



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 5013016-21.2023.4.04.7100

Porto Alegre/RS, 08 de setembro de 2025.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 22ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, por meio do processo 5013016-21.2023.4.04.7100.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O Laudo foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de um Laudo de Avaliação, bem como a NBR 14.653-3 – que normatiza os Procedimentos Específicos de um Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- ✓ Registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão do laudo.

4. DADOS DO IMÓVEIS

4.1 Descrição da Matrícula nº 8273 do RI Comarca de Sapiranga/RS.

Uma área de terras com trinta mil metros quadrados (30.000,00m²), localizada na zona rural, no Campo da Brazina, no 3º distrito de Picada Hartz, neste município com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede cento e cinquenta e três metros e trinta e quatro centímetros (153,34m) a entestar com terras de Ardy Weber; e em parte com terras de Otto Muller, ou sucessor, Arlindo Weber; formando aí um ângulo direção oeste/leste, numa extensão de quinhentos e setenta e nove metros e cinquenta centímetros (579,50m), entestando com terras de Beniamin Bondoczek, Willy Bertholdo Klippel e Olmiro Marques de Souza; formando aí um ângulo direção norte/sul, numa extensão de trinta e cinco metros e trinta e cinco centímetros (35,35m), entestando com terras do Município de Sapiranga, antes de Edio Costa de Oliveira; formando aí um ângulo direção leste/oeste numa extensão de quatrocentos e noventa e três metros e cinco centímetros (493,05m); formando aí um ângulo direção norte/sul, numa extensão de cento e deztoito metros e trinta e quatro centímetros (118,34m), entestando nesses dois lados com terras de Edio Costa de Oliveira; formando aí um ângulo direção leste/oeste, numa extensão de oitenta e dois metros e sessenta e sete centímetros (82,67m), entestando com terras do Clube 19 de julho, antes de Valeriano Pedro da Silva.

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um imóvel em área rural, com características residenciais, composto por várias edificações e benfeitorias, sendo elas: um lago artificial com



dimensões aproximadas de 600,00m² (40x15m), com deck coberto de cerca de 25,00m²; uma piscina aparentemente de alvenaria com dimensões estimadas de 3,00x6,00m; edificação principal com área construída estimada em 325,00m²; edificação adjunta com cerca de 67,00m²; área de churrasqueira com aproximadamente 60,00m²; campo de areia com dimensões aproximadas de 360m² (12x30m); casa de madeira destinada aparentemente ao caseiro, com área estimada de 50,00m²; e um galpão nos fundos em finalização, com área aproximada de 286,00m². Todas as construções estão inseridas em um terreno com área total de 30.000,00 m².

Há um lago localizado na entrada do imóvel, com um gramado na lateral e cercado, acompanhado de um deck com aproximadamente 25,00m², construído em estrutura de madeira com cobertura. Há, ainda, uma área coberta destinada à churrasqueira, com estrutura aberta e cobertura, sem fechamento lateral, e contendo um banheiro.

Contém também uma piscina, construída aparentemente em alvenaria, a qual encontra-se deteriorada, decorrente da ação do tempo e da falta de manutenção, estando atualmente fora de funcionamento.

As edificações principais apresentam idade aparente de cerca de 20 anos. A edificação principal é construída em alvenaria, com acabamento em tijolo aparente e faixas pontuais de pintura, encontrando-se em regular estado de conservação. A edificação adjunta, também em alvenaria, aparenta funcionar como garagem, com fechamento em portões metálicos.

Também integra o conjunto edificado uma casa de madeira, que, segundo informações apuradas, é utilizada pelo caseiro do imóvel, apresentando igualmente estado de conservação regular.

Nos fundos do imóvel, observa-se uma construção em andamento, com estrutura de madeira e cobertura já concluída, aparentemente destinada à utilização como estábulo.

Abaixo o registro fotográfico realizado:





5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se na Rua Dezenove de Julho, nº 860, área rural do município de Sapiranga/RS, CEP 93824-899, com acesso à Rua Dezenove de Julho por meio da Rodovia ERS-239.

O imóvel está localizado em uma área rural, caracterizada pela presença de diversas residências. Nas proximidades, encontram-se o Clube 19 de Julho, bem como o CTG Desgarrados da Querência.

A menos de 2 km, localizam-se o centro de distribuição das Lojas Quero-Quero, a Indústria Química Basy Química e a Indústria de Plásticos Allparts.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/H5NzHqR9wXXCe2t8A>.



Abaixo, imagem aérea da localidade



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, à venda na região de Sapianga/RS. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Terreno na Rua Dezenove de Julho, nº 1460, com área de 31.702m², por R\$ 600.000,00, ou seja, **R\$ 18,93/m²**.



 (51) 99979-9272

 Busca por código

[Início](#) [para Comprar](#) [para Alugar](#) [Contato](#)

[Início](#) [Terrenos/Lotes à venda](#) [Sapiranga/RS](#) [Segundo Pesqueiro Rural](#) [RUA 19 DE JULHO](#) [Terreno/Lote em Segu...](#)



Código 494

Compartilhe    

Terreno/Lote à Venda com 31702m² por R\$ 600.000

 RUA 19 DE JULHO, 1460 - Segundo Pesqueiro Rural, Sapiranga-RS

Dimensões e metragens

 **31.702,00 m² área total**
Área total do terreno onde o imóvel está localizado

Terreno para Venda - SEGUNDO PESQUEIRO RURAL, SAPIRANGA - 31702m²

Dependências: Quintal;

Observações: Consulte-nos sobre a disponibilidade e as informações do imóvel anunciado. Valores sujeitos a alteração. TEM MATA NATIVA, 3 KM DO ASFALTO, UMA PARTE É PLANA E OUTRA TEM UMA COLINA, VERTENTE, PERTO DA SEDE CAMPESTRE 19 DE JULHO, TERRENO ESQUINA PELA RUA MONTE CASTELO..

Comprar
R\$ 600.000

 Converse por Whatsapp

 Ligamos para você

Quero mais informações

**Moobly Imóveis**
CRECI: 25022J





6.2 Chácara no Morro Pelado em Sapiranga/RS, com área de 40.000m², por R\$ 600.000,00, ou seja, **R\$ 15,00/m²**.



VENDA LOCAÇÃO

VOCE
SONHA E
NÓS
REALIZAMOS!

INFORMAÇÕES CONTATO

996638208



Ver Todas

Inicial > Venda > Chácara > Sapiranga > São Luiz > Chácara para Venda, Sapiranga / RS por R\$ 600.000

Chácara para Venda, Sapiranga / RS

Ref: 660, bairro São Luiz, área total 4,00 Hectares
Compartilhar:

R\$ 600.000

Código: 660 Bairro: São Luiz Área Total: 4,00 Hectares

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Belíssima Chácara no Morro Pelado no bairro

Possuindo 4 hectares de terra plana, um açude, uma casa, árvores frutíferas, uma horta e uma bela vista. Excelente opção para quem procura descanso e tranquilidade.

R\$ 600.000,00
Escriturada.

Ronaldo Imóveis
CRECI J 25.164

CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(51) 3039.1148 RONALDO IMÓVEIS
(51) 99663.8208 - WHATSAPP
ronaldosapiranga@gmail.com

CORRETOR

FALE AGORA CONOSCO

Olá! Achei esse imóvel através do site www.ronaldoimoveis.com.br

8153

repita:

ENVIAR AGORA

 **Joyce Ribeiro**
LEILÕES OFICIAIS
@joyceribeiroleiloeira

0800-730-4050 • (51) 3126-8866
contato@jrleiloes.com.br • jrleiloes.com.br



6.3 Chácara em São Jacó em Sapiranga/RS, com área de 20.000 m², por R\$ 275.600,00, ou seja, **R\$ 13,78/m²**.

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio

6 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Home > Brasil > RS > Sapiranga > São Jacó > Rua A

Venda

R\$ 275.600

Ver parcelas

Condomínio RS - IPTU RS --

Área total

20.000m²

Banheiros

--

Garagens

--

Sítio / Chácara

Chácara / sítio à venda na Rua A, S N. São Jacó, Sapiranga

Descrição

Última atualização: 05/08/2025 às 18:25h | Ref: 98261

Oportunidade no bairro São Jacó em Sapiranga, RS.
Área de terras com superfície plana com vista deslumbrante
Ideal para quem busca tranquilidade e refúgio em meio a natureza, cercada por paisagens naturais e encantadoras.
Agende uma visita, você vai se surpreender!

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Me retorne no whatsapp!

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200

Enviar

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Meus dados

Editar informações

David

teste@teste.com.br

(44) 99867-6712

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concorda com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

(51) 3177... Ver

WhatsApp

Anunciante Prato

Felippe Alfredo Imobiliária

CRECI 24051

Desde abril de 2024 no Chaves na Mão

200 imóveis cadastrados

Avaliações do Google

5 (149)

 **Joyce Ribeiro**
LEILÕES OFICIAIS
@joyceribeiroleiloeira

0800-730-4050 • (51) 3126-8866
contato@jrleiloes.com.br • jrleiloes.com.br



6.4 Chácara a venda na Área Rural de Sapiranga/RS, com área de 45.200m², por R\$ 800.000,00, ou seja, **R\$ 17,70/m²**.

(51) 99993-4707 (51) 99003-6432

Busca por código

JW

Todas as categorias Imóveis mais vistos Novidades Fale conosco

Início > Chácara à venda > Sapiranga/RS > Área Rural de Sapiranga > Até R\$ 800 mil > Chácara em Área Rural de Sapiran...



Código 191

Chácara à Venda com 4ha por R\$ 800.000

Área Rural de Sapiranga, Sapiranga-RS

Dimensões e metragens

4,52 hectares área total
Área total do terreno onde o imóvel está localizado

55,00 x 823,00 m dimensões do terreno
Largura e comprimento respectivamente

Compartilhe



Comprar
R\$ 800.000

Converse por Whatsapp

Ligamos para você

Quero mais informações

Área de terra no Bairro Centenário em Sapiranga !!!

 JW
JOYCE RIBEIRO
LEILÕES OFICIAIS

Quer mais informações?
Fale com um especialista para te ajudar. Sem compromisso.

Quero falar com um especialista

**Junior Willers**
Corretor de Imóveis
CRECI: 79.115F



 **Joyce Ribeiro**
LEILÕES OFICIAIS
@joyceribeiroleiloeira

0800-730-4050 • (51) 3126-8866
contato@jrleiloes.com.br • jrleiloes.com.br



6.5 Chácara em Centenário, Sapiranga/RS, com área de 48.000,00m², por R\$ 1.000.000,00, ou seja, **R\$ 20,83/m²**.



Chácara para Venda

Valor
R\$ 1.000.000,00

Centenário, Sapiranga - RS

Linda chácara, de 48.000m² e 60,00m² de área construída, área verde e açude.

Contate-nos pelos fones:

Locação/Vendas/Atendimento por WhatsApp:(51) 98914-0985

Vendas por chamadas:(51) 99939-1582

Fixo:(51) 3134-7774 / (51) 3599-2722

Entre em contato por WhatsApp

CÓD

V4203

#

ÁREA PRIVATIVA

60m²



ÁREA TOTAL

48000m²



BANHEIROS

1



DORMITÓRIOS

2



VAGAS

1



Características

- Alvenaria
- Área De Serviço
- Árvores Frutíferas
- Cercada(O)
- Cozinha
- Documentação: Escritura
- Lavanderia
- Pátio
- Plana(O)
- Sala: 2
- Sala De Estar
- Sala De Jantar

Entre em Contato



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	31.702,00	R\$ 600.000,00	R\$ 18,93
6.2	40.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 15,00
6.3	20.000,00	R\$ 275.600,00	R\$ 13,78
6.4	45.200,00	R\$ 800.000,00	R\$ 17,70
6.5	48.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 20,83
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 17,25

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 5 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 5

$$MA = R\$ 17,25/m^2.$$

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	31.702,00	R\$ 600.000,00	R\$ 18,93
6.4	45.200,00	R\$ 800.000,00	R\$ 17,70
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 18,31

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = R\$ 18,31/m^2$$

7.2 Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.



Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% (dez por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 16,48**.

7.3 Valor Final do Terreno

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área de terreno do imóvel em questão é assim especificado:

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 30.000,00 m² X R\$ 16,48

VALOR DO TERRENO = R\$ 494.400,00

8. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, suas características e estado de conservação.

8.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/RS, com data base de 07/2025, podemos verificar que, para projetos de alvenaria, o valor para novos projetos correspondentes às residências é de R\$ 2.384,10/m², já para valores de Galpão Industrial é de R\$ 1.324,99/m².

Por outro lado, as construções em madeira não são apuradas pela tabela CUB elaborada pelo SINDUSCON/RS, razão pelo qual realizamos pesquisa em sites especializados a fim de se estabelecer o preço médio de mercado para edificações de madeira pré-fabricadas, conforme abaixo:

- PORTAL CHALÉ DE MADEIRA¹ – R\$ 800,00/m².
- CASAS FABRICADAS² – R\$ 850,00/m².
- APARTAMENTO 14³ - R\$ 800,00/m².

1 . Quanto custa uma casa de madeira? Preços atualizados 2024. Chalé de Madeira, 2021. Disponível em: <<https://chaledemadeira.com/casas/quanto-custa-uma-casa-de-madeira/>> . Acesso em: 01 de set. de 2025.

2 . GUIA: Preço das casas de madeira – ATUALIZADO. Casas Fabricadas. Disponível em: <<http://www.casasfabricadas.com/precos-das-casas-de-madeira/>>. Acesso em: 01 de set. de 2025.

3 Preço do metro quadrado (m²) das casas de madeira simples. APARTAMENTO14, 2022. Disponível em: <<https://www.apartamento14.com.br/preco-do-metro-quadrado-m%C2%B2-das-casas-de-madeira-simples/>>. Acesso em: 01 de set. de 2025.



Portanto, verifica-se que o valor médio para uma edificação de madeira nova, pré-fabricada é de R\$ 816,66 m².

Ressalta-se, que esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar a residência personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, bem como que a edificação não é nova, esta Leiloeira Oficial deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração a idade e com base na tabela e método citado, a depreciação dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado da construção, será depreciado conforme a tabela abaixo:

Edificação principal

Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke.

Instruções >

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel
CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)
20

% de vida útil
30

Selecionar estado de conservação
E - Reparos simples

Índice de depreciação: 34,1



Edificação adjunta.

Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel
Selecionar tipo de imóvel
GARAGEM
Indicar idade do imóvel (em anos)
20
% de vida útil
34
Selecionar estado de conservação
E - Reparos simples

Índice de depreciação: 36.8

Casa de madeira

Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel
Selecionar tipo de imóvel
CASA DE MADEIRA
Indicar idade do imóvel (em anos)
5
% de vida útil
12
Selecionar estado de conservação
E - Reparos simples

Índice de depreciação: 23.6



Área da churrasqueira

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

Galpão (DEPOSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)

5

% de vida útil

8

Selecionar estado de conservação

E - Reparo simples

Índice de depreciação: 21.6

Galpão dos fundos

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

Galpão (DEPOSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)

5

% de vida útil

8

Selecionar estado de conservação

F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 36.1

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificação Principal: R\$ 2.384,10/m² (valor para novos projetos do CUB)
– 34,10% (índice de depreciação) = R\$ 1.571,12/metro quadrado.



Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificação Adjunta: R\$ 2.384,10/m² (valor para novos projetos do CUB) – 36,8% (índice de depreciação) = R\$ 1.506,75/metro quadrado.

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Casa de Madeira: R\$ 816,66/m² (valor médio construção madeira) – 23,60% (índice de depreciação) = R\$ 623,93/metro quadrado.

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Área da churrasqueira: R\$ 1.324,99/m² (valor para novos projetos do CUB) – 21,60% (índice de depreciação) = R\$ 1.038,79/metro quadrado.

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Galpão dos Fundos: R\$ 1.324,99/m² (valor para novos projetos do CUB) – 36,10% (índice de depreciação) = R\$ 846,67/metro quadrado.

8.2 Valor final das construções

Edificação Principal

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 325,00m² X R\$ 1.571,12

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 510.614,00

Edificação Adjunta

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 67,00m² X R\$ 1.506,75

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 100.952,25

Casa de Madeira

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 50,00m² X R\$ 623,93

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 31.196,50

Área Churrasqueira

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 60,00m² X R\$ 1.038,79

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 62.327,40

Galpão dos Fundos

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 286,00m² X R\$ 846,67

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 242.147,62

VALOR TOTAL = R\$ 947.237,77



9. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Conforme descrito anteriormente, o imóvel em questão ainda conta com as seguintes benfeitorias: um lago com cerca de 40x15m e uma piscina com medidas estimadas de 3x6m.

Em análise ao referido lago, notou-se que aparentemente o bem possui a estruturação parecida ao de uma piscina, feito em alvenaria, com dimensões aproximadas de 40 metros de comprimento por 15 metros de largura, aparenta idade por volta de 3 anos, conforme imagens de satélite.



Diante disso, foi realizado o levantamento dos custos de cada etapa para a construção de um lago, considerando uma altura aproximada de 1,50 metros. Os valores estimados são os seguintes:

- Escavação e Preparação do Terreno⁴: R\$ 30,00/m² x 600,00 m² = R\$ 18.000,00
- Construção Estrutura em Alvenaria⁵: R\$ 162,99/m² x 600,00 m² = R\$ 97.794,00
- Impermeabilização⁶: R\$ 73,13/m² x 600,00 m² = R\$ 43.878,00
- TOTAL = R\$ 159.672,00

4 Terraplanagem em Porto Alegre: Tudo que Você Precisa Saber, 2025. Disponível em: <<https://mapaagro.com.br/terraplanagem-em-porto-alegre/>>. Acesso em: 01 de set. de 2025.

5 EXECUÇÃO DE PISO INDUSTRIAL DE CONCRETO ARMADO, FCK = 20 MPA, ESPESSURA DE 18,0 CM. AF_04/2022 (103916). ORÇAMENTOR. Disponível em: <https://orcamentor.com/composicao/103916/?utm_source=chatgpt.com>. Acesso em: 01 de set. de 2025.

6 Impermeabilização de reservatórios de água, balsas ou piscinas, com argamassa. Gerador de Preços Brasil. Disponível em: <https://brasil.geradordeprecos.info/obra_nova/Isolamentos_e_impermeabilizacoes/Impermeabilizacoes/NIA_Pocos_de_elevadores_reservato/NIA021_Impermeabilizacao_de_reservatorios.html?utm_source=chatgpt.com>. Acesso em: 01 de set. de 2025.



Com relação aos custos da piscina, aparentemente construída em alvenaria e com aproximadamente 4 anos de uso, e considerando a ausência de uma tabela específica de custos para esse tipo de estrutura, adotaremos como referência a Tabela Ross-Heidecke para fins de depreciação.

De acordo com o boletim do SINDUSCON/RS, com data-base de julho de 2025, verificamos que o valor para novos projetos de alvenaria, correspondentes a residências de padrão baixo, é de R\$ 2.384,41/m². Utilizaremos esse valor como referência, uma vez que se trata de uma piscina em alvenaria e não há uma tabela específica para custos de construção de piscinas.

Piscina

The screenshot shows a web-based calculator titled "Tabela de Ross-Heidecke". Below the title is a subtitle: "Devolve valores de Índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke". There is a section for "Instruções" with a right arrow. Below that is a "Dados do imóvel" section with the following fields: "Selecionar tipo de imóvel" (dropdown menu with "CASA DE ALVENARIA" selected), "Indicar idade do imóvel (em anos)" (input field with "4"), "% de vida útil" (input field with "5"), and "Selecionar estado de conservação" (dropdown menu with "H - Entre reparos importantes e s/ valor" selected). At the bottom, a blue bar displays the result: "Índice de depreciação: 76".

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Piscina: R\$ 2.384,41/m² (valor para novos projetos do CUB) – 76,00%
(índice de depreciação) = R\$ 572,26/metro quadrado.

Piscina

VALOR DA PISCINA = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA PISCINA = 18,00 m² X R\$ 572,26

VALOR DA PISCINA = R\$ 10.300,68



10. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR TOTAL IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS EDIFICAÇÕES
+ VALOR DAS BENFEITÓRIAS

VALOR TOTAL IMÓVEL = R\$ 494.400,00 + R\$ 947.237,77 + R\$ 159.672,00 +
R\$ 10.300,68

VALOR TOTAL IMÓVEL = R\$ 1.611.610,45

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.610.000,00

(um milhão e seiscentos e dez mil reais)

Limite inferior: R\$ 1.449.000,00 | Limite superior R\$ 1.771.000,00

10. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 20 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Porto Alegre/RS, 08 de setembro de 2025.



JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial