



**FACTUM BRASIL**

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



## **Laudo de Avaliação**

---

**SOLICITANTE : MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

**TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL RESIDENCIAL**

**LOCALIZAÇÃO : LOTE 03 DA QD. 34 – LOTEAMENTO CENTRAL PARK RIO GRANDE  
RIO GRANDE - RS**

**FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO**

**DATA : 13 DE NOVEMBRO DE 2021**

Porto Alegre, 13 de dezembro de 2021

À

Diretoria da

**Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**

Rua Carlos Trein Filho, nº 551

Porto Alegre - RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel pertencente a Josiane da Silva Soares e Lodovico Santos de Souza Filho com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo do lote nº 03 com edificação residencial, localizado na quadra 34, do Loteamento Central Park Rio Grande, na cidade de Rio Grande, RS.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos da ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

**FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.**



## **1. RESUMO DA AVALIAÇÃO**

---

Valor de Mercado .....R\$ 100.000,00  
(Cem mil reais)

## **2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES**

---

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.



### **3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES**

---

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

**Paulo Rondelli Silveira** – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

**João Paulo M. Silveira** – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

**João Humberto Ferro Costa** – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

**Larissa Möllmann Schöller** – Responsável Técnica da Empresa, engenheira civil e de segurança do trabalho, formada pela PUC/RS. Possui mais de 5 anos de experiência nas áreas de engenharia, avaliações patrimoniais e perícias.



## **4. INFORMAÇÕES GERAIS**

---

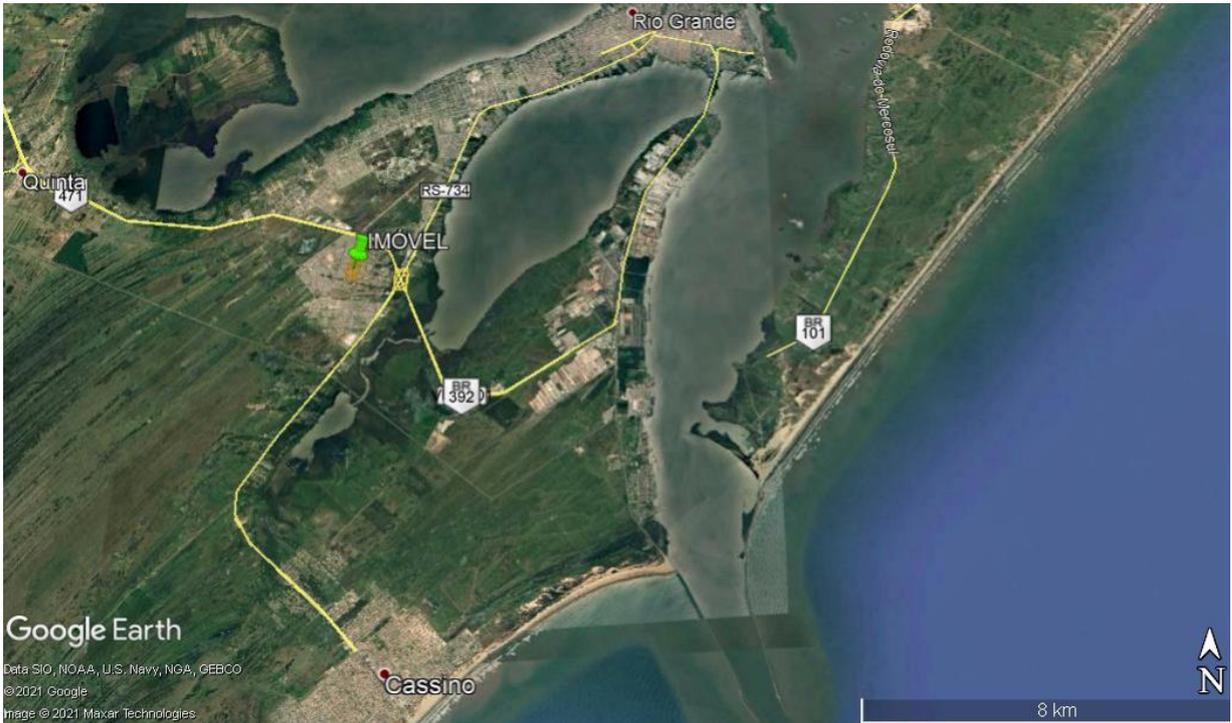
### **4.1. Localização e Situação**

O imóvel dista cerca de:

- 390 m da Rodovia BR-392
- 2,4 km do Partage Shopping Rio Grande
- 10 km do Centro da cidade
- 12,6 km da Praia do Cassino



**Localização do loteamento Central Park Rio Grande**



### **Situação**

## **4.2. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários**

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação em blocos intertravados de concreto, meios-fios em concreto e passeio gramado.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, comércio de bairro, postos de abastecimento, etc.

## **4.3. Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.



#### **4.4. Titularidade**

O terreno está registrado pela Matrícula nº 74.288 do Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande/RS.

### **5. O IMÓVEL**

---

#### **5.1. O Lote nº 03 da Quadra 34**

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, apresenta formato praticamente retangular e possui as seguintes divisas e dimensões:

- ao sul: 7,62 m, de frente para a Rua 34;
- ao norte: 8,00 m, dividindo com o Lote nº 28;
- ao leste: 25,00 m, dividindo com o Lote nº 04;
- ao oeste: 25,07 m, dividindo com o Lote nº 02;
- área: 200,04 m<sup>2</sup>

#### **5.2. Edificação**

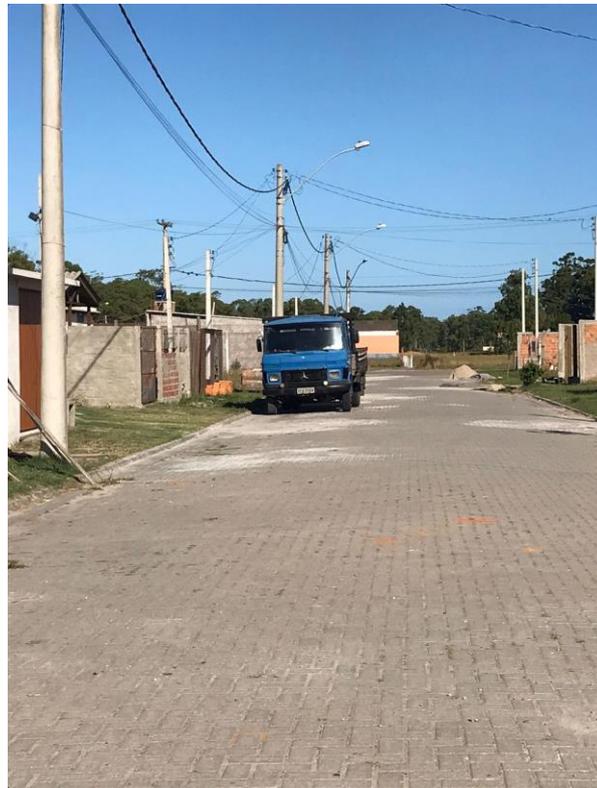
Edificação residencial unifamiliar, com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Elevações: em ripas de madeira;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento 6 mm;
- Esquadrias externas: portas e janelas de madeira;
- Instalações elétricas: em rede aparente.

Área construída: aprox.: 35,00 m<sup>2</sup>

Padrão construtivo: baixo

Estado de conservação: bom





## 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para a edificação.

O Método Comparativo 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.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado (Ross-Heidecke)

### 6.1. Avaliação do Terreno

Conforme pesquisa realizada, identificamos 11 lotes a venda no próprio loteamento. Utilizamos na pesquisa terrenos em localização e condições similares às do imóvel avaliando. Sendo assim, dispensamos maiores cálculos de inferência estatística e atribuímos o mesmo valor unitário médio praticado para os lotes à venda atualmente.

Conforme a pesquisa, verificamos os seguintes valores:

PESQUISA DE MERCADO LOTEAMENTO CENTRAL PARK - RIO GRANDE/RS						
AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR	VUnit (R\$/m <sup>2</sup> )	TELEFONE	IMOBILIÁRIA
1	LOTE 1 QUADRA 27 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	250,00	R\$ 130.000,00	520,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
2	LOTE 13 QUADRA 28 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 79.500,00	397,50	53-3231-4040	MARCOS OTERO
3	LOTE 34 QUADRA 27 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	250,00	R\$ 130.000,00	520,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
4	LOTE 9 QUADRA 37 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 80.000,00	400,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
5	LOTE 7 QUADRA 37 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 85.000,00	425,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
6	LOTE 26 QUADRA 27 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 86.000,00	430,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
7	LOTE 24 QUADRA 29 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 90.000,00	450,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
8	LOTE 7 QUADRA 18 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	250,00	R\$ 105.000,00	420,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
9	LOTE 2 QUADRA 37 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	254,00	R\$ 90.000,00	354,33	53-3231-4040	MARCOS OTERO
10	LOTE 20 QUADRA 7 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	250,00	R\$ 90.000,00	360,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
11	LOTE 7 QUADRA 28 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 90.000,00	450,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO

Valor unitário médio = R\$ 430,00/m<sup>2</sup>

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma



margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do terreno, importa em:

Valor do terreno =  $200,04 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 430,00/\text{m}^2 \times 0,9 \approx \text{R\$ } 77.000,00$   
**(Setenta e sete mil reais)**

## 6.2. Avaliação da edificação

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação da edificação obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	EDIFICAÇÃO	DIMENSÃO (m <sup>2</sup> )	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R\$) em números arredondados
1	RESIDÊNCIA	35,00	43.500,00	0,85	37.000,00
<b>TOTAL</b>					<b>37.000,00</b>

**(Trinta e sete mil reais)**

Considerando-se que não tivemos acesso ao mesmo, iremos descontar 10% a título de “risco” de estado de conservação e manutenção.

Por tais motivos, o valor do imóvel é de:

Valor de Mercado (R\$ 77.000,00 + 37.000,00) x 0,9 ..... **R\$ 100.000,00**  
**(Cem mil reais)**

Porto Alegre, 13 de dezembro de 2021.

  
João Paulo M. Silveira  
Eng. Civ. – CREA/RS 139.473-D

MATRÍCULA  
74.288



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Rio Grande, 11 de dezembro de 2015

F1  
1

Matrícula  
74.288

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, constituído do **Lote 03** (três), da **Quadra 34** (trinta e quatro), do Loteamento denominado "Central Park Rio Grande", situado neste município, lado ímpar, medindo de frente ao sul 7,62m (sete metros e sessenta e dois centímetros) para a Rua 34 (trinta e quatro), em dois segmentos, sendo o primeiro segmento medindo 1,60m (um metro e sessenta centímetros) e o segundo segmento medindo 6,02m (seis metros e dois centímetros); de fundos ao norte 8,00m (oito metros) com o Lote 28 (vinte e oito), por um lado ao leste 25,00m (vinte e cinco metros) com o Lote 04 (quatro) e pelo outro lado ao oeste 25,07m (vinte e cinco metros e sete centímetros) o Lote 02 (dois), distante 90,93m (noventa metros e noventa e três centímetros) da esquina com a Rua 39 (trinta e nove), perfazendo uma área superficial de **200,04m<sup>2</sup>** (duzentos metros e quatro decímetros quadrados). **PROPRIETÁRIO:** **MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 21.044.491/0001-42, com sede na cidade de Porto Alegre, RS e **REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob nº 13.839.839/0001-60, com sede na cidade de Porto Alegre, RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 70.598, do Livro 2 do Registro Geral. **OBS.:** Imóvel titulado na seguinte proporção: **80,776491%** para Melnick Even Carnauba Empreendimento Imobiliário Ltda. e **19,223509%** para Real Rio Grande Empreendimentos Ltda. (Protocolo n.º 263948 em 11/12/2015)

*Emo. Aut. Olga V. de Castro*

Emol.: R\$15,20 - 0488.03.1000002.69854 = R\$0,70  
PED: 0488.01.1500002.30891 = R\$0,40 - TB

Av.1/74.288 em 05 de abril de 2017. Conforme Requerimento firmado em 13 de fevereiro de 2017, pelas proprietárias Melnick Even Carnauba Empreendimento Imobiliário Ltda e Real Rio Grande Empreendimentos Ltda., e tendo a escritura pública objeto do R.2 da Matrícula nº 70.598 (Registro Anterior), o imóvel desta matrícula é titulado na proporção de uma fração ideal equivalente a **34%** para a **REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA**, e de uma fração ideal equivalente a **66%** para a **MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**. (Protocolo n.º 274823 em 04/04/2017)

*Emo. Aut. Autorizada: L. Freijó*

Emol.: NIHIL - 0488.03.1000002.94209 = NIHIL -  
PED: NIHIL - IS

Av.2/74.288 em 30 de agosto de 2018. Conforme Av.6 da Matrícula 70.598 (Registro Anterior), foram **concluídos** os serviços de terraplenagem, drenagem, pavimentação, arborização do sistema viário e praças, sinalização horizontal e vertical, guias e sarjetas na área correspondente a **Fase 1** do Loteamento, a qual pertence o imóvel descrito nesta matrícula. (Protocolo n.º 286530 em 03/08/2018)

*Regist. e doc. de L. Freijó*



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

F1	Matrícula
Iv	74.288

Continuação da matrícula 0074288/1

Emol.:NIHIL - 0488.04.1000002.24213 - NIHIL -  
PED: NIHIL - IS

Av.3/74.288 em 30 de agosto de 2018. Conforme Av.7 da Matrícula 70.598 (Registro Anterior) a coproprietária do imóvel descrito nesta matrícula, MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, alterou sua denominação social para MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (Protocolo n.º 286530 em 03/08/2018)

*Registrador*

Emol.:NIHIL - 0488.04.1000002.24214 - NIHIL -  
PED: NIHIL - IS

R.4/74.288 em 07 de agosto de 2019. **TRANSMITENTES:** MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 21.044.491/0001-42, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, representada por Fernando Gaspar de Azevedo Marques, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob n.º 327.114.068-57 e Cristiane Bohnen, brasileira, solteira, contadora, inscrita no CPF sob o n.º 719.104.250-87; **REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 13.839.839/0001-60, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, representada por Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário Ltda, já qualificada e representada. **ADQUIRENTES:** JOSIANE DA SILVA SOARES, brasileira, divorciada, microempresária, inscrita no CPF sob n.º 017.082.760-76, domiciliado e residente nesta cidade e **LODOVICO SANTOS DE SOUZA FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de segurança, inscrito no CPF sob n.º 017.082.760-76, domiciliado e residente nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e venda com alienação fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular de compra e venda de lote, com alienação fiduciária em garantia do pagamento do preço, celebrado com força e eficácia de escritura pública, na forma do disposto no Art. 38 da Lei n.º 9.514/97, firmado em 05 de dezembro de 2017, nesta cidade e **aditivo** ao referido contrato, firmado em 23 de maio de 2019, na cidade de Porto Alegre, RS. **VALOR:** R\$69.675,41 (sessenta e nove mil, seiscentos e setenta e cinco reais e quarenta e um centavos), integralizado da seguinte forma: R\$988,30 (novecentos e oitenta e oito reais e trinta centavos) no ato e R\$68.687,11 (sessenta e oito mil, seiscentos e oitenta e sete reais e onze centavos) do financiamento concedido pelas credoras. **Imposto fiscal sobre R\$69.675,41 (sessenta e nove mil, seiscentos e setenta e cinco reais e quarenta e um centavos).** **CONDIÇÃO:** A adquirente está ciente e concorda expressamente que a compra do imóvel descrito nesta matrícula é realizada ad corpus. **IMÓVEL:** Descrito nesta matrícula. **OBS.:** Foi anexada ao contrato a Guia Informativa do I.T.B.I. - Inter-Vivos n.º 2696/19 de 29.01.2019, da Secretaria Municipal da Fazenda. As transmitentes declaram sob responsabilidade civil e criminal, que exploram com

MATRÍCULA  
74.288



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Rio Grande, 07 de agosto de 2019

F1  
2

Matrícula  
74.288

Continuação da matrícula 0074288/1

exclusividade a atividade de compra e venda de imóveis, estando o imóvel objeto deste registro lançado contabilmente nos seus ativos circulantes, não contando, nem nunca tendo contado de seus ativos permanentes, razão pela qual estão dispensadas de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal. Os compradores declaram, na qualidade de transmitentes da propriedade resolúvel do lote, para a finalidade de registro do referido contrato, que não estão obrigados a apresentar as certidões negativas de do INSS e da Secretaria da Receita Federal, nos termos da Lei nº 8.212/91, regulamentada pelo Decreto nº 3.648/99, modificado pelo Decreto 3.265/99. (Protocolo n.º 295173 em 10/07/2019)

*Osvaldo Ant. Aguiar de Aguiar*  
Emol.: R\$436,00 - 0488.07.1000002.26110 = R\$36,60 -  
PED: 0488.01.1900001.05404 = R\$1,40 - MP  
R.5/74.288 em 07 de agosto de 2019. **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** JOSIANE DA SILVA SOARES e LODOVICO SANTOS DE SOUZA VILHO, ambos já qualificados. **CREDORAS/FIDUCIÁRIAS:** MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA., ambas já qualificadas e representadas. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular de compra e venda de lote, com alienação fiduciária em garantia do pagamento do preço, celebrado com força e eficácia de escritura pública, na forma do disposto no Art. 38 da Lei nº 9.514/97, firmado em 05 de dezembro de 2017, nesta cidade e aditivo ao referido contrato, firmado em 23 de maio de 2019, na cidade de Porto Alegre, RS. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$68.687,11 (sessenta e oito mil, seiscentos e oitenta e sete reais e onze centavos). **JUROS:** 12% a.a. **PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO:** 01 (uma) parcela de R\$988,30 (novecentos e oitenta e oito reais e trinta centavos), vencível em 25 de janeiro de 2018, 01 (uma) parcela de R\$988,31 (novecentos e oitenta e oito reais e trinta e um centavos), vencível em 20 de fevereiro de 2018, 177 (cento e setenta e sete) parcelas mensais e sucessivas de R\$794,37 (setecentos e noventa e quatro reais e trinta e sete centavos) vencível a primeira em 20 de março de 2018. **AVALIAÇÃO:** R\$66.888,40 (sessenta e seis mil, oitocentos e oitenta e oito reais e quarenta centavos). **GARANTIA:** Em alienação fiduciária o imóvel descrito nesta matrícula. (Protocolo n.º 295173 em 10/07/2019)

*Osvaldo Ant. Aguiar de Aguiar*  
Emol.: R\$436,00 - 0488.07.1000002.26111 = R\$36,60 -  
PED: 0488.01.1900001.05405 = R\$1,40 - MP