

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: Edifício Residencial Seven.

Imóvel Avaliado: Apartamento n. 501 do Edifício Residencial Seven, situado na Rua José Gomes, n. 70, bairro Tristeza, na cidade de Porto Alegre, matriculado sob o n. 169.598 no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Este laudo foi elaborado para estabelecer o valor de mercado do apartamento mencionado, aplicando-se metodologia técnica de análise comparativa de mercado, conforme especificações abaixo.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Apartamento nº 501, a ser construído, do “Edifício Residencial Seven”, localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, para quem postado na Rua José Gomes, olhar para a edificação, com área real privativa de 93,970m², área de uso comum de 49,848m² área real total de 143,818m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0397 no terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício. O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ EDIFICADO O CONDOMÍNIO, assim se descreve: Situado no bairro Tereza, no quarteirão formado pelas ruas José Gomes, General Rondon, Doutor Barcelos e Doutor Dias de Carvalho, com a área de 1.018,03 m², a saber: Um terreno que mede 15,40m de frente ao sudeste à Rua José Gomes, por 66,01m ao noroeste e divide-se com móvel sob nº 54 da Rua José Gomes, de quem de direito, nos fundos, ao nordeste mede 15,40m, onde entesta com prioridade de Elisabeth Machado, e finalmente, ao sudeste mede 66,20m e divide-se com imóvel sob nº 76 da Rua José Gomes, de quem de direito.

3. MÉTODO DE AVALIAÇÃO APLICADO:

Para a apuração do valor de mercado do apartamento, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, com aplicação de variáveis independentes, como área total, localização, condições de uso e habitabilidade, homogeneizando as características relevantes e peculiaridades do imóvel em relação a outros bens similares. A partir da análise dos dados obtidos, determinou-se o valor unitário médio de R\$ 5.500,00/m² como representativo para a região e características do imóvel avaliado.

4. VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO:



Acesse nosso site ou baixe o app

Com base nos parâmetros mencionados e na metodologia aplicada, o valor de mercado para o apartamento nº 501 é o seguinte:

- **Área Privativa:** 93,970m²
- **Valor Unitário Médio:** R\$ 5.500,00/m²
- **Valor Total do Imóvel Avaliado:** R\$ 516.000,00 (Quinhentos e dezesseis mil reais).

CONCLUSÃO:

Considerando-se os fatores mercadológicos e características do imóvel, o valor apurado representa o montante estimado para o bem descrito na data de emissão deste laudo.

Porto Alegre, 13 de novembro de 2024.

Atenciosamente,

Bruno Coelho

Corretor de Imóveis - Auxiliadora Predial, Agência Jardim Europa

CRECI nº 69.501

E-mail: bruno.coelho@auxiliadorapredial.com.br

Telefone: (51) 98942-7575



Acesse nosso site ou baixe o app

169.598

- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 25 de Setembro de 2012

FLS.

1

MATRÍCULA

169.598

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 501, a ser construído, do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL SEVEN", localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, para quem postado na Rua José Gomes, olhar para a edificação, com a área real privativa de 93,970m², área real de uso comum de 49,848m², área real total de 143,818m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0397 no terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício. O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ EDIFICADO O CONDOMÍNIO, assim se descreve: Situado no Bairro Tristeza, no quarteirão formado pelas Ruas José Gomes, General Rondon, Doutor Barcelos e Doutor Dias de Carvalho, com a área de 1.018,03m², a saber: Um terreno que mede 15,40m de frente ao sudoeste à Rua José Gomes, por 66,01m ao noroeste e divide-se com imóvel sob nº 54 da Rua José Gomes, de quem de direito, nos fundos, ao nordeste mede 15,40m, onde entesta com propriedade de Elisabeth Machado, e finalmente, ao sudeste mede 66,20m e divide-se com imóvel sob nº 76 da Rua José Gomes, de quem de direito.

PROPRIETÁRIO/INCORPORADOR: EFFE CONSTRUTORA LTDA., CNPJ 06.347.590/0001-00, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 73.533 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS.1: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO, sendo apresentada a RRT nº 535111, de 28/08/2012, da Arquiteta e Urbanista Laura Mardini Davi.

OBS.2: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.21-73.533-Livro 02-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: Nº.619.519 de 29/08/2012.

Escrevente: Gabriela

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.12,40 e Selo: 0471.03.1200015.09391 R\$ 0,50.

R-1-169.598, de 20 de fevereiro de 2013 ÔNUS-HIPOTECA

Instrumento Particular de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças, datado de 30/01/2013. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.2.580.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$.6.388.321,50. (Valores juntamente com outros 35 imóveis). **JUROS:** Taxa Nominal Anual: 12,00%. Taxa Efetiva Anual: 12,68%. **VENCIMENTO DA DÍVIDA:** 03/10/2014.

DEVEDORA: EFFE CONSTRUTORA LTDA., CNPJ 06.347.590/0001-00, com sede nesta Capital.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA".

CREDOR: COMPANHIA PROVINCIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CNPJ 87.091.716/0001-20, com sede nesta Capital.

INTERVENIENTES FIADORES, AVALISTAS E GARANTIDORES: GUILHERME POESTER FETTER, CNPJ 944.431.730-72 e sua mulher LAURA MARDINI DAVI, CNPJ 804.840.930-53, ambos brasileiros, arquitetos, casados pelo regime da comunhão parcial de bens.

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

169.598

bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

PROTOCOLO: Nº. 632.162 de 06/02/2013. Auxiliar: Caroline

Escrevente Autorizado(a): *Caroline*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos R\$ 47,20 e Selo: 0471.04.1200041.06933 R\$ 0,70. Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 3,10 e Selo: 0471.01.1300009.00909 R\$ 0,30.

AV-2-169.598, de 06 de março de 2013 CESSÃO DE FIDUCIÁRIA: Conforme Requerimento, datado de 04/03/2013 e cláusula 7.5 do contrato que deu origem ao R.-1 desta matrícula, arquivado neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a devedora, **EFFE CONSTRUTORA LTDA.**, inscrita no CNPJ nº.06.347.590/0001-00, cedeu fiduciariamente à credora **COMPANHIA PROVINCIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, inscrita no CNPJ nº.87.091.716/0001-20, todos os direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento e/ou qualquer uma de suas unidades.

PROTOCOLO: Nº.633.949 de 04/03/2013 e 632.162 de 06/02/2013.

Auxiliar: Caroline

Escrevente Autorizado(a): *Caroline*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos R\$ 23,60 e Selo: 0471.03.1300001.06767 R\$ 0,55. Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 3,10 e Selo: 0471.01.1300010.08036 R\$ 0,30.

AV-3-169.598, de 06 de março de 2013 CESSÃO DE CRÉDITO: Conforme Instrumento Particular de Cessão de Contrato de Financiamento Imobiliário e Outras Avenças, datado de 30/01/2013, a **COMPANHIA PROVINCIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, cedeu e transferiu a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ 62.237.367/0001-80, com sede em São Paulo/SP, os direitos creditórios que possuía na hipoteca objeto do R-01, pelo valor de R\$152.225,19 (juntamente com outros 35 imóveis).

PROTOCOLO: Nº. 632.973 de 21/02/2013. Auxiliar: Caroline

Escrevente Autorizado(a): *Caroline*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos R\$ 54,00 e Selo: 0471.06.1200037.02744 R\$ 5,40.

Processamento Eletrônico de Dados: R\$ 3,10 e Selo: 0471.01.1300010.08154 R\$ 0,30.

AV-4-169.598, de 21 de março de 2013. Certifico que deixou de constar na Av.-3 que a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** cedeu e transferiu a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA** todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato do R.-1 e Av.-2.

Auxiliar: Caroline

Escrevente Autorizado(a): *Caroline*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos Nihil e Selo: 0471.03.1300001.08633 (Isento). Processamento Eletrônico de Dados: Nihil e Selo: 0471.01.1300012.08129 (Isento).

CONTINUA A FOLHAS

169.598

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 06 de março de 2015

FLS.

02

MATRÍCULA

169.598

AV-5-169.598, de 06 de março de 2015. ADITAMENTO: Conforme 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças, de 12/11/2014, pelas partes foi dito que resolveram de comum acordo aditar o referido contrato, no que segue: a) a devedora confessa dever à credora em caráter inequívoco, irrevogável e irretratável, o montante de R\$2.430.549,69 (Valor juntamente com outros 35 imóveis), composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do contrato até a presente data; b) sobre o valor confessado e atualizado monetariamente incidirão juros à taxa nominal de 18,00% a.a. e à taxa efetiva de 19,56% a.a.; c) a data da apuração da dívida é 03/04/2015, a data do término da carência e de vencimento da dívida é 03/09/2015, e, a data de pagamento da atualização monetária e dos juros devidos e apurado mensalmente é 03/09/2015. As partes ratificam todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do contrato que não foram alteradas.

PROTOCOLO: 689.772 de 24/02/2015. Auxiliar: Caroline

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 84,60. Selo 0471.06.1400053.00900: R\$ 5,40. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500007.06381: R\$ 0,30.

AV-6-169.598, de 25 de julho de 2016. ADITAMENTO: Conforme 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças, de 09/10/2015, e Re-Ratificação ao 2º Aditamento, de 23/02/2016, pelas partes foi dito que resolveram de comum acordo aditar o referido contrato, no que segue: a) a devedora confessa dever à credora em caráter inequívoco, irrevogável e irretratável, o montante de R\$3.543.742,36 (Valor juntamente com outros 29 imóveis), composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do contrato até a presente data; b) fica aprovado novo cronograma físico-financeiro referente ao saldo a liberar, nos termos do item 2 desse contrato de aditamento; c) fica alterado o prazo para a conclusão do empreendimento para 05 (cinco) meses; d) a data da apuração da dívida é 03/09/2016, a data do término da carência e de vencimento da dívida é 03/09/2016, e a data de pagamento da atualização monetária e dos juros devidos e apurados mensalmente é 03/09/2016. As partes ratificam todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do contrato que não foram alteradas.

PROTOCOLO: 727.137 de 07/07/2016, 727.459 de 12/07/2016. Escrevente Autorizada: Gabriela

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 130,40. Selo 0471.06.1600004.02218: R\$ 7,90. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600028.00818: R\$ 0,45.

AV-7-169.598, de 25 de julho de 2016. ADITAMENTO: Conforme 3º Aditamento ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02v

169.598

Imobiliários e Outras Avenças, de 10/06/2016, pelas partes foi dito que resolveram de comum acordo aditar o referido contrato, no que segue: a) a devedora confessa dever à credora em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$3.126.372,85 (Valor juntamente com outros 29 imóveis), composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do contrato até a presente data; b) Fica aprovado novo cronograma físico-financeiro referente ao saldo a liberar, nos termos do item 2 desse contrato de aditamento; c) fica alterado o prazo para a conclusão do empreendimento para 03 (três) meses; d) em garantia de todas as obrigações assumidas pela devedora perante a credora, e sem prejuízo de outras garantias especificadas no contrato, a devedora, neste ato, entrega à credora uma nota promissória de sua emissão no valor de R\$3.899.000,00, com vencimento à vista, avalizada pelos garantidores, em substituição à nota promissória entregue nos termos do contrato, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas. As partes ratificam todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do contrato que não foram alteradas.

PROTOCOLO: 727.138 de 07/07/2016. Escrevente Autorizada: Gabriela

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *Juê*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 101,10. Selo 0471.04.1600007.03157: R\$ 1,05. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600028.00866: R\$ 0,45.

AV-8-169.598, de 06 de dezembro de 2016. ADITAMENTO: Conforme 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças, de 31/10/2016, pelas partes foi dito que resolveram de comum acordo aditar o referido contrato, no que segue: a) a devedora confessa dever à credora em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$3.509.412,57 (Valor juntamente com outros 29 imóveis), composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do contrato até a presente data; b) Fica aprovado novo cronograma físico-financeiro referente ao saldo a liberar, nos termos do item 2 desse contrato de aditamento; c) fica alterado o prazo para a conclusão do empreendimento para 01 (um) meses; d) a data da apuração da dívida é 31/10/2016, a data do término da carência e de vencimento da dívida é 03/04/2017 e 03/10/2017, e a data de pagamento da atualização monetária e dos juros devidos e apurados mensalmente é 03/04/2017, 03/07/2017 e 03/10/2017; e) em garantia de todas as obrigações assumidas pela devedora perante a credora, e sem prejuízo de outras garantias especificadas no contrato, a devedora, neste ato, entrega à credora uma nota promissória de sua emissão no valor de R\$4.213.000,00, com vencimento à vista, avalizada pelos garantidores, em substituição à nota promissória entregue nos termos do contrato, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas. As partes ratificam todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do contrato que não foram alteradas.

PROTOCOLO: 737.056 de 29/11/2016. Escrevente Autorizada: Gabriela

Escrevente Autorizado(a):

CONTINUA A FOLHAS

039P

169.598

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 06 de dezembro de 2016

FLS.

03

MATRÍCULA

169.598

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*
Registrador(a):
Emolumentos: R\$86,90. Selo 0471.06.1600004.03433: R\$7,90. Processamento eletrônico de dados: R\$4,10. Selo 0471.01.1600042.01537: R\$0,45.

AV-9-169.598, de 11 de dezembro de 2020. INDISPONIBILIDADE: Conforme Ordem de Cadastramento, de 12/12/2018, emitida pela 25ª Vara do Trabalho, desta Capital, referente ao processo nº 00217023220165040025, foi aprovada e determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens e direitos em nome de **EFFE CONSTRUTORA LTDA-EPP**, portadora do CNPJ nº 06.347.590/0001-00, conforme protocolo nº 202011.1814.00675647-IA-920 da Central Nacional de Indisponibilidade - Código HASH: 8e98.c3d8.5635.a5fb.5d82.07ca.626a.810e.94ba.1465 - Consulta efetivada em 19/11/2020.

PROTOCOLO: 838.344 de 26/11/2020. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 37,20. Selo 0471.04.2000022.09137 (PEPO): R\$ 3,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,00. Selo 0471.01.2000038.02277 (PEPO): R\$ 1,40.

AV-10-169.598, de 19 de abril de 2021. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi registrada em 19/04/2021, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº 9.442, a Convenção de Condomínio do "**EDIFÍCIO RESIDENCIAL SEVEN**", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64, e arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

PROTOCOLO: 849.043 de 12/04/2021. Auxiliar de Escrevente: Jonatan

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100010.02331: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100011.06686: (Isento).

AV-11-169.598, de 05 de agosto de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0169598-80.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400022.11428: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400027.07622: (Isento).

AV-12-169.598, de 05 de agosto de 2024. ÔNUS-PENHORA: Conforme Termo de Penhora, de 16/07/2024, expedido pela Vara Cível do Foro Regional da Tristeza, desta Capital. **PROCESSO:** Execução de Título Extrajudicial nº 5002344-48.2020.8.21.6001/RS. **JUIZ:** Vanderlei Deolindo.

SERVIDOR DE SECRETARIA: João Carlos Soares Petry. **VALOR:** R\$24.402,60 (07/2020).

DEVEDOR(ES) (executado(s)): EFFE CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 06.347.590/0001-00.

CREDOR(ES) (exequentes(s)): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SEVEN, CNPJ 30.431.227/0001-00.

CONTINUA NO VERSO





CNM: 099267.2.0169598-80

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFLS.
03vMATRÍCULA
169.598

52.

PROTOCOLO: 968.169 de 29/07/2024. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 153,00. Selo 0471.06.2400009.00538 (PEPO): R\$ 35,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400027.07639 (PEPO): R\$ 2,00.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 169.598 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0169598-80	
Atos: Certidão: R\$ 42,70 - 0471.04.2400022.13879 - R\$ 4,90, Busca: R\$ 12,50 - 0471.03.2400028.15427 - R\$ 4,00, Proc. Eletrônico: R\$ 6,60 - 0471.01.2400027.14239 - R\$ 2,00. Total: Nihil Porto Alegre, 05/08/2024	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Wander Escalante Viegas – Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.	
A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2024 00087206 41	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SLCQZ-EFY5Y-CWN24-DZZG2

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Wander Escalante Viegas (CPF ***.080.120-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/SLCQZ-EFY5Y-CWN24-DZZG2>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>