

LAUDO DE ARRECADAÇÃO e AVALIAÇÃO

O presente laudo é composto por 07 (sete) páginas,
contendo a avaliação do imóvel matriculado sob o nº
155.494 do C.R.I. da 4ª Zona de Porto Alegre/RS.

1-) IMÓVEL N° 155.494:

Descrição do Bem Avaliado: IMÓVEL: A fração ideal de 0,00209900, do terreno abaixo descrito, que corresponderá ao conjunto 203 do empreendimento denominado Urban Concept, a ser construído nos termos da incorporação registrada sob nº 3 na matrícula nº 147.994, em data de 08.12.2008; na torre denominada Urban Concept Carlos Gomes Offices, que é a primeira torre contada da esquerda para a direita de quem da Avenida Carlos Gomes olhar o edifício, com acesso pela dita avenida, localizado no quarto pavimento, na circulação à direita de quem chega pela escada, o segundo contado à direita de quem entra nessa circulação, possuindo 44,08m² de área real privativa, 46,11m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, e 90,19m² de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,00209900 no terreno e nas coisas de uso comum. O terreno sob nºs 1492 e 1530 da Avenida Carlos Gomes, com estas indicações: a divisa sudeste tem a extensão de 88,11m, confrontando com o lado par da Rua Luiz Manoel Gonzaga; a divisa composta de três segmentos: o primeiro partindo do alinhamento da Rua Luiz Manoel Gonzaga segue na direção sudeste-noroeste na extensão de 17,92m, o segundo na direção nordeste-sudoeste na extensão de 29,58m, em ambos dividindo com o imóvel que é ou foi de Jayme Brum B. Madaleno, e o terceiro na direção sudeste-noroeste na extensão de 93,51m onde faz frente ao alinhamento da Avenida Carlos Gomes; a divisa noroeste e norte é formada por 9 segmentos consecutivos assim caracterizados, a partir da divisa sudoeste: o primeiro com 4,48m no sentido sudoeste-nordeste, o segundo com 0,61m sudeste noroeste, o terceiro com 23,13m no sentido sudoeste-nordeste, o quarto com 21,15m no sentido sudeste-noroeste, neste quatro limitando com imóvel 1450 da Avenida Carlos Gomes, o quinto com 27,25m de extensão no sentido sudoeste-nordeste, limita-se em parte com o imóvel 1408 da mesma avenida e em parte com imóvel que é ou foi de Schilling Kuss & Cia. Ltda., e o sexto na extensão de 7,90m, o sétimo na extensão de 23,66m, o oitavo na extensão de 25,94m e o nono na extensão de 10,81m, todos no sentido oeste-leste dividindo com imóvel que é ou foi de Schilling Kuss & Cia. Ltda.; e, a divisa nordeste tem a extensão de 68,18m, dividindo-se com imóvel que é ou foi de Willy Uhur e outros; sobre parte do terreno desta matrícula existe uma faixa de preservação permanente com a seguinte descrição: Uma

área de terras destinada a preservação ambiental, com área superficial de 3.040,09m², inserida a 37,34m do vértice sudoeste da área unificada, junto ao alinhamento da Rua Luiz Manoel Gonzaga, a partir deste ponto inicia a divisa sudeste que tem a extensão de 30,55m pelo alinhamento com o lado par da Rua Luiz Manoel Gonzaga; divisa leste tem a extensão de 87,83m, por uma linha sinuosa distanciada 15,00m do eixo do arroio, divisa norte tem a extensão de 33,01m limitando-se com propriedade que é ou foi de Schilling Kuss & Cia. Ltda., a divisa oeste tem a extensão de 112,39m, por uma linha sinuosa distanciada 15,00m do eixo do arroio até encontrar o ponto de partida junto ao alinhamento da Rua Luiz Manoel Gonzaga, fechando o polígono. O edifício mencionado nesta matrícula foi concluído e recebeu o número 1492 da Avenida Carlos Gomes (Av. 2/155.494). O imóvel está matriculado junto ao C.R.I. da 4ª Zona de Porto Alegre/RS sob o nº 155.494.

Alienação Fiduciária: Banco Bradesco S.A. de Osasco/SP.

Notícia de existência de ação: 069/1.14.0002388-7 (Av. 6/155.494); 069/1.14.0002400-0 (Av. 7/155.494); 069/1.14.0002387-9 (Av. 8/155.494);

Ação Premonitória: 069/1.14.0002336-4 (Av. 9/155.494); 069/1.14.0002418-2 (Av. 10/155.494); 069/1.14.0002674-6 (Av. 11/155.494); 069/1.14.0002676-2 (Av. 12/155.494); 069/1.14.0002668-1 (Av. 13/155.494); 069/1.14.0002675-4 (Av. 14/155.494); 069/1.15.0000587-2 (Av. 15/155.494); 069/1.14.0002688-6 (Av. 16/155.494);

Indisponibilidade de bens: 069/1.14.0002597-9 (Av. 18/155.494); 5001802-31.2017.4.04.7104 (Av. 20/155.494);

Penhora: 001/1.17.0055787-5 (Av. 21/155.494);

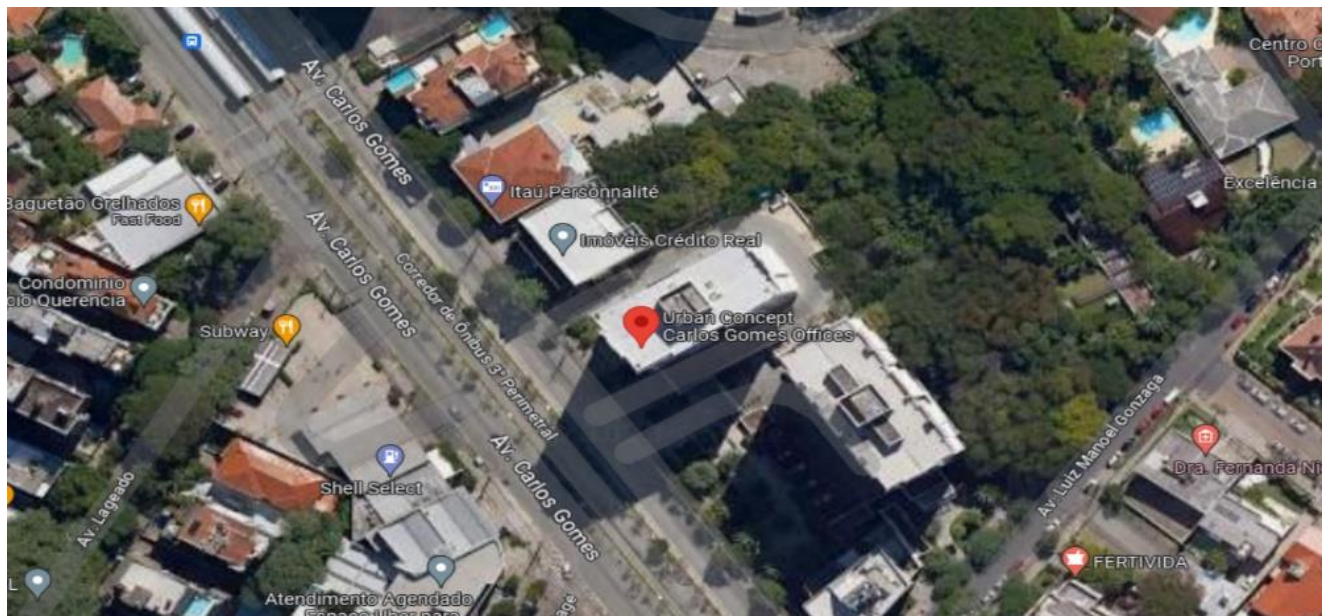
Características Gerais do Imóvel:

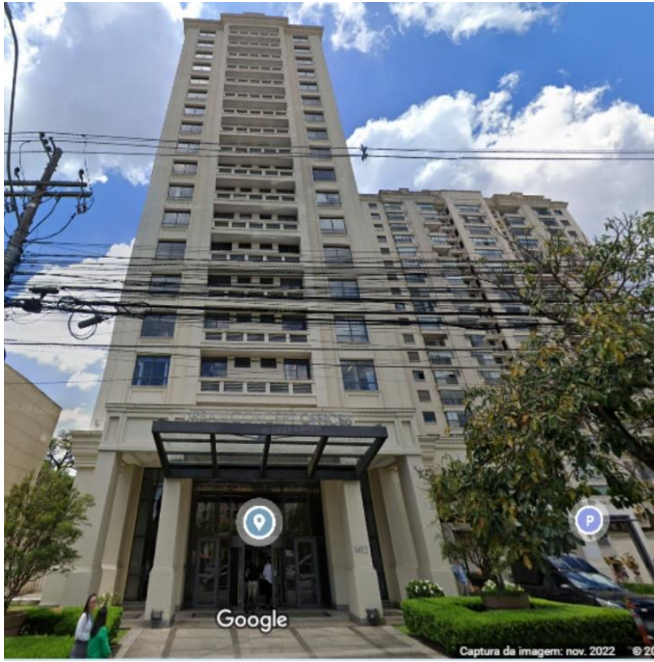
- A EDIFICAÇÃO: O edifício “Urban Concept Carlos Gomes Offices” está localizado na Avenida Carlos Gomes, 1492, na região central da cidade Porto Alegre/R, é composta por um total de 17 pavimentos, executada em estrutura de concreto armado, com lajes a partir de 579 m², paredes em alvenaria rebocada e pintada, esquadrias em alumínio, contendo 04 elevadores sociais, 01 elevador de serviço (até as garagens), boxes de estacionamento, portaria com

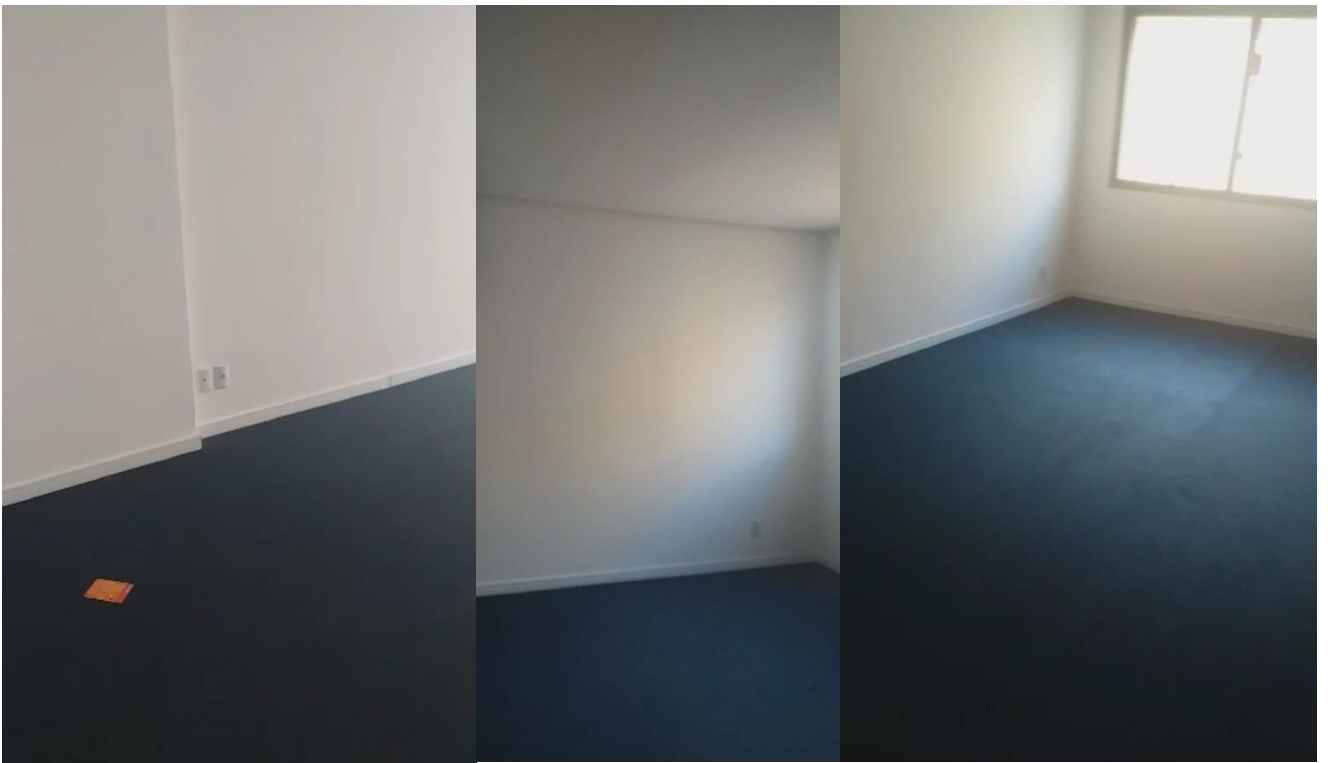
atendimento presencial, catracas de cadastramento para acesso, com infraestrutura no mezanino. Passados 12 anos desde o término da sua construção, o edifício possui especificações técnicas elevadas e boa imagem corporativa. Com um total de 204 salas, o edifício é ocupado por pequenas e médias empresas e possui ar-condicionado central.

- **INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO:** Circuito Fechado TV, Elevador, Empresa De Monitoramento, Interfone, Portaria. O condomínio oferece portaria 24h com acesso por catracas, auditório e sala de reuniões, circuito interno de TV, sala fitness, acessibilidade para deficientes físicos, elevador inteligente, gerador de energia para áreas comuns, espera para ar condicionado nos conjuntos, coffee shop e estacionamento rotativo para visitantes.
- **A SALA:** Possui piso revestido com carpete, paredes parte em alvenaria rebocada e pintada, não possuindo qualquer tipo de divisórias internas; o banheiro da sala, possui piso cerâmico, paredes parte em alvenaria rebocada e pintada, e parte em gesso acartonado, esquadria interna de madeira e forro em gesso pintado. Segundo informações da empresa administradora do condomínio, desde o lançamento do edifício, a sala nunca foi utilizada, está fechada há anos.

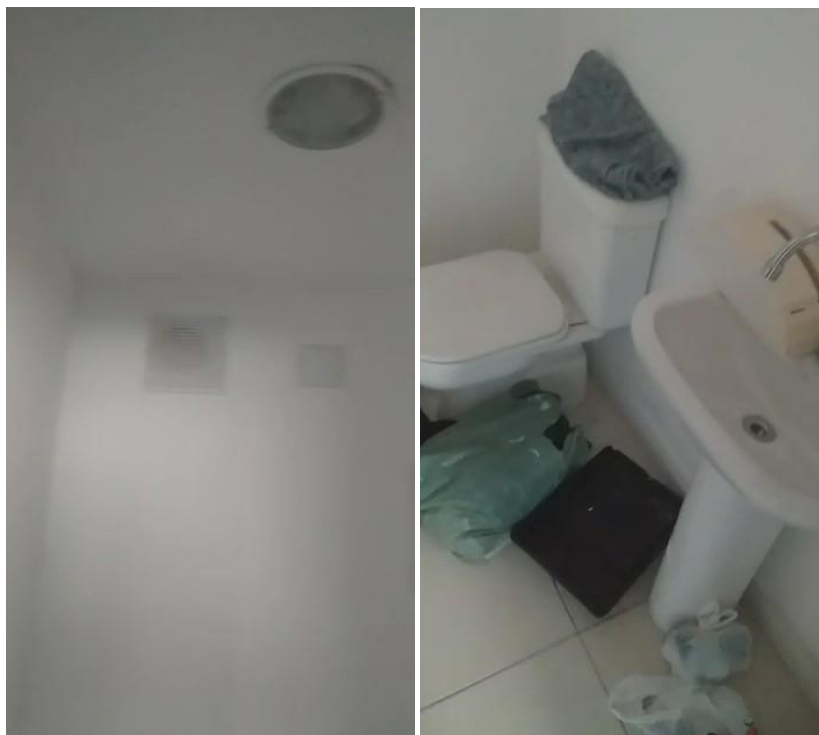
Levantamento Fotográfico:











Sobre a avaliação: Foi utilizado o método comparativo, atribuindo-se o valor venal, com base nas transações comerciais e avaliações envolvendo imóveis com características similares, diante do atual cenário econômico regional/nacional.

Considerando as características gerais do imóvel, avaliei o imóvel, conforme abaixo segue:

Valor da Avaliação: R\$-550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).

Sarandi/RS, 09 de junho de 2023.

ALEXANDRE Assinado de forma
digital por ALEXANDRE
RECH:99443 RECH:99443511053
511053 Dados: 2023.06.15
10:27:56 -03'00'

Alexandre Rech
Leiloeiro Oficial