Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAPÃO DA CANOA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Márcia E. Comassetto dos Santos - Oficial Registradora

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 100099.2.0115369-70

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1

Fls	Matrícula
1	115.369

Capão da Canoa, 29 **de** novembro **de** 2019

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, situado no **Condomínio Horizontal de lotes denominado VELAS DA MARINA**, neste Município de **CAPÃO DA CANOA/RS**, constituído dos lotes 01 (um) e 02 (dois), que pelo cadastro municipal constitui-se do **lote 01 (um) da quadra Q-3 (Q-três)**, medindo 37,83 m (trinta e sete metros e oitenta e três centímetros) de largura de frente a Leste, sendo 15,69 m (quinze metros e sessenta e nove centímetros) numa linha reta e 22,14 m (vinte e dois metros e quatorze centímetros) em curva, confrontando com a Rua interna Escuna; medindo 35,00 m (trinta e cinco metros) de largura nos fundos a Oeste, confrontando com o lote 15 (quinze) e parte do lote 14 (quatorze); medindo 32,00 m (trinta e dois metros) de comprimento ao Norte, confrontando com a Área Verde e medindo 32,00 m (trinta e dois metros) de comprimento ao Sul, confrontando com o lote 03 (três), tendo a área privativa de 1.062,68 m² (mil, sessenta e dois metros e sessenta e oito decímetros quadrados) e área de uso comum de 1.252,53 m² (mil, duzentos e cinquenta e dois metros e cinquenta e três decímetros quadrados), perfazendo a **área total de 2.315,21 m² (dois mil, trezentos e quinze metros e vinte e um decímetros quadrados)**, participando nas coisas de uso comum com o coeficiente de proporcionalidade de 0,0066; distando 103,00 m (cento e três metros) da esquina da Avenida interna Marina Park com a Rua interna Escuna, no quarteirão formado pela Rua interna Convés, Avenida interna Marina Park, Rua interna Escuna e Área Verde.-
PROPRIETÁRIA: MARINA PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob número 03.910.721/0001-27, com sede na Rua Moacir, número 2067, Loja 03, Centro, nesta cidade.-
PROCEDÊNCIA: Matrículas números 55.844 e 55.845, do livro 2 - Registro Geral, deste Ofício e requerimento datado 28 de Novembro de 2019, acompanhado do Decreto número 560, expedido pela Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS, em 26 de Novembro de 2019, da ART do CREA - RS, e da planta.-
PROTOCOLO: Número 213405, do Livro 1-AL, de 28 de novembro de 2019.-
Emolumentos: R$ 20,10.-
Selo: 0105.03.1900031.03106 = R$ 2,70.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 4,90.-
Selo: 0105.01.1900035.00394 = R$ 1,40.- vs/be/lj
Capão da Canoa, 29 de novembro de 2019.-

Sabrina Vanessa dos Santos Borba, Registradora Substituta.-

Av.1/115.369.- Protocolo nº 214446, do Livro 1-AM, de 13 de janeiro de 2020.-
TÍTULO: AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.-
Nos termos do requerimento datado de 13 de Janeiro de 2020, acompanhado da Certidão de Lançamento número 008/2020 expedida pela Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS e da CND do INSS número 000072020-88888097, expedida em 10 de Janeiro de 2020, fica constando que sobre o terreno da presente matrícula foi

Continua na Próxima Página

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4TUV-T6HNQ-8MMGA-BZLUV

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior -:-:-:-

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

LAUDO AVALIATIVO

PROCESSO Nº 5006903-15.2021.8.21.0019

Análise e avaliação do terreno constituído do lote 1 (um) e 2 (dois), com área privativa de 1.062,68m², situado no CONDOMÍNIO VELAS DA MARINA, sob nº de matrícula 115.369 do CRI de Capão da Canoa/RS.

DO IMÓVEL

Se trata de um terreno constituído respectivamente do lote 1 (um), lote 2 (dois), com área privativa de 1.062,68m², situado no condomínio Velas da Marina, sofisticado condomínio à beira da lagoa, junto à natureza, com duas Marinas exclusivas, uma vasta infraestrutura com trilhas a beira da lagoa, deck, farol, canal acesso as marinas, campo de futebol, trapiche, com a seguinte descrição*: "IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, situado no Condomínio Horizontal de lotes denominado VELAS DA MARINA, neste Município de CAPÃO DA CANOA/RS, constituído dos lotes 01 (um) e 02 (dois), que pelo cadastro municipal constitui-se do lote 01 (um) da quadra Q-3 (Q-três), medindo 37,83 m (trinta e sete metros e oitenta e três centímetros) de largura de frente a Leste, sendo 15,69 m (quinze metros e sessenta e nove centímetros) numa linha reta e 22,14 m (vinte e dois metros e quatorze centímetros) em curva, confrontando com a Rua interna Escuna; medindo 35,00 m (trinta e cinco metros) de largura nos fundos a Oeste, confrontando com o lote 15 (quinze) e parte do lote 14 (quatorze); medindo 32,00 m (trinta e dois metros) de comprimento ao Norte, confrontando com a Area Verde e medindo 32,00 m (trinta e dois metros) de comprimento ao Sul, confrontando com o lote 03 (três), tendo a área privativa de 1.062,68 m² (mil, sessenta e dois metros e sessenta e oito decímetros quadrados) e área de uso comum de 1.252,53 m² (mil, duzentos e cinquenta e dois metros e cinquenta e três decímetros quadrados), perfazendo a área total de 2.315,21 m² (dois mil, trezentos e quinze metros e vinte e um decímetros quadrados), participando nas coisas de uso comum com o coeficiente de proporcionalidade de 0,0066; distando 103,00 m (cento e três metros) da esquina da Avenida interna Marina Park com a Rua interna Escuna, no quarteirão formado pela Rua interna Convés, Avenida interna Marina Park, Rua interna Escuna e Área Verde."*

Averbação de construção: Um prédio de alvenaria com área total construída de 790,54m² (setecentos e noventa metros quadrados e cinquenta e quatro centímetros quadrados), situado na tua Escuna, nº 1001, no Condomínio Horizontal de Lotes Velas da Marina. – Casa construída entre 2018 e 2020

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

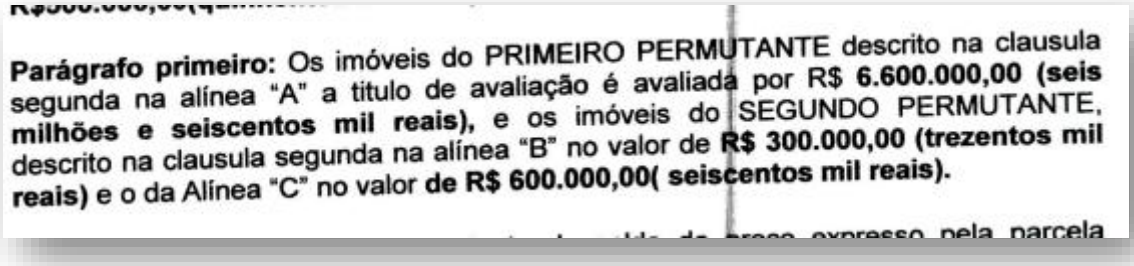
DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel foi realizada *usando o método comparativo de mercado,* com base em imóveis localizados na cidade de Capão da Canoa/RS e em especial imóveis localizados dentro do condomínio Velas da Marina, sendo considerado em especial no valor do metrô cúbico em que se encontra o imóvel avaliado.

Foi utilizado como referência imóveis à venda localizados na localidade.

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Ainda, em análise ao imóvel, verifica-se que se trata de uma casa de elevado valor, adquirida em agosto de 2017 pelo valor de R$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais).



Parágrafo primeiro: Os imóveis do PRIMEIRO PERMUTANTE descrito na clausula segunda na alínea "A" a titulo de avaliação é avaliada por R$ **6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais),** e os imóveis do SEGUNDO PERMUTANTE, descrito na clausula segunda na alínea "B" no valor de **R$ 300.000,00 (trezentos mil reais)** e o da Alínea "C" no valor **de R$ 600.000,00(seiscentos mil reais).**

Há discussão quanto a defeitos construtivos, sendo alegado pelo próprio executado que o custo da reforma é de aproximadamente R$ 3.085.731,25 (três milhões oitenta e cinco mil setecentos e trinta e um reais e vinte e cinco centavos) referente aos vícios construtivos e de aproximadamente de 10% a 20% do custo do bem, referente aos vícios da instalação elétrica do imóvel.

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Conforme documentos anexos, **o reparo dos vícios construtivos está orçado em R$ 3.085.731,25 (três milhões oitenta e cinco mil setecentos e trinta e um reais e vinte e cinco centavos)**. Já para os vícios nas instalações elétricas, não foi possível realizar orçamento em razão de a agravada nunca ter fornecido o projeto elétrico do imóvel, mas tem-se por referência que o custo gira em torno de 10 a 20% (dez a vinte por cento) do valor do bem, dependendo de cada obra. Dessa forma, pelo princípio da

No caso dos autos, conforme já evidenciado, **o imóvel objeto da negociação entre as partes está eivado de vícios construtivos que lhe diminuem o valor de forma considerável**, conforme laudos técnicos anexos. De acordo com laudo técnico referente a vícios ocultos de construção, de maio/2020:

1

Feitas tais considerações, prossegue-se para a avaliação.

2

[1] Alegações extraídas do processo nº 5001686-76.2022.8.21.0141 que a Marina Park Empreendimentos move em face da MG Terceirização de Serviços EIRELI.
[2] Acessado em 13/04/2026: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-churrasqueira-condominio-velas-da-marina-capao-da-canoa-rs-500m2-id-2782918234/

contato@turanileiloes.com.br
www.turanileiloes.com.br
(51) 9 9725-2619 | (54) 9 9934-3714

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

DAS FOTOS DO IMÓVEL

Para fins e análise do imóvel, considerou as fotos apresentadas nos laudos periciais e avaliativos do bem realizadas no processo nº 5001686-76.2022.8.21.0141 que a Marina Park Empreendimentos move em face da MG Terceirização de Serviços EIRELI.

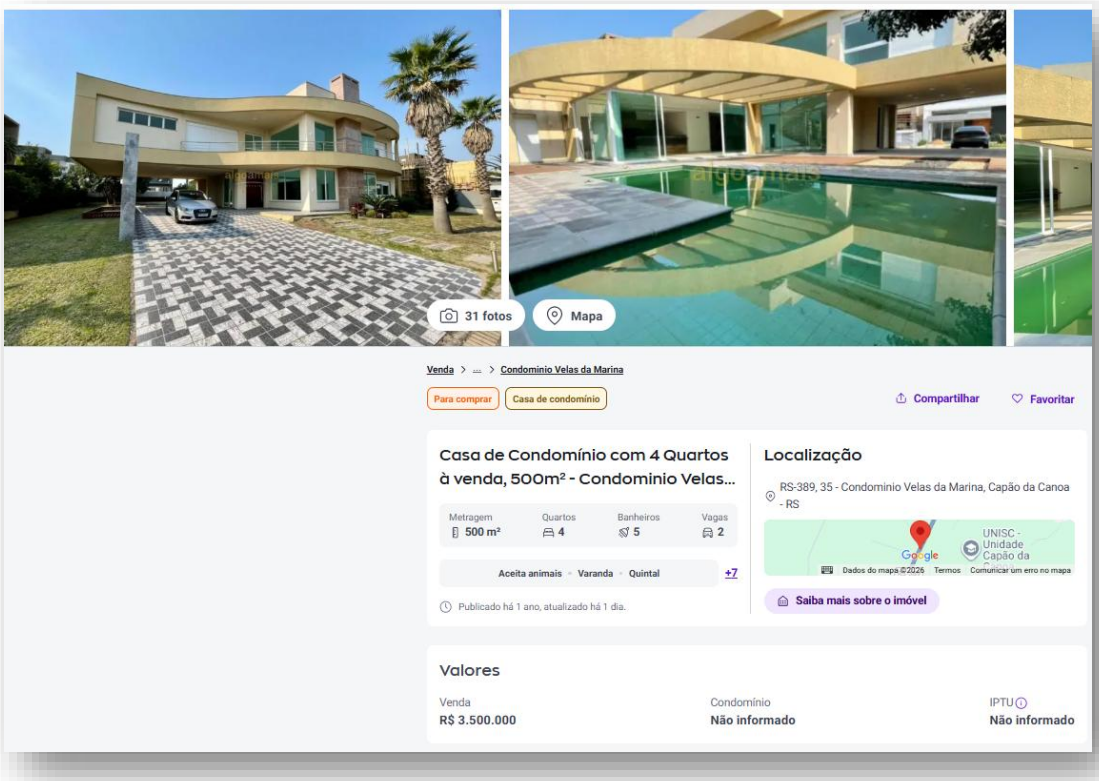


FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

DO PREÇO COMPARATIVO E METRO QUADRADO

Imóvel a venda no mesmo condomínio com 500m²



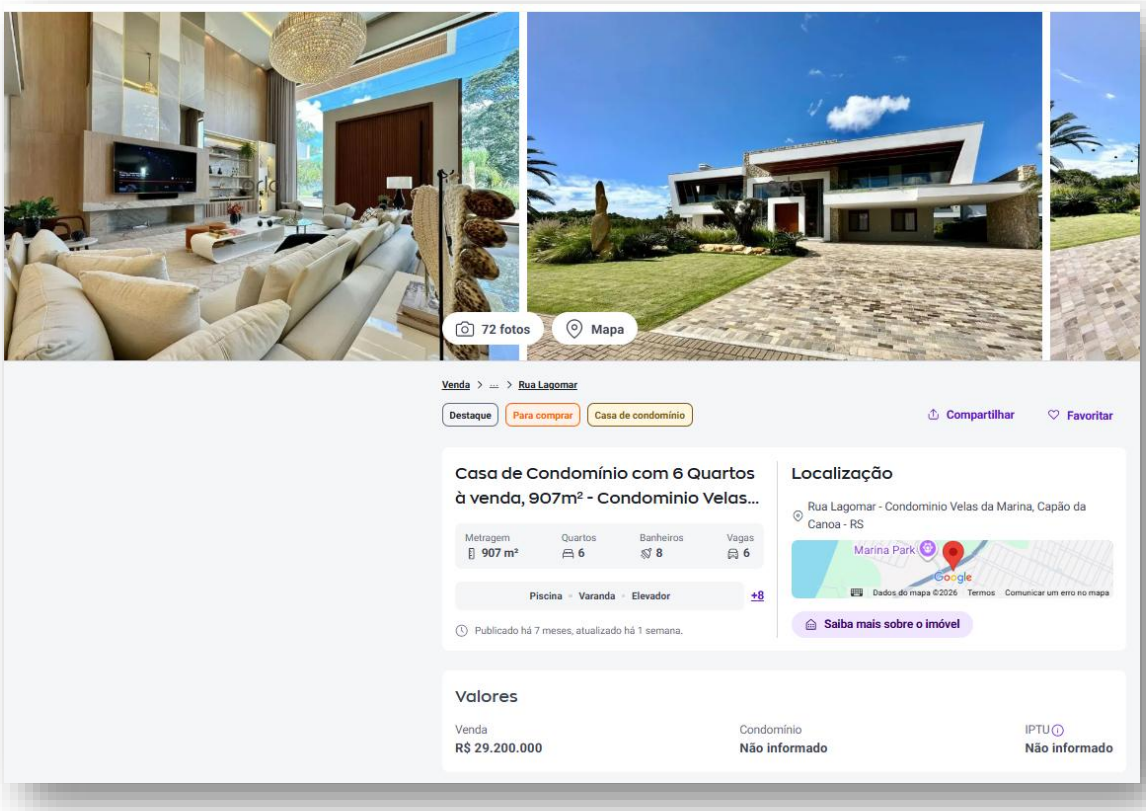
Imóvel a venda e similar localizado no mesmo condomínio com 500[3]

Valor do m² estimado R$ 7.000,00

[3]Acessado em 13/04/2026: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-churrasqueira-condominio-velas-da-marina-capao-da-canoa-rs-500m2-id-2782918234/

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[4]

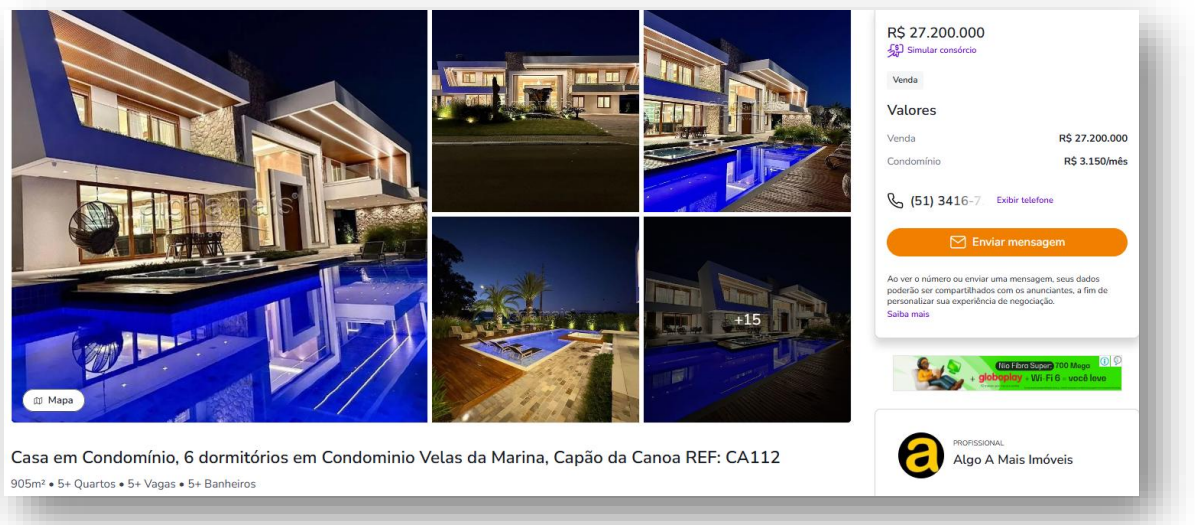
Imóvel aparentemente mais novo e superior a venda no mesmo condomínio com 907m²

Valor do m² estimado em R$ 32.194,00

[4] Acessado em 13/04/2026: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-com-piscina-condominio-velas-da-marina-capao-da-canoa-rs-907m2-id-2832902713/

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[5]

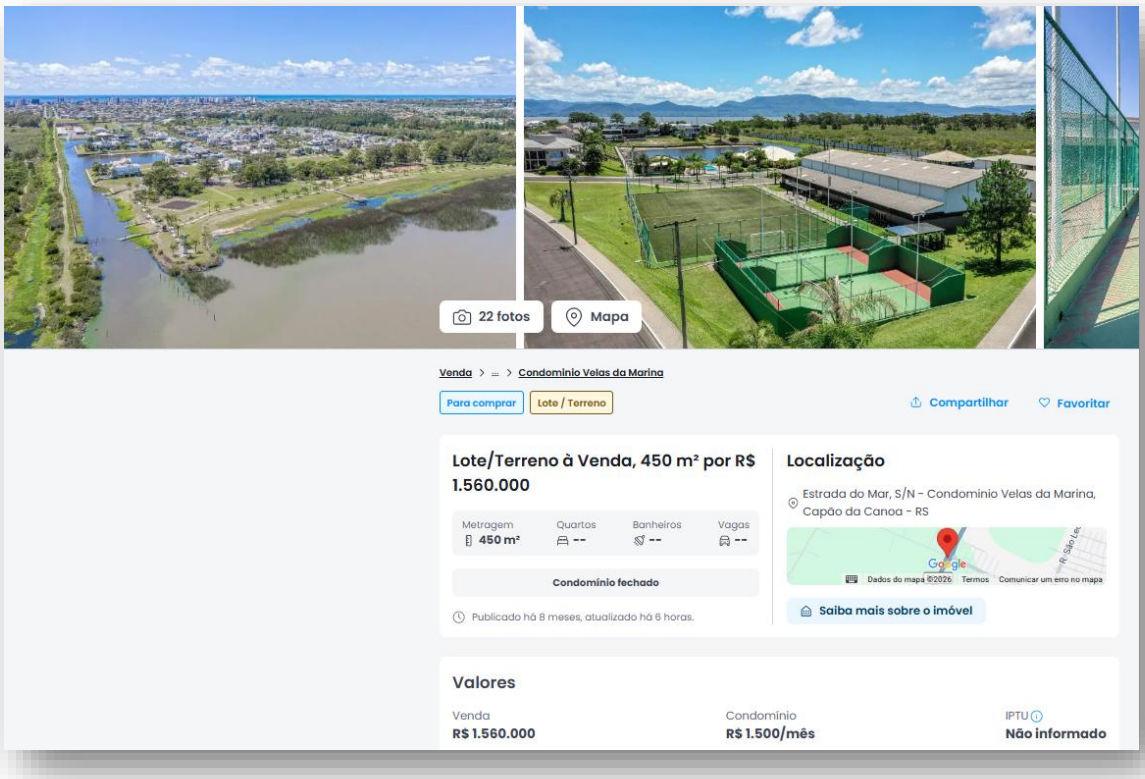
Imóvel aparentemente mais novo e superior a venda no mesmo condomínio com 905 m²

Valor do m² estimado em R$ 30.055,00

[5] Acessado em 13/04/2026: https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/imoveis/casa-em-condominio-6-dormitorios-em-condominio-velas-da-marina-capao-da-canoa-ref-ca112-1308693595?lis=listing_1000

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[6]

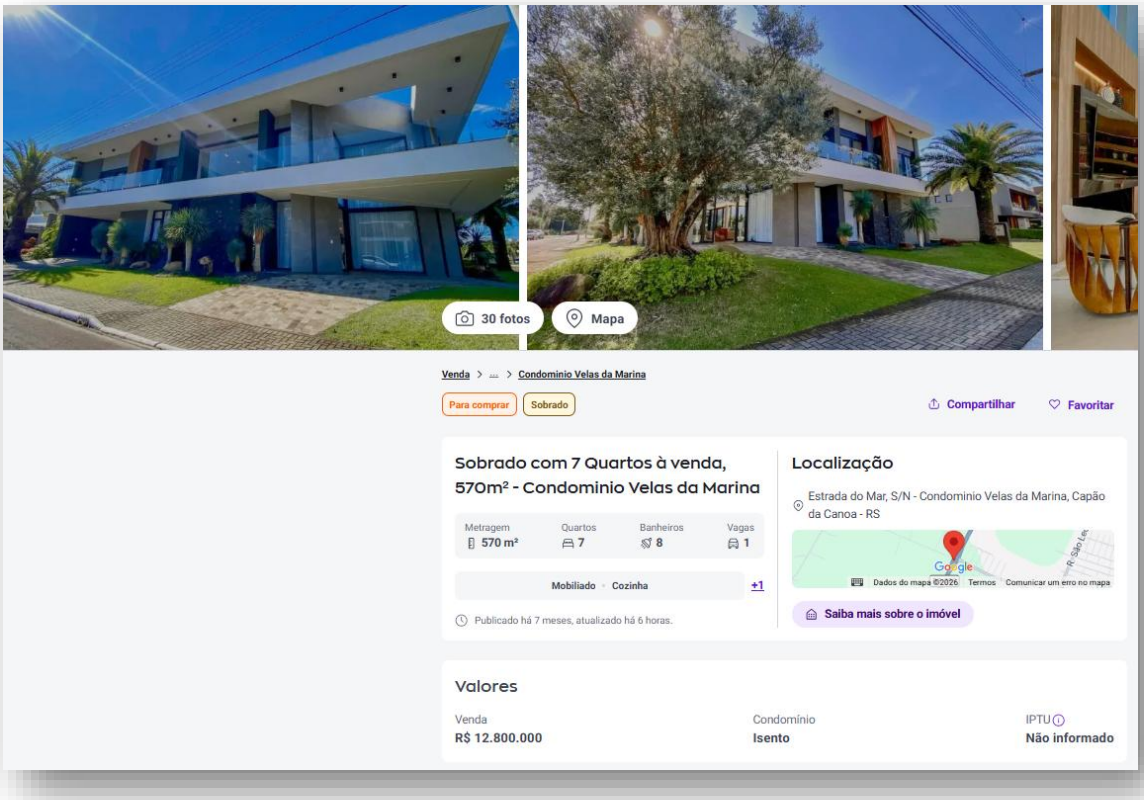
Terreno a venda no mesmo condomínio com 450 m² sem benfeitorias

Valor do m² estimado em R$ 3.466,00

[6] Acessado em 13/04/2026: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-velas-da-marina-bairros-capao-da-canoa-450m2-venda-RS1560000-id-2826712617/

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[7]

sobrqado a venda no mesmo condomínio com 570m²

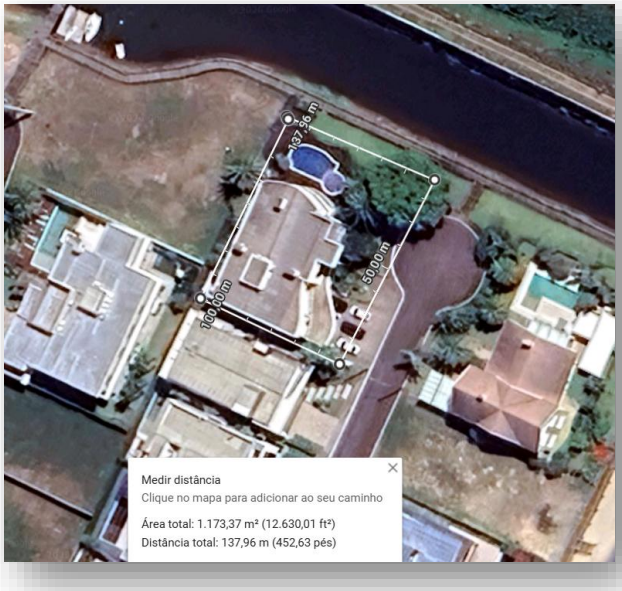
Valor do m² estimado em 22.456,00

[7] Acessado em 13/04/2026: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-7-quartos-mobiliado-condominio-velas-da-marina-capao-da-canoa-rs-570m2-id-2830547528/

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL





FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



LOCALIZAÇÃO DO CONDOMINIO

R. Lagomar, s/n - Morada do Sol, Capão da Canoa - RS, 95555-000

Lote 01, da quadra 03 – Geolocalização 29°44'53.1"S 50°02'38.7"W[8]

[8] Link do Google Maps: https://maps.app.goo.gl/unfvgZ3u1kv84eUQA

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

DA CONCLUSÃO

Por fim, levando em consideração os fatos apontados neste documento, **em especial os custos de manutenção dos vícios alegados pelo Executado que ainda não foram efetuados**, a valorização imobiliária do condomínio, o valor do m² e a infração do período, se tem como valor da avaliação da benfeitoria em R$ 9.269.360,30 (nove milhões duzentos e sessenta e nove mil trezentos e sessenta reais e trinta centavos) com o terreno bem localizado, privilegiado e a beira da lagoa, na monta de R$ 4.419.898,65 (quatro milhões quatrocentos e dezenove mil oitocentos e cinquenta e dois reais e sessenta e cinco centavos), totalizando a monta de **R$ 13.689.258,96 (treze milhões seiscentos e oitenta e nove mil duzentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos).**

Nada mais

Capão da Canoa, 13 de abril 2026.

Gustavo Turani
Leiloeiro Público Oficial
JUCISRS nº 392/19

FLS: