS.

IMÓVEL: BOX/GARAGEM nº 52, vaga destinada a guarda de veículos, em alvenaria, localizada no subsolo 01, do **RESIDENCIAL CANTO DAS ÁGUAS**, situado à Rua Henrique Martins, nº 110, com área total de 17,52m², sendo 13,77m² de área privativa, área de uso comum de 3,75m² e fração ideal de 0,0016. Construído sobre um terreno urbano com a área de 1.687,50m², situado no perímetro urbano desta cidade, com frente para a rua Henrique Martins, pelo lado par da numeração, distante 86,00 metros da rua Dom João VI, dito terreno pela denominação administrativa municipal é constituído de lote urbano nº 01 com a área de 487,50m² e lote urbano nº 02 com a área de 600,00m² e lote urbano nº 03 com a área de 600,00m², todos da quadra nº 1.022, no Bairro centro, na cidade de Santa Rosa/RS. Localizada em um quarteirão definido pelas ruas Henrique Martin e Dom João VI e por terras do lote rural nº 118, com as seguintes confrontações: ao norte com a rua Henrique Martins, onde mede 39,50 metros, ao sul com fração do lote rural nº 118, onde mede 28,0 metros, a leste com fração do lote rural nº 118, onde mede 50,15 metros, e a oeste com o lote nº 04, onde mede 50,00 metros.

4.4 Detalhes conforme constatação

O imóvel apresenta tipologia padrão com a seguinte distribuição interna: 03 dormitórios (sendo 01 suíte), banheiro social, lavanderia, cozinha, salas de estar e jantar integradas e sacada com churrasqueira, totalizando 102,50 m² de área privativa.

Adicionalmente, conforme informações prestadas pelo síndico do Residencial Canto das Águas, a unidade possui o uso exclusivo de 02 (duas) vagas de garagem: a **Vaga nº 51** (Matrícula nº 41.965 do RI de Santa Rosa/RS, com 13,78 m² privativos) e a **Vaga nº 52** (Matrícula nº 41.966 do RI de Santa Rosa/RS, com 13,77 m² privativos). Ressalte-se que tais unidades encontram-se vinculadas à unidade principal, não sendo passíveis de alienação separada.

Durante a diligência, constatou-se que o imóvel se encontra em fase final de acabamento. Para a plena habitabilidade, faz-se necessária a conclusão de reparos e instalações, tais como: louças sanitárias e metais; espelhos de tomadas e interruptores; além de limpeza técnica pós-obra.



O edifício é de uso misto, contando com salas comerciais no pavimento térreo e acesso residencial via elevadores e escadarias.

Abaixo o registro fotográfico realizado:







5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado no Residencial Canto das Águas, sito à Rua Henrique Martins, nº 110, em zona central e nobre de Santa Rosa/RS.

A região é dotada de infraestrutura urbana completa e consolidada, o imóvel em questão está nas proximidades do Hospital Vida & Saúde, instituições de ensino de referência e ampla rede bancária.

A localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/SSrsBjhFfUVPuxuCA>.

Abaixo, imagem aérea:



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de apartamentos com características semelhantes, na região do imóvel avaliando. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Apartamento à venda na Rua Duque de Caxias, 1857, Centro, Santa Rosa/RS, com área total de 59,00m², por R\$ 275.000,00, ou seja, **R\$ 4.661,02/m²**.



VivaReal

Alugar Comprar Festival Minha Casa Própria Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

[12 fotos](#) [Mapa](#)

Venda > ▾ > [Rua Duque de Caxias](#)

[Para comprar](#) [Apartamento](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 59 m² por R\$...

Matragem: 59 m² Quartos: 2 Banheiros: 2 Vagas: 1

Varanda Escada Área de serviço

Publicado há 1 semana, atualizado há 8 dias.

Localização

Rua Duque de Caxias, 1857 - Centro, Santa Rosa - RS

Restaurante Fátima & Fátima

Salva mais sobre o imóvel

Valores

Venda: R\$ 275.000

Condomínio: R\$ 90/mês

IPTU: Não informado

Características

Imóvel	Condomínio
59 m²	2 quartos
2 banheiros	1 vaga

[Ver mais](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 59 m² por R\$ 275.000

(Código do anunciante: 4398 | Código no Viva Real: 2874947042)

Localizado no bairro Nossa Senhora de Fátima, em região central, o imóvel está próximo ao Hospital de Caridade e a poucos metros da Avenida Presidente Vargas. A região conta com fácil acesso a mercado, farmácia, ponto de ônibus e comércio em geral. O apartamento possui sacada com churrasqueira, ambientes bem distribuídos com sala e cozinha separadas.

Nossa Senhora de Fátima
Área privativa: 59 m²
Área total: 91 m²

2 dormitórios, sendo 1 suite
2 banheiros completos
Sala de estar
Cozinha
Sacada com churrasqueira
Posição solar: Leste
1 vaga de garagem coberta

Entre em contato e agende sua visita!

[Ocultar descrição](#)

Invista Negócios Imobiliários e Finan...
4.3/5 1.737 imóveis
Anunciado desde 10 de janeiro de 2025

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 275.000, Rua Duque de Caxias, 1857 - Centro, Santa Rosa - RS

Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", você concorda com os [Termos de Uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para visualizar e contato solicitado. [Acesse a nossa Política de Privacidade.](#)

Fale com o anunciante

(55) 99610-... [Ver telefone](#)




[WhatsApp](#)



6.2 Apartamento à venda na Rua Duque de Caxias, 840, Centro, Santa Rosa/RS, com área total de 124,00m², por R\$ 400.000,00, ou seja, **R\$ 3.225,81/m²**.

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entr

Anúncio 10 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > RS > Santa Rosa > Centro > Rua Duque de Caxias

Venda **R\$ 400.000** Ver parcelas

Rua Duque De Caxias, 840, Centro, Santa Rosa/RS

Condomínio R\$ 530/mês • IPTU R\$ --

Área útil 124m² Área total 128m² Quartos 2 Banheiros 2 Garagens 1

Apartamento

Apartamento 2 dormitórios 2 banheiros, 1 vaga de garagem, terraço, churrasqueira

Descrição

Última atualização: 05/03/2026 às 13:32h | Ref: 10255

Apartamento à venda no centro da cidade, contendo 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, terraço. Dispõe de comodidades como churrasqueira e banheira de hidromassagem.

Gostaria de mais informações ou agendar visita a este imóvel? Fale AGORA com nossos corretores: (55) [Ver](#)

ou 9 [Ver](#)

(whatsapp). Código do imóvel: [Ver](#)

2

[Reduzir](#)

Área privativa

- ✓ Área de serviço
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Cozinha
- ✓ Lavanderia

Área comum

- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓ Interfone
- ✓ Área de serviço

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(55) 9350-XXXX

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(55) 9350-XXXX Ver WhatsApp

Anunciante Bronze Avantor Imóveis

CRECI 24707

Desde maio de 2025 no Chaves na Mão

4249 imóveis cadastrados



6.3 Apartamento na cobertura à venda na Rua Duque de Caxias, 2385, Centro, Santa Rosa/RS, com área total de 119,00m², por R\$ 424.000,00, ou seja, **R\$ 3.563,03/m²**.

The screenshot shows a real estate listing on the 'chaves na mão' website. The listing is for a penthouse (cobertura) located at Rua Duque de Caxias, 2385, Centro, Santa Rosa/RS. The price is R\$ 424.000. The listing includes several images of the interior, showing a modern design with a spiral staircase, large windows, and a gourmet kitchen. The listing also provides details about the property, including the area (119m²), number of bedrooms (2), bathrooms (2), and garages (1). The listing is categorized as 'Cobertura' and includes a description of the amenities and features. The listing is also available for viewing on the 'chaves na mão' app.

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos

Anúncio 11 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Captura Retina

Home > Brasil > RS > Santa Rosa > Centro > Rua Duque de Caxias

Venda
R\$ 424.000 Ver parcelas

Rua Duque De Caxias, 2385, Centro, Santa Rosa/RS

Área útil 119m² Área total 119m² Quartos 2 Banheiros 2 Garagens 1

Cobertura

Cobertura com 2 quartos à venda na Rua Duque de Caxias, 2385, Centro, Santa Rosa

Descrição

Última atualização: 05/03/2026 às 13:32h | Ref: 10783

Comodidades: Área de serviço, Banheiro social, Churrasqueira, Cozinha, Elevador, Lavanderia, Sacada, Sala de jantar, Sala de estar, Terraço, Vista panorâmica, Espaço gourmet, Portão eletrônico, Interfone.

Área privativa

- ✓ Área de serviço
- ✓ Lavanderia
- ✓ Sacada
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Varanda gourmet
- ✓ Cozinha
- ✓ Sala de jantar
- ✓ Elevador(es)

Área comum

- ✓ Elevador(es)
- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Área de serviço

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

(55) 9350... Ver WhatsApp

Anunciante Bronze

Avantor Imóveis

CRECI 24707

Desde maio de 2025 no Chaves na Mão

4249 imóveis cadastrados






6.4 Apartamento na cobertura à venda na Rua Duque de Caxias, 2385, Centro, Santa Rosa/RS, com área total de 151,00m², por R\$ 599.000,00, ou seja, **R\$ 3.966,89/m²**.

chaves na mão

Imóveis Veículos Anúncio Favoritos

Anúncio 5 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > RS > Santa Rosa > Centro > Rua Duque de Caxias

Venda **R\$ 599.000** Ver parcelas

Rua Duque De Caxias, 2385, Centro, Santa Rosa/RS

Área útil 151m² Área total 151m² Quartos 3 Suites 1 Banheiros 2 Garagens 1

Cobertura

Cobertura com 3 quartos à venda na Rua Duque de Caxias, 2385, Centro, Santa Rosa

Descrição

Última atualização: 05/03/2026 às 13:32h | Ref: 12760

Excelente cobertura no bairro Medianeira

Dispõe de 3 dormitórios, 1 suite, banheiro social, terraço, churrasqueira, 1 vaga de garagem e tudo isso bem distribuído em seus mais de 150m de área privativa.

Gostaria de mais informações ou agendar visita a este imóvel? Fale AGORA com nossos corretores: (55) [Ver](#)

ou 9 [Ver](#)

(whatsapp) [Ver](#)

Código do imóvel: 12760

[Reduzir](#)

Área privativa

- ✓ Área de serviço
- ✓ Lavanderia
- ✓ Sacada
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Varanda gourmet
- ✓ Cozinha
- ✓ Sala de jantar
- ✓ Elevador(es)

Área comum

- ✓ Elevador(es)
- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Área de serviço

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

(55) 9350... Ver WhatsApp

Anunciante Bronze

Avantor Imóveis


CRECI 24707


Desde maio de 2025 no Chaves na Mão

4249 imóveis cadastrados



6.5 Apartamento à venda no Bairro São Francisco em Santa Rosa/RS, com área total de 150,00m², por R\$ 650.000,00, ou seja, **R\$ 4.333,33/m²**.


VENDA - LOCAÇÃO - INFORMAÇÕES - CONTATO (55) 99925-3168



Inicial > Venda > Apartamento > Santa Rosa > São Francisco > 3 Dormitórios > Apartamento para Venda, Santa Rosa / RS por R\$ 650.000

Apartamento para Venda, Santa Rosa / RS

Ref: AP0047, bairro São Francisco, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem, área total 240,00 m², área útil 150,00 m²

Compartilhar: 

R\$ 650.000

3 Dormitórios 1 Suíte 2 Banheiros 2 Vagas

Código: AP0047 Bairro: São Francisco Área Total: 240,00 m² Área Útil: 150,00 m² Pavimento: N Construído em: 0 Valor por m²: 4.333,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CÓDIGO DO IMÓVEL: AP0047

Condomínio Residencial em Santa Rosa - RS.

LOCALIZAÇÃO: Localizado no Bairro São Francisco.

DETALHES:

- 3 dormitórios sendo 1 suíte;
- 2 banheiros;
- 3 salas;
- Ar Condicionado por ambiente;
- Jacuzzi;
- Salão de festas;
- Piscina com aquecimento solar;
- Mobiliado; Chupacabra/Laje;
- 2 vagas de garagem cobertas;

Excelente investimento!
Agende a sua visita!

ERICKSSON Imóveis

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Ola! Achei esse imóvel através do site www.ericksons.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato, grato.

3217 espita:

ENVIAR AGORA



6.6 Apartamento à venda no Edifício Canto das Águas no Centro de Santa Rosa/RS, com área total de 83,00m², por R\$ 532.000,00, ou seja, **R\$ 6.409,64/m²**.

Apartamento 2 Quartos Centro 83m²
Centro - Santa Rosa/RS
CÓDIGO: AP0398

Venda
R\$ 532.000,00

AP0398 2 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 1 Vaga 83 M² Privativos

VENDA de APARTAMENTO em Santa Rosa, centro - Edifício Canto das Águas, 2 dormitórios

Apartamento à Venda no Centro de Santa Rosa.

Descubra o apartamento dos seus sonhos no Edifício Canto das Águas! Este imóvel conta com 83 m² de área privativa, oferece 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros, uma vaga de garagem, sacada com churrasqueira e uma vista encantadora para a área verde. O edifício conta com elevador, salão de festas mobiliado, playground e sistema de monitoramento via câmeras. Localizado no centro de Santa Rosa, você terá fácil acesso a mercados, farmácias e bancos.

VALOR: R\$ 532.000,00. Documentação em dia, pode ser financiado.

Agende sua visita com a JBeM Imóveis através do telefone (55) 3512-6459, ou pelo whatsapp (55) 99734-0885.

Características

- Água Quente
- Banheiro Social
- Cozinha
- Área de Serviço
- Churrasqueira
- Sacada

Infraestrutura

- Elevador
- Garagem Coberta

ENTRAR EM CONTATO
FAZER PROPOSTA
OU
Fale pelo WhatsApp
Compartilhar Favoritar

6.7 Apartamento à venda no Edifício Canto das Águas no Centro de Santa Rosa/RS, com área total de 83,00m², por R\$ 630.000,00, ou seja, **R\$ 7.590,36/m²**.

IMOBILIÁRIA SANTA ROSA

INÍCIO SOBRE NÓS COMPRAR ALUGAR VENDER FALE CONOSCO

HOME / COMPRAR / VENDA- APARTAMENTO CANTO DAS ÁGUAS

VENDA

COD01473
VENDA- APARTAMENTO CANTO DAS ÁGUAS
R\$ 630.000,00

Quarto(s) 2
Banheiro(s) 2
Garagem(s) 1
Status **Financiável**

imobiliariasantarosa@hotmail.com
(55) 2120 0303

Descrição

Localidade: Centro
1 dormitório(s)
1 suíte(s)
1 banheiro(s)






6.8 Apartamento à venda no Edifício Canto das Águas no Centro de Santa Rosa/RS, com área total de 84,00m², por R\$ 650.000,00, ou seja, **R\$ 7.738,10/m²**.

Apartamento 2 Quartos Centro 84m²
Centro - Santa Rosa/RS

Venda
R\$ 650.000,00

CÓDIGO: 700 Favorito



700 Código	2 Quartos	1 Suíte	2 Banheiros	1 Vaga	84 M ² Privativos
---------------	--------------	------------	----------------	-----------	---------------------------------

Lindo apartamento mobiliado no centro com 2 dormitórios.

Mobiliado

J.B.E.M. (51) 3512-6459 WhatsApp Favoritos Anunciar Imóvel

bancada da cozinha, sacada, banheiros e lavanderia, todos da marca Di Berto/Finger, além dos eletrodomésticos embutidos. Condomínio com elevador, salão de festas, playground e varanda com vista para área verde. Edifício situado no centro e, ao mesmo tempo próximo da natureza.

Características

- ✓ Água Quente
- ✓ Armário Embutido
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Cozinha Planejada
- ✓ Espera Split
- ✓ Sacada com Churrasqueira
- ✓ Vista Panorâmica
- ✓ Área de Serviço
- ✓ Banheiro Social
- ✓ Cozinha
- ✓ Dormitório com Armário
- ✓ Mobiliado
- ✓ Sala Armários

Infraestrutura

- ✓ Elevador
- ✓ Interfone
- ✓ Salão de Festas
- ✓ Gás Central
- ✓ Playground

ENTRAR EM CONTATO

FAZER PROPOSTA

OU

Fale pelo WhatsApp

Compartilhar Favoritar



6.9 Apartamento à venda no Edifício Canto das Águas no Centro de Santa Rosa/RS, com área total de 119,00m², por R\$ 750.000,00, ou seja, **R\$ 6.302,52/m²**.

APARTAMENTO NO CENTRO Canto Das Águas Cód. 9822 745 visualizações

VENDE-SE APARTAMENTO R\$ 750.000,00

Status: Disponível

Financiável: Sim

ESTRUTURA:

- Dormitório(s): 3 (3 suítes)
- Banheiro(s): 2
- Garagem(ns): 2

DIMENSÕES:

- Área Privada: 119 m²

MAIS INFORMAÇÕES?

escolha uma Imobiliária

Itens especiais:

- ✓ Água Individualizada
- ✓ Próximo escola
- ✓ Sacada
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Próximo bancos
- ✓ Elevador
- ✓ Portão eletrônico

Bairro: Centro **Cidade:** Santa Rosa

Mais informações:

Apartamento à Venda no Residencial Canto das Águas, no Centro de Santa Rosa! Conforto e Espaço para Toda a Família!

Se você busca um lar amplo e bem estruturado, este apartamento é a escolha perfeita! Três dormitórios, incluindo uma suíte para mais privacidade e conforto.

- ✓ Sala espaçosa, ideal para momentos de convivência.
- ✓ Cozinha funcional e bem planejada.
- ✓ Área de serviço prática e organizada.
- ✓ Churrasqueira, perfeita para reunir amigos e familiares.
- ✓ Banheiro social
- ✓ Sacada, proporcionando um espaço extra para relaxar.

Localização estratégica com fácil acesso a serviços essenciais!

Entre em contato agora e agende uma visita para conhecer esse incrível imóvel!

7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	59,00	R\$ 275.000,00	R\$ 4.661,02
6.2	124,00	R\$ 400.000,00	R\$ 3.225,81
6.3	119,00	R\$ 424.000,00	R\$ 3.563,03
6.4	151,00	R\$ 599.000,00	R\$ 3.966,89
6.5	150,00	R\$ 650.000,00	R\$ 4.333,33
6.6	83,00	R\$ 532.000,00	R\$ 6.409,64
6.7	83,00	R\$ 630.000,00	R\$ 7.590,36
6.8	84,00	R\$ 650.000,00	R\$ 7.738,10
6.9	119,00	R\$ 750.000,00	R\$ 6.302,52
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 5.310,08



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 9 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 9

$$MA = R\$ 5.310,08/m^2$$

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 20%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	59,00	R\$ 275.000,00	R\$ 4.661,02
6.5	150,00	R\$ 650.000,00	R\$ 4.333,33
6.9	119,00	R\$ 750.000,00	R\$ 6.302,52
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 5.098,96

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = R\$ 5.098,96/m^2$$

7.2 Adequação de mercado

No que se refere à formação do valor de mercado, as amostras de anúncios geralmente comportam margens de negociação. Todavia, deve-se considerar que a unidade avaliada possui o diferencial de 02 (duas) vagas de garagem exclusivas (Boxes nº 51 e 52), o que eleva sua atratividade e valor residual perante o mercado.

Contudo, as amostras demonstram imóveis com grau de finalização muito mais adequado, possuindo pisos quentes, móveis planejados e acabamentos já finalizados, o que ocasiona uma desvalorização frente as amostras encontradas, as quais estão finalizadas e aptas para utilização.

Mesmo que estes acabamentos não estivessem finalizados nas amostras, estes poderiam ser utilizados como uma margem de negociação em suas compras.

Considerando os aspectos acima expostos, será aplicada depreciação de 15% (quinze por cento) em decorrência do “fator oferta”. Assim, o valor final apurado do metro quadrado do imóvel ora avaliado corresponde a R\$ 4.334,11/m².

Este percentual reflete o ajuste necessário para a plena habitabilidade do imóvel, taxas para comercialização, condições de pagamento, sendo compensado, em parte, pela infraestrutura de garagens vinculada à unidade.



8. VALOR DA ÁREA

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área do imóvel é assim determinada:

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO IMÓVEL = 102,50 m² X R\$ 4.334,11

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 444.246,27

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 445.000,00

(quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 400.500,00 | Limite superior R\$ 489.500,00

09. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 19 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Porto Alegre/RS, 30 de março de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial

