

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua David Cherman, 270, apto. 304 – Bairro Restinga – Porto Alegre/RS

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: Sra. Amanda Gambarra Rodrigues.

Vista do Imóvel Avaliando



Edifício multifamiliar de 4 pavimentos sem elevador, em bom estado geral de conservação, com fachada Nordeste, localizado no Bairro Restinga, zona sul de Porto Alegre. O apartamento 304 situa-se no 3º pavimento (esquerda de quem entra no bloco), com área privativa de 45,87 m² e área de uso comum de 4,4052 m² (total 50,2752 m²). Apresenta sinais de ação do tempo e obra inacabada de melhoria no banheiro, conforme laudo técnico DEMHAB e avaliação comercial EVE Imóveis, necessitando reparos em janelas, aberturas, pisos, revestimentos e rodapés.

Sumário

1. SOLICITANTE
2. FINALIDADE
3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)
4. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS
5. ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS
6. IMÓVEL AVALIANDO

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
8. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO
9. MAPA DE LOCALIZAÇÃO
10. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS
11. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES
12. CONCLUSÃO
13. ANEXOS

1. SOLICITANTE

Sra. Amanda Gambarra Rodrigues, inscrita no CPF sob o nº 007.857.370-06, residente e domiciliada em Porto Alegre/RS.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o Valor de Mercado para Venda do apartamento situado à Rua David Cherman, 270, apto. 304, Bairro Restinga, Porto Alegre/RS, de propriedade descrita na matrícula nº 61.888 do Registro de Imóveis da 3ª Zona desta Capital.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - RTG2026107

4. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”. Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”. Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

5. ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; Art. – Artigo, tendo como plural Arts.; CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários; COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis; CRECI-RS – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul; IA – Imóvel Avaliando (objeto deste Parecer), tendo como plural IAs; IPTU – Imposto predial, territorial e urbano; km – Quilômetro; m – Metro (medida principal das dimensões horizontais e verticais); m² – Metro quadrado (medida principal das áreas do terreno e edificações); PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido por Corretores de Imóveis; R – Referencial (dado de mercado que compõe a amostra), tendo como plural Rs.

6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre nos seguintes termos: “Apartamento nº 304, situado no 3º pavimento do edifício multifamiliar localizado na Rua David Cherman nº 270, Bairro Restinga, Porto Alegre/RS, conforme matrícula nº 61.888”.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Característica	Descrição
Posição	Condomínio multifamiliar
Orientação cardeal	Fachada Nordeste
Topologia	Plano
Posição	Frente para via pública

Sobre a Edificação

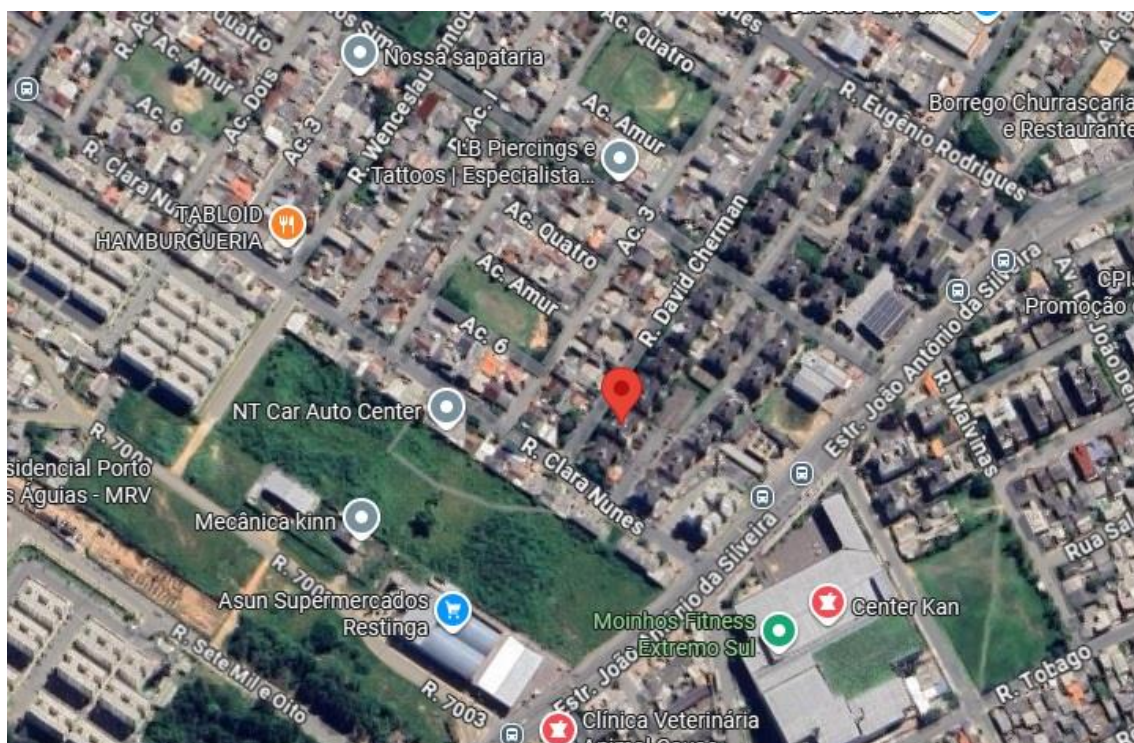
Característica	Descrição
Posição em relação à rua	Frente
Quantidade de torres/blocos	Múltiplos (edifício multifamiliar)
Quantidade de andares	4 pavimentos (sem elevador)
Quantidade de unidades	Múltiplas (condomínio)
Quantidade de subsolos	0
Idade	Não especificada na matrícula (edifício consolidado)

Característica	Descrição
Idade aparente	Aproximadamente 20-30 anos (conforme estado de conservação)
Aspecto geral	Bom estado de conservação geral, com sinais de ação do tempo e obra inacabada de melhoria no banheiro
Revestimento da fachada	Pintura
Esquadria porta	Madeira
Esquadria janelas	Não especificada (necessita substituição conforme laudo)
Quantidade de elevadores sociais	0
Quantidade de elevadores de serviço	0
Entrada social de pedestre	Sim
Entrada de serviço	Sim
Entrada de veículo	Sim (condomínio)
Portaria	Não (possível porteiro eletrônico)
Interfone	Sim
Piscina / Salão de festas / Quadra	Não
Jardim	Sim
Hidrômetro individual	Sim

8. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Restinga, localizado na zona sul de Porto Alegre, é um dos maiores bairros da capital gaúcha, com população estimada em mais de 60 mil habitantes. Trata-se de uma área periférica consolidada, com forte presença de habitação popular e apartamentos de 2 dormitórios. Conta com infraestrutura básica (escolas, postos de saúde, transporte público, comércios, praças e Corpo de Bombeiros), porém apresenta características típicas de periferia, com densidade urbana moderada e alguns desafios de mobilidade. Em 2026, o mercado imobiliário local mostra preços acessíveis, com demanda por imóveis residenciais compactos. O preço médio por m² para apartamentos semelhantes é de aproximadamente R\$ 3.482,00 (dados de mercado atualizados em abril/2026).

9. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Localização do imóvel na Rua David Cherman, 270, Bairro Restinga, Porto Alegre/RS, na zona sul da cidade, próximo a vias de acesso à Av. Bento Gonçalves e à Estrada do Barro Vermelho, em região residencial consolidada com comércio local e transporte coletivo.

10. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em anúncios atuais de imóveis semelhantes no bairro Restinga, Porto Alegre, em abril de 2026. Foram selecionados três imóveis referenciais (R1, R2, R3) com características comparáveis: 2 dormitórios, área útil entre 38-50 m², edifícios de idade similar, localização no mesmo bairro.

10.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Apartamento de 38 m², 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga, localizado na Rua Capitão Pedroso, Restinga, Porto Alegre. Edifício tradicional com porteiro eletrônico. Preço de oferta R\$ 130.000,00. Link: <https://www.zapimoveis.com.br/venda/imoveis/rs+porto-alegre++restinga/>

10.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Apartamento de 40 m², 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga, localizado na Rua Sete Mil e Oito, Restinga, Porto Alegre. Preço de oferta R\$ 149.000,00. Link: <https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/rs-porto-alegre/restinga/>

10.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Apartamento de 50 m², 2 dormitórios, 1 banheiro, localizado na Estrada Barro Vermelho, Restinga, Porto Alegre. Preço de oferta R\$ 160.000,00. Link: <https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-restinga-porto-alegre.html>

07/04/2026, 13:00

Apartamento com 2 quartos na SETE MIL E OITO, 280, Restinga, Porto Alegre - RS ID:39890144

Anúncio Fotos & Vídeos Mapa Street View Nas proximidades

Home > Brasil > RS > Porto Alegre > Restinga

Venda
R\$ 149.000 Ver parcelas
Condomínio R\$ 350/mês • IPTU R\$ 300

Sete Mil E Oito, 280, Restinga, Porto Alegre/RS

Área útil 40m² Área total 70m² Quartos 2 Banheiros 1 Garagens 1

Apartamento Destaque

Apartamento com 2 quartos à venda na SETE MIL E OITO, 280, Restinga, Porto Alegre

Descrição

Última atualização: 07/04/2026 às 06:25h | Ref: 431874

Apartamento com 2 dormitórios, 40m de área privativa, living 2 ambientes, cozinha com pia e armários, banheiro social com box de vidro, área de serviço com tanque.

Condomínio em ótima localização, próximo ao Center Kan, Farmácias, Parques, Escolas, Academias e Restaurantes. Fácil acesso para as Avenidas João Antônio Silveira e Av. Edgar Pires de Castro. Oferece bicicletário, Playground, quiosque, salão de festas e pet place.

Perguntas rápidas para o anunciante
Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar? Aceito permuta? Qual andar? Me retorne no whatsapp?

Qual o valor do condomínio? Tenho interesse, está disponível?

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

box) xxxxx-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](#).

(51) 9982... Ver WhatsApp

Anunciante
Auxiliadora Predial - Petropolis B
CRECI 443
450 imóveis cadastrados

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-rs-porto-alegre-restinga-70m2-RS149000/id-39890144/>

1/7

07/04/2026, 12:59

Apartamento com 2 quartos, 38 m² em Restinga, Porto Alegre - ZAP Imóveis

zap Criar conta Entrar

Mater Imóveis 38 fotos 01 vídeo Tour Virtual

Super Destaque Para comprar Apartamento

Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos à venda, 38m² - Restinga

Metragem 38 m² Quartos 2 Banheiros 1 Vagas 1

Banheiro de serviço

Localização
Rua Capitão Pedrosa, 622 - Restinga, Porto Alegre - RS

Envie uma mensagem

Controle sua privacidade AdOpt

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Política de Cookies](#)

Editar preferências Aceitar

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-restinga-porto-alegre-rs-38m2-id-2872010200?source=ranking%2Ctp>

1/10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Rogério Tatsch Gehres – CRECI RS 81003 – OAB 55340

Email: rogeriogehres@gmail.com

07/04/2026, 13:02

Apartamento à venda com 2 Quartos, Restinga, Porto Alegre - R\$ 160.000, 52 m2 - ID: 3030126887 - Imovelweb



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias



Meus contatos



Anunciar

Entrar

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Contate o anunciante

Email

Nome

Mensagem

Olá! Quero ser contatado(a) porque vi em Imovelweb

Contatar

Ao enviar, você está aceitando nossas [Políticas de privacidade](#)

Ver todas as fotos



Apartamento · 48m² · 2 quartos · 1 vaga

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-2-quartos-47m-andar-alto-no-3030126887.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=10

1/7

07/04/2026, 13:02

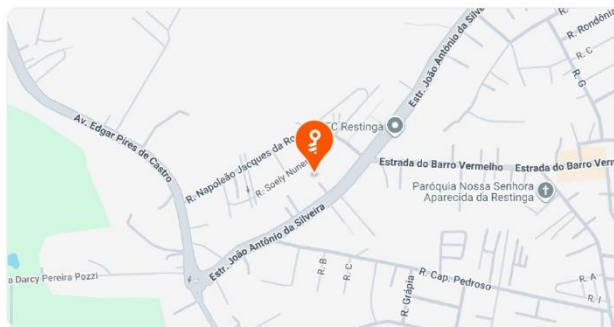
Apartamento à venda com 2 Quartos, Restinga, Porto Alegre - R\$ 160.000, 52 m2 - ID: 3030126887 - Imovelweb

Venda R\$ 160.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 217 · IPTU R\$ 270

Soely Nunes Rosa, Restinga, Porto Alegre



52 m² tot.



48 m² útil



1 banheiro



1 vaga



2 quartos



12 anos

Apartamento de 2 Quartos, 47m², Andar Alto no Residencial Vitória - Bairro Restinga, Porto Alegre

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-2-quartos-47m-andar-alto-no-3030126887.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=10

2/7

Contate o anunciante

Email

Nome

Mensagem

Ao enviar, você está aceitando nossas [Políticas de privacidade](#)

ALUGUEIRO

ALUGUEIRO

(5)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Rogério Tatsch Gehres – CRECI RS 81003 – OAB 55340

Email: rogeriogehres@gmail.com

11. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

11.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA Os preços dos referenciais são de oferta no valor de negociação real no mercado de Porto Alegre em 2026.

12. CONCLUSÃO

Análise dos Imóveis de Referência e Estimativa de Valor de Mercado Para estimar o valor de mercado lógico do imóvel descrito na matrícula nº 61.888 (apartamento 304 no edifício da Rua David Cherman, 270, com área privativa de 45,87 m², 2 dormitórios aproximados, Bairro Restinga), considerei as características comparáveis: tamanho compacto, localização na Restinga, ausência de elevador e estado de conservação (bom geral, porém com necessidade de reparos no banheiro e acabamentos conforme laudos DEMHAB e EVE Imóveis).

Primeiro, calculei o valor médio por m² com base nos imóveis de referência fornecidos:

Referência	Área (m²)	Preço de Oferta (R\$ \$)	Valor por m² (R \$ \$)
R1	38	130.000	3.421
R2	40	149.000	3.725
R3	50	160.000	3.200
Média	-	-	3.482

Cálculo da média por m²: (3.421 + 3.725 + 3.200) / 3 = 3.482 R\$/m².

Aplicando a média por m² à área privativa de 45,87 m² do imóvel da matrícula: 45,87 m² × 3.482 R\$/m² ≈ 159.700.

Valor de Mercado Lógico Estimado Considerando as semelhanças (tamanho, localização na Restinga, edifício sem elevador) e ajustes por condição (necessidade de reparos em banheiro, janelas, pisos e revestimentos, conforme laudo técnico DEMHAB de 07/11/2025 e avaliação comercial EVE Imóveis), **o valor lógico de mercado é de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)**. Este valor alinha-se ao intervalo inferior do modelo estatístico DEMHAB (R\$ 130.000,00 a R\$ 138.000,00) e reflete negociações reais no bairro, considerando o estado atual do imóvel que exige investimentos em acabamentos. Se houver reformas recentes não descritas, o valor poderia variar ±10-15%.

13. ANEXOS 13.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTA PARECER

Rogério Tatsch Gehres, CRECI RS 81003, CNAI 55340. Corretor de imóveis em Porto Alegre. Formado em Gestão Imobiliária, membro ativo do CRECI-RS.

COFECI 3ª Região - Rio Grande do Sul DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nome do Corretor de Imóveis: Rogerio Tatsch Gehres, CPF nº 02789225036, RG nº 4072648456 SSP/RS, CRECI nº 81003, Endereço: Madre Ana 481 Glória, Porto Alegre-RS. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características: Imóvel Urbano tipo: Residencial Por solicitação de: Nome da Cliente: Amanda Gambarra Rodrigues.

PORTO ALEGRE-RS, 07 de abril de 2026. Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 129092.



SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 129092, 07 de abril de 2026

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Rogério Tatsch Gehres – CRECI RS 81003 – CNAI 55340

Email: rogeriogehres@gmail.com