



PARECER DE AVALIAÇÃO

Matrícula 41.921

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 DOS IMÓVEIS

4.1 Descrição da Matrícula nº 41.921 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1101, residencial em alvenaria, localizado no décimo primeiro pavimento, do **RESIDENCIAL CANTO DAS ÁGUAS**, situado à Rua Henrique Martins, nº 110, com área total de 240,03m², sendo 188,60m² de área privativa, área de uso comum de 51,43m² e fração ideal de 0,0355. 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 41.938 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS.

IMÓVEL: BOX/GARAGEM nº 16, residencial em alvenaria, localizada no subsolo 02, do **RESIDENCIAL CANTO DAS ÁGUAS**, situado à Rua Henrique Martin, nº 110, com área total de 18,73m², sendo 14,72m² de área privativa, área de uso comum de 4,01m² e fração ideal de 0,0017. 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 86,00metros da rua Dom João VI, dito terreno pela denominação administrativa municipal é constituído de lote urbano nº01 com a área de 487,50m² e lote urbano nº02 com a área de 600,00m² e lote urbano nº03 com a área de 600,00m², todos da quadra nº1.022, 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 nº118, com as seguintes confrontações: ao norte com a rua Henrique Martins, onde mede 39,50 metros, ao sul com fração do lote rural nº118, onde mede 28,0 metros, a leste com fração do lote rural nº118, onde mede 50,15 metros, e a oeste com o lote nº04, onde mede 50,00 metros.

4.3 Descrição da Matrícula nº 41.941 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS.

IMÓVEL: BOX/GARAGEM nº 19, vaga destinada a guarda de veículos, em alvenaria, localizada no subsolo 02, do **RESIDENCIAL CANTO DAS ÁGUAS**, situado à Rua Henrique Martin, nº 110, com área total de 16,53m², sendo 12,99m² de área privativa, área de uso comum de 3,54m² e fração ideal de 0,0015. 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 86,00metros da rua Dom João VI, dito terreno pela denominação administrativa municipal é constituído de lote urbano nº01 com a área de 487,50m² e lote urbano nº02 com a área de 600,00m² e lote urbano nº03 com a área de 600,00m², todos da quadra nº1.022, 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 nº118, com as seguintes confrontações: ao norte com a rua Henrique Martins, onde mede 39,50 metros, ao sul com fração do lote rural nº118, onde mede 28,0 metros, a leste com fração do lote rural nº118, onde mede 50,15 metros, e a oeste com o lote nº04, onde mede 50,00 metros.

4.4 Descrição da Matrícula nº 41.978 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS.

IMÓVEL: DEPÓSITO nº 04, localizado no subsolo 02, do **RESIDENCIAL CANTO DAS ÁGUAS**, situado à Rua Henrique Martin, nº 110, com área total de 8,77m², sendo 6,89m² de área privativa, área de uso comum de 1,88m² e fração ideal de 0,0008. 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.

4.5 Detalhes conforme constatação

Ressalva-se, inicialmente, que a vistoria limitou-se à área externa do imóvel, ante a impossibilidade de acesso ao interior da unidade avaliada.

Contudo, conforme planta baixa acostada aos autos, informada abaixo, o referido apartamento possui a seguinte distribuição interna: 02 dormitórios, 01 suíte, banheiro social, sala de TV, hall, cozinha, área de serviço, salas de estar e jantar, lavabo, sacada com churrasqueira e deck, totalizando 188,60 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 16** (Matrícula nº 41.938 do RI de Santa Rosa/RS, com 14,72 m² privativos), **Vaga nº 19** (Matrícula nº 41.941 do RI de Santa Rosa/RS, com 12,99 m² privativos) e o **Depósito 04** (Matrícula nº 41.978 do RI de Santa Rosa/RS, com 6,89 m² privativos).

Ressalte-se que tais unidades encontram-se vinculadas à unidade principal, não sendo passíveis de alienação separada.

O edifício é de uso misto, contando com unidades comerciais no pavimento térreo e acesso às áreas residenciais por 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\$...

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

Venda Escada Área de serviço

Publicado há 1 semana, atualizado há 6 dias.

Localização

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

Restaurante Fátima & Fagale

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

(Codigo do anunciante: 4398 | Código no Viva Real: 2874947642)

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](#)

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Cria, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 275.000, Rua Duque de Caxias, 1857 - Centro.

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 viabilizar o 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	Área total	Quartos	Banheiros	Garagens
124m ²	128m ²	2	2	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 banheiro de hidromassagem.

Gostaria de mais informações ou agendar visita a este imóvel? Fale AGORA com nossas corretoras (55)

ou 9

(whatsapp). Código do imóvel:

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

(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 na 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.

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos

Anúncio 11 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



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

Olá, 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 Suítes 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 suíte, 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)

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) 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



6.5 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 (51) 99925-3168




Início > 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;
- Acousti;
- Salão de festas;
- Piscina com aquecimento solar;
- Mobiliado; Churrasqueira;
- 2 vagas de garagem cobertas;

Excelente investimento!
Agende a sua visita!

ERICKSSON Imóveis

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.ericksson.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**.

JBEM (55) 3512-6459 WhatsApp Favoritos Anunciar Imóvel Área do Cliente

Apartamento 2 Quartos Centro 83m²

Centro - Santa Rosa/RS Venda **R\$ 532.000,00**

CÓDIGO: AP0398 Favorito

Visualizar Fotos

AP0398	2	1	2	1	83 M ²
Código	Quartos	Suíte	Banheiros	Vaga	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	2	1	2	1	84 M ²
Código	Quartos	Suite	Banheiros	Vaga	Privativos

Lindo apartamento mobiliado no centro com 2 dormitórios.



(55) 3512-6459 WhatsApp

Favoritos Anunciar Imóvel

bancada da cozinha, sacada, banheiros e lavanderia, todos da marca Di Bento/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



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)

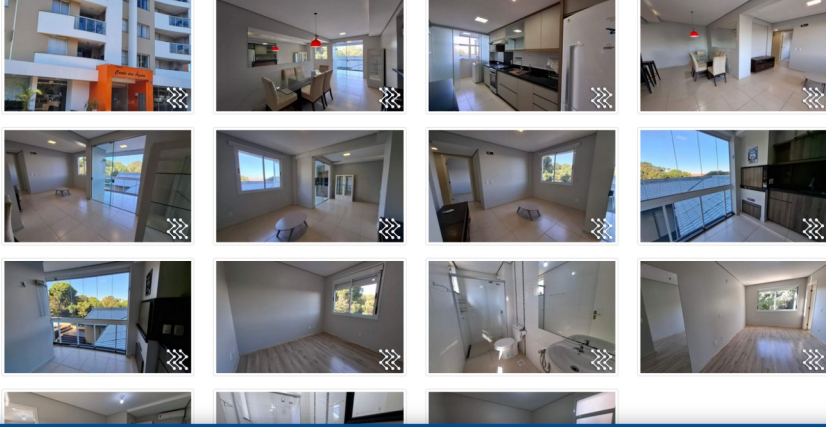


6.9 Apartamento à venda no Edifício Canto das Águas no Centro de Santa Rosa/RS, com área total de 119,00m², por R\$ 750.000,00, ou seja, R\$ 6.302,52/m².

FINANCIAMENTOS Código: 9822 745 visualizações

APARTAMENTO NO CENTRO Canto Das Águas Cód. 9822

Compartilhar por: [Curta nossa página!](#) [Imprimir](#)



VENDE-SE - APARTAMENTO
R\$ 750.000,00

Status: Disponível
Financiável: Sim

ESTRUTURA:
Dormitório(s): 3 (3 suíte(s))
Banheiro(s): 2
Garagem(ns): 2

DIMENSÕES:
Área Privada: 119 m²

MAIS INFORMAÇÕES?
escolha uma Imobiliária

rede imobiliárias Santa Rosa / Rio Grande do Sul / Brasil


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 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!



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)



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/M ²			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/M ²			R\$ 5.098,96

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

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

7.2 Adequação de mercado

Diante disso, aplica-se o 'Fator Oferta', deflator necessário para adequar os preços de anúncio à realidade de mercado. No presente caso, a definição do redutor final considerou duas variáveis distintas: de um lado, a impossibilidade de vistoria interna na unidade avaliada, que impõe uma postura de cautela avaliatória; de outro, a expressiva valorização proveniente das 02 (duas) vagas de garagem exclusivas (Boxes nº 51 e 52) vinculadas ao imóvel.



Assim, considerando que o benefício das garagens mitiga parte do risco da avaliação indireta, adota-se um redutor ajustado de 10% (dez por cento) sobre o valor médio apurado. Com a aplicação deste índice, o valor unitário final para o metro quadrado do imóvel resulta em **R\$ 4.589,06**.

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 = 188,60 m² X R\$ 4.589,06

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 865.496,72

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 865.000,00

(oitocentos e sessenta e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 778.500,00 | Limite superior R\$ 951.500,00

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

