

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

| | | | | |
|---------------|---------------------------|----------------------|--|----------------------|
| Solicitante: | | Data da Solicitação: | 14/02/2022 | |
| Proprietário: | | Data da Vistoria: | 15/02/2022 | |
| Endereço: | Rua Miracema, 58 | Data do Laudo: | 16/02/2022 | |
| Complemento: | Residência 2 | Matrícula/Cartório: | 139.707 - Cartório de Registro de Porto Alegre/RS | |
| Bairro: | Chácara das Pedras | Objetivo: | Valor de Mercado | |
| Cidade: | Porto Alegre | UF: | RS | |
| | CEP: | 91330-490 | Finalidade: | Compra/ Venda |

Informações de Áreas

| Matrícula | | IPTU | |
|---------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Terreno: | 507,00 m ² | Terreno: | _____ m ² |
| Construída: | 460,32 m ² | Construída: | _____ m ² |
| Comum: | _____ m ² | Fração Ideal: | _____ |
| Garagem: | _____ m ² | Área Considerada | |
| Depósito: | _____ m ² | Terreno: | 193,10 m ² |
| Total: | _____ m ² | Construída: | 460,32 m ² |
| Fração Ideal: | 0,3808690 | | |

Características do Imóvel

| | |
|-------------------|--------------------|
| Uso: | Residencial |
| Tipologia: | Casa |
| Idade Aparente: | 10 Anos |
| Topografia: | Plano |
| Est. Conservação: | Regular |
| Qtd. de Quartos: | 4 |
| Qtd. de Vagas: | 3 |
| Ocupação: | Ocupado |

Valor de Mercado

R\$ 1.248.400,00

(UM MILHÃO, DUZENTOS E QUARENTA E OITO MIL, QUATROCENTOS REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 865.141,20

(OITOCENTOS E SESENTA E CINCO MIL, CENTO E QUARENTA E UM REAIS E VINTE CENTAVOS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **42 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6519.

O imóvel está localizado em terreno com outras construções. Está citado na Matrícula a fração ideal de 0,380869, referente ao total de 507,00 m² informado no IPTU. Foi adotada a área de terreno de 193,12 m².

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**
 Telefone de Contato: -
 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| Terreno | | | | |
|-------------|-------------|--------------|---------------|-----------------------|
| Topografia: | Drenagem: | Formato: | Situação: | Zoneamento: |
| Plano | Regular | Regular | Não se aplica | - |
| Frete: | L. Direito: | L. Esquerda: | Fundos: | Área: |
| m | m | m | m | 193,10 m ² |

| Adendo | |
|-----------------------|--|
| Fator Valorizante: | |
| Fator Desvalorizante: | |

| Características da Região | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Equipamentos Comunitários | | | Infraestrutura Urbana | |
| | Até 500 m | 1.000 m | > 1.000 m | |
| Coleta de Lixo: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Água: Sim Iluminação Pública: Sim |
| Transporte Coletivo: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Esgoto: Sim Fossa: Não |
| Comércio: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de E. Elétrica: Sim Poço: Não |
| Rede Bancária: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Telefone: Sim |
| Escola: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Pavimentação: Sim |
| Saúde: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Arborização: Sim |
| Segurança: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Esgoto Pluvial: Sim |
| Lazer | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gás Canalizado: Não |



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Porto Alegre é um município brasileiro e a capital do estado mais meridional do Brasil, o Rio Grande do Sul. Com uma área de quase 500km² e uma população de 1.492.530 habitantes. Porto Alegre é uma das cidades mais arborizadas[29] e alfabetizadas do país,[8] é um polo regional de atração de migrantes em busca de melhores condições de vida, trabalho e estudo[30] e tem uma infraestrutura em vários aspectos superior à das demais capitais do Brasil.

Chácara das Pedras é um bairro nobre e residencial de Porto Alegre, loteado nos anos 60 e 70. Sua área continua em expansão devido à proximidade do Shopping Iguatemi com o bairro. As classes predominantes no bairro são A e B. Possui diversas praças e conta com ótimo comércio.

A região possui infraestrutura completa, composta por transporte, serviços e comércios. Possui predominância mista com residências e comércios.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| Empreendimento - (Caso seja um apartamento) | | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| Apresentação: | Lazer: | Garagem: | Vagas: | Número de Blocos: |
| Bom | necessário (até 3 itens de | Sim | 3 | 1 |
| Número do Pavimentos: | Número de Subsolos: | Número de Elevadores: | Número de Unidade por Pavimento: | |
| 4 | 1 | 0 | 1 | |

| Adendo | |
|--|---|
| Imóvel em Constr.: | Não Status da Obra: |
| Quais serviços faltantes para conclusão da obra? | |

| |
|--|
| |
|--|

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

| Distribuição | Qtd. | Piso | Paredes | Forro | Esquadrias |
|------------------------|------|---------------------|------------------|-------|------------|
| Térreo | | | | | |
| Sala de Estar | 1 | Porcelanato | Pintura Acrílica | Laje | Madeira |
| Sala de Jantar | 1 | Porcelanato | Pintura Acrílica | Gesso | Madeira |
| Lavabo | 1 | Porcelanato | Azulejo | Gesso | - |
| Cozinha | 1 | Cerâmica | Azulejo | Laje | Madeira |
| Churrasqueira | 1 | Porcelanato | Pintura Acrílica | Gesso | Madeira |
| 1º Andar | | | | | |
| Suíte Master | 1 | Laminado de Madeira | Pintura Acrílica | Gesso | Madeira |
| Closet Suíte Master | 1 | Laminado de Madeira | Pintura Acrílica | Laje | Madeira |
| Banheiro Suíte Master | 1 | Porcelanato | Azulejo | Gesso | Madeira |
| Suítes | 2 | Laminado de Madeira | Pintura Acrílica | Laje | Madeira |
| Banheiro Suítes | 2 | Cerâmica | Pintura Acrílica | Laje | Madeira |
| Deposito | 1 | Laminado de Madeira | Pintura Acrílica | Laje | - |
| Terraço | 2 | | | | |
| 2º andar | | | | | |
| Dormitório | 1 | Cerâmica | Pintura Acrílica | Laje | Madeira |
| Banheiro | 1 | Cerâmica | Azulejo | Laje | Madeira |
| Escritório | 1 | Cerâmica | Pintura Acrílica | Laje | Madeira |
| Terraço | 1 | Cerâmica | Pintura Acrílica | - | - |
| Subsolo | | | | | |
| Área de Serviço | 1 | Cerâmica | Azulejo | Laje | Madeira |
| Dependência de Serviço | 1 | Cerâmica | Pintura Acrílica | Laje | - |
| Banheiro | 1 | Cerâmica | Pintura Acrílica | Gesso | - |
| Deposito | 1 | Laminado de Madeira | Pintura Acrílica | Laje | - |
| Garagem | 1 | Cerâmica | Pintura Acrílica | Laje | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de um imóvel com 04 pavimentos e 03 vagas de garagem.

O imóvel possui as seguintes dependências internas: O pavimento térreo possui sala de estar, sala de jantar, lavabo, churrasqueira, deposito, piscina, o 3º pavimento possui 03 suítes, sendo 01 suíte master com closet e banheira, terraço, 01 dormitório e um escritório no 4º pavimento, o subsolo conta com área de serviço, dependência de serviço, banheiro e vaga para 03 carros.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Térreo - Sala de Estar



Térreo - Sala de Jantar



Térreo - Lavabo



Térreo - Cozinha



Térreo - Churrasqueira



Acesso ao Pavimento Superior

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



1º Andar - Suíte Master



1º Andar - Closet Suíte Master



1º Andar - Banheiro Suíte Master



1º Andar - Suíte 01



1º Andar - Banheiro Suíte 01



1º Andar - Suíte 02



Relatório Fotográfico



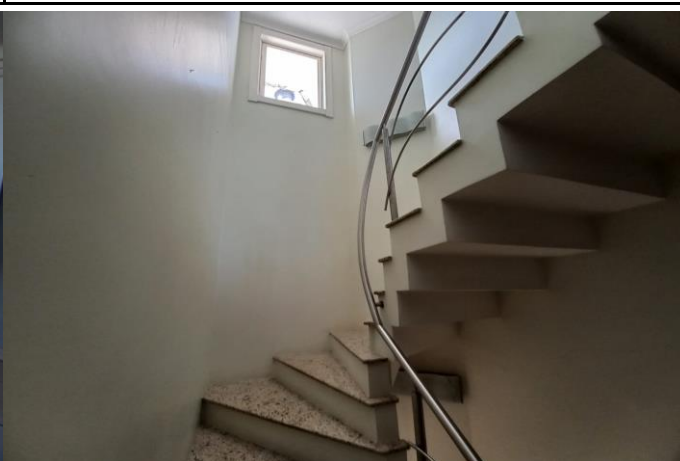
1º Andar - Banheiro Suíte 02



1º Andar - Depósito



1º Andar - Terraço



Acesso ao 2º Andar



2º andar - Dormitório



2º andar - Depósito





Relatório Fotográfico



2º andar - Banheiro



2º andar - Escritório



2º andar - Terraço



Acesso ao Subsolo



Subsolo - Área de Serviço



Subsolo - Dependência de Serviço

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Subsolaio - Banheiro



Subsolaio - Deposito



Subsolaio - Garagem



Piscina

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras




Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


| | | | | | | |
|---------------------|--------------------|----------------------|---------------|----------------|-----|---|
| Endereço: | Rua Miracema, 58 | | | | |  |
| Bairro: | Chácara das Pedras | Cidade: | Porto Alegre | UF: | RS | |
| Informante: | Não se Aplica | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 460,32 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 193,10 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | Med | | |
| Idade Aparente: | 10 | Tipologia: | Casa | Mult. Frentes: | Não | |
| Qtde. Dorm.: | 4 | Est. de Conservação: | Regular | Zoneamento: | | |
| Valor de Mercado: | N/A | Vagas: | 3 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | N/A | Unitário/m²: | N/A | Data Amost.: | N/A | |
| Observações: | | | | | | |

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|---------------|----------------|------------|--|
| Endereço: | Rua Miracema, 336 | | | | |  |
| Bairro: | Chácara das Pedras | Cidade: | Porto Alegre | UF: | RS | |
| Informante: | Luxton Excelência Imobiliária - Sr. Maycon - Tel: (51) 3207-9699 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 337,46 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 416,96 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | Mín | | |
| Idade Aparente: | 10 | Tipologia: | Casa | Mult. Frentes: | Não | |
| Qtd. Dorm.: | 4 | Est. de Conservação: | Regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 1.166.000,00 | Vagas: | 5 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 2.764,18 | Data Amost.: | 16/02/2022 | |
| Observações: | Trata-se de imóvel com 04 dormitórios, sendo 03 suítes. | | | | | |

Elemento Comparativo 2

| | | | | | | |
|---------------------|---|----------------------|----------------------|----------------|------------|---|
| Endereço: | Rua Miracema, 247 | | | | |  |
| Bairro: | Chácara das Pedras | Cidade: | Porto Alegre | UF: | RS | |
| Informante: | Leindecker Imóveis - Sr. Eloisa - Tel: (51) 3378-4900 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 407,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 400,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | Med | | |
| Idade Aparente: | 15 | Tipologia: | Casa | Mult. Frentes: | Não | |
| Qtde. Dorm.: | 3 | Est. de Conservação: | Entre novo e regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 1.650.000,00 | Vagas: | 4 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 3.243,24 | Data Amost.: | 16/02/2022 | |
| Observações: | Trata-se de imóvel com 03 dormitórios, sendo 03 suítes. | | | | | |

Elemento Comparativo 3

| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|---------------|----------------|------------|---|
| Endereço: | Rua Miracema, 67 | | | | |  |
| Bairro: | Chácara das Pedras | Cidade: | Porto Alegre | UF: | RS | |
| Informante: | Mengue Imóveis - Sr. Aurélio - Tel: (51) 99992-5100 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 400,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 814,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | Med | | |
| Idade Aparente: | 20 | Tipologia: | Casa | Mult. Frentes: | Não | |
| Qtde. Dorm.: | 3 | Est. de Conservação: | Regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 1.700.000,00 | Vagas: | 2 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 3.400,00 | Data Amost.: | 16/02/2022 | |
| Observações: | Trata-se de imóvel com 03 dormitórios, sendo 01 suite. | | | | | |


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

| | | | | | | |
|---------------------|---|----------------------|---------------|-------------------------|---|-----|
| Endereço: | Rua Miracema, 326 | | | |  | |
| Bairro: | Chácara das Pedras | Cidade: | Porto Alegre | UF: RS | | |
| Informante: | Leindecker Imóveis - Sr. Eloisa - Tel: (51) 3378-4900 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 551,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 880,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | Mín | | |
| Idade Aparente: | 20 | Tipologia: | Casa | Mult. Frentes: | | Não |
| Qtde. Dorm.: | 5 | Est. de Conservação: | Regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 2.000.000,00 | Vagas: | 3 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 2.903,81 | Data Amost.: 16/02/2022 | | |
| Observações: | Trata-se de imóvel com 05 dormitórios, sendo 04 suítes. | | | | | |

Elemento Comparativo 5

| | | | | | | |
|---------------------|---|----------------------|---------------|-------------------------|--|-----|
| Endereço: | Rua Licínio Cardoso, 340 | | | |  | |
| Bairro: | Chácara das Pedras | Cidade: | Porto Alegre | UF: RS | | |
| Informante: | Boletto Imóveis - Sr. Gilson - Tel: (51) 3381-7800 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 458,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 500,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | Med | | |
| Idade Aparente: | 20 | Tipologia: | Casa | Mult. Frentes: | | Não |
| Qtde. Dorm.: | 4 | Est. de Conservação: | Regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 1.540.000,00 | Vagas: | 2 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 2.689,96 | Data Amost.: 16/02/2022 | | |
| Observações: | Trata-se de imóvel com 04 dormitórios, sendo 02 suítes. | | | | | |

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

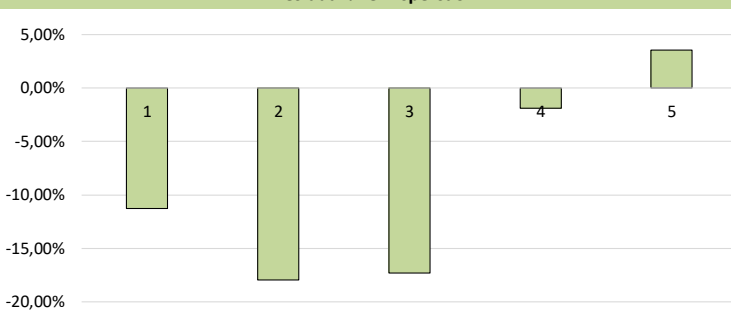
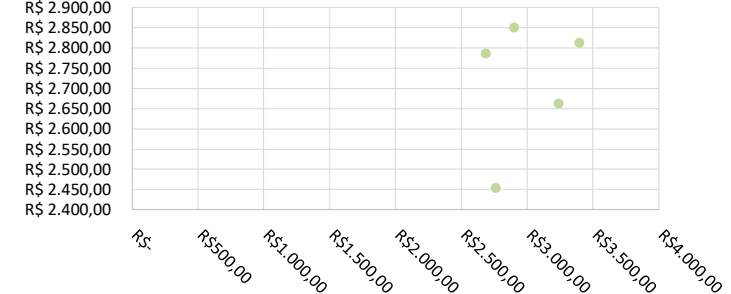
| A | Preço Anunciado | Área Priv./Constr. | F. Oferta | Unit/m ² | F. Local. | F. Área | F. Padrão | F. Mult. F. | F. Obsol. | F. Novo1# | Soma Fatores | Unit-m ² Homo |
|---|------------------|--------------------|-----------|---------------------|-----------|---------|-----------|-------------|-----------|-----------|--------------|--------------------------|
| 1 | R\$ 1.166.000,00 | 337,46 | 0,800 | R\$ 2.764,18 | 1,000 | 0,925 | 1,129 | 1,000 | 1,000 | 0,833 | 1,000 | R\$ 2.452,54 |
| 2 | R\$ 1.650.000,00 | 407,00 | 0,800 | R\$ 3.243,24 | 1,000 | 0,970 | 1,000 | 1,000 | 1,018 | 0,833 | 1,000 | R\$ 2.661,37 |
| 3 | R\$ 1.700.000,00 | 400,00 | 0,800 | R\$ 3.400,00 | 1,000 | 0,965 | 1,000 | 1,000 | 1,092 | 0,769 | 1,000 | R\$ 2.811,81 |
| 4 | R\$ 2.000.000,00 | 551,00 | 0,800 | R\$ 2.903,81 | 1,000 | 1,046 | 1,129 | 1,000 | 1,092 | 0,714 | 1,000 | R\$ 2.849,07 |
| 5 | R\$ 1.540.000,00 | 458,00 | 0,800 | R\$ 2.689,96 | 1,111 | 0,999 | 1,000 | 1,000 | 1,092 | 0,833 | 1,000 | R\$ 2.785,34 |

| | | | |
|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Média | R\$ 3.000,24 | Média | R\$ 2.712,03 |
| Desvio | 308,285 | Desvio | 161,254 |
| Coef. de variação | 0,103 | Coef. de variação | 0,059 |

| | |
|----------------------|--------------|
| Média Saneada | R\$ 2.712,03 |
| Limite Inferior | R\$ 1.898,42 |
| Limite Superior | R\$ 3.525,64 |
| Amostras Saneadas | 5 |
| Amostras Descartadas | 0 |

| | | | | | | | |
|------------------|--------|---|---------------------|---|--------------|---|------------------|
| Valor de Mercado | Área | x | Unit/m ² | x | Fator Ajuste | = | R\$ 1.248.400,00 |
| | 460,32 | | R\$2.712,03 | | 1,00 | | |

Tratamento Estatístico

| DADOS | Residual % e Dispersão |
|--|---|
| Número de Amostras Coletados: 5 |   |
| Número de Amostras Saneadas: 5 | |
| Limite Inferior (p/m ²): R\$ 1.898,42 | |
| Média Aritmética (p/m ²): R\$ 2.712,03 | |
| Limite Superior (p/m ²): R\$ 3.525,64 | |
| Média Saneada (p/m ²): R\$ 2.712,03 | |
| T. de Student: 1,533 | |
| Desvio Padrão: 161,25 | |
| Coeficiente de Variação: 0,059 | |
| INTERVALO DE CONFIABILIDADE | |
| Resultado(p/m ²): R\$ 123,62 | |
| Inferior (p/m ²): -4,56% R\$ 2.588,41 | |
| Superior (p/m ²): 4,56% R\$ 2.835,65 | |
| Amplitude Total 9,12% | |

Comentários sobre o cálculo

F. Novo1# - Fator Aproveitamento de Terreno

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição | |
|------|--|-----------------|
| 1 | Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | 2 Pontos |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5 | 2 Pontos |
| 3 | Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | 2 Pontos |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25 | 3 Pontos |

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Item | Descrição |
|------|---|
| 1 | Pontos obtidos 9 Pontos |
| 2 | Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I |
| 3 | Grau de Fundamentação Obtido Grau II |


Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

| | |
|---|--|
| 1 | Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 9,12% |
| 2 | Grau de Precisão Obtido Grau III |

Documentação


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL




Registro de Imóveis
4ª ZONA
Porto Alegre-RS

GUILHERME PINHO MACHADO - REGISTRADOR DESIGNADO

Página 1 de 2



139707
MATRÍCULA





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


Porto Alegre, 11 de abril de 2007

FLS. 1

MATRÍCULA 139707

BAIRRO: CHÁCARA DAS PEDRAS QUARTEIRÃO: 30
IMÓVEL: A residência 02 do empreendimento, lotada pelo nº 58 da Rua Miracema, de frente à dita rua, com quatro pavimentos, a primeira a contar da direita para a esquerda de quem deste logradouro olhar para o conjunto, com a área real total e privativa de 460,32m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,380869 no terreno e nas demais coisas de uso comum. **CUSTO: R\$287.962,36.** O terreno constituído do lote 01 da quadra 115, medindo 21,87m de frente, ao noroeste, à Avenida Teixeira Mendes, entestando no fundo, ao leste, na extensão de 8,80m com imóvel que é ou foi de Romano Chalup, dividindo-se, ao nordeste, na extensão de 25,75m com dito que é ou foi da herança de Antonio Mário Gonçalves, e ao sul, faz frente à Rua Miracema, lado par, na largura de 31,00m e ainda 5,53m de largura, ao sudoeste, no bisel formado pela Rua Miracema com a Avenida Teixeira Mendes. **TÍTULO AQUISITIVO:** registrado na matrícula número 74051, em data de 17.10.2000 e atualmente na matrícula número 135745, desta Zona. **PROPRIETÁRIAS:** Luciane Steno Stahl, brasileira, empresária, CPF 485.719.620-49, casada pelo regime da separação total de bens com Juarez Vasconcellos Marazita; e Anelise Stahl Martins, brasileira, empresária, CPF 443.478.550-87, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Marco Antônio do Canto Martins, domiciliadas nesta Capital. Emolumentos:R\$9,40. Dat.7/1. Escrevente Autorizado: 

Av.1.139707. Porto Alegre, 11.04.2007. Esta matrícula é aberta de acordo com requerimento datado de 06.02.2007, protocolado sob número 513900, em data 29.03.2007, instruído com prova hábil, fundamentado no Provimento 32/06 da Corregedoria Geral da Justiça. Emolumentos: R\$16,90. Dat.7/1. Escrevente Autorizado: 

R.2.139707. Porto Alegre, 05.08.2008. Por escritura de 24.07.2008, do 5º Tabelionato desta Capital, protocolada sob nº 539830, em data de 29.07.2008, LUCIANE STENO STAHL, CPF nº 485.719.620-49, casada com JUAREZ VASCONCELLOS MARAZITA, CPF nº 644.158.050-00, e ANELISE STAHL MARTINS, CPF nº 443.478.550-87, e seu esposo, MARCO ANTONIO DO CANTO MARTINS, CPF nº 407.960.940-04, venderam o imóvel para ERNANI CARLOS FRAÇÃO, sócio de empresa, CPF nº 065.078.750-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com MARIA IVONETE DUTRA FRAÇÃO, professora, CPF nº 341.018.100-87, ambos brasileiros, domiciliados nesta Capital, pelo preço de R\$620.000,00. Avaliação: R\$620.000,00. Dat.7/1. Emolumentos: R\$1.749,80 + Processamento Eletrônico: R\$2,30. SELO - SDFNR: 0472.09.0700017.01179 R\$10,00; 0472.01.0800005.73333 R\$0,20. Escrevente Autorizado: 

R-3/139.707(R-três/cento e trinta e nove mil e setecentos e sete), em 30 de dezembro de 2021.-

CONTINUA NO VERSO

-----Continua na próxima página-----

Rua Coronel Gervino, nº 421, 13º andar - Tel.: (51) 3079-8030 - Porto Alegre/RS - CEP 90610-350 - www.quartazona.com.br

Documentação



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Cadastro do Imóvel
Nº 012.016/2022

Inscrição do Imóvel: 10887938
Endereço: Rua MIRACEMA, 58 - CASA 2 - CHACARA PEDRAS
Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº 139707 Zona 4 Folha 0
Área Territorial: 507,00 m² Testada: 31,00 m - Do conjunto de economias

Certificamos para os devidos fins que o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) esta(ão) inscrito(s) no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, localizado(s) na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel(eis) na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 17/02/2022 às 13:25:58

Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 17/02/2023 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (https://siat.procempa.com.br/siat/LotEmitirCertidoes_Internet.do), informando o número da certidão 012.016/2022 e o código de autenticidade 7010CEEAEF60.