

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guaíba – RS.

Processo nº 5000240-44.2004.8.21.0052

REQUERENTE: Banco do Estado do Rio Grande do Sul SA
Requirido: Olacir Gazzola e Cia Ltda, e Outro

ADRIANO MÁRCIO WIESNER, corretor e avaliador de imóveis regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Creci RS sob nº 39306 e cadastrado junto ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul como Perito Avaliador, residente e domiciliado no Município de Vera Cruz (RS).

Excelência, diante da solicitação de reavaliação (evento 159) do imóvel em questão no processo e da Intimação (evento 165) para efetuar o mesmo. Segue abaixo novo laudo, incluindo o valor referente as benfeitorias, além do terreno já anteriormente informado.

Conforme solicitado, realizei nova análise das informações e das fotos tiradas na data da perícia, efetuei a avaliação das benfeitorias e acrescentando este valor ao laudo anteriormente apresentado, assim chegando ao valor do total do imóvel, conforme segue abaixo.

1. Objetivo e finalidade deste trabalho

O objetivo do trabalho é avaliar o valor de mercado para a venda do imóvel situado à Avenida Marechal Castelo Branco, 491 – Bairro Ermo, em Guaíba (RS) – Matrícula no Registro de Imóveis nº 52.654, na Comarca de Guaíba.

Para isto foi adotada a NBR14.653-1 e 14.653-2 para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimado;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. Metodologia Adotada

2.1) Definição

Foi adotado o Método Evolutivo para Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR-14.653-2.

2.2) Vistoria

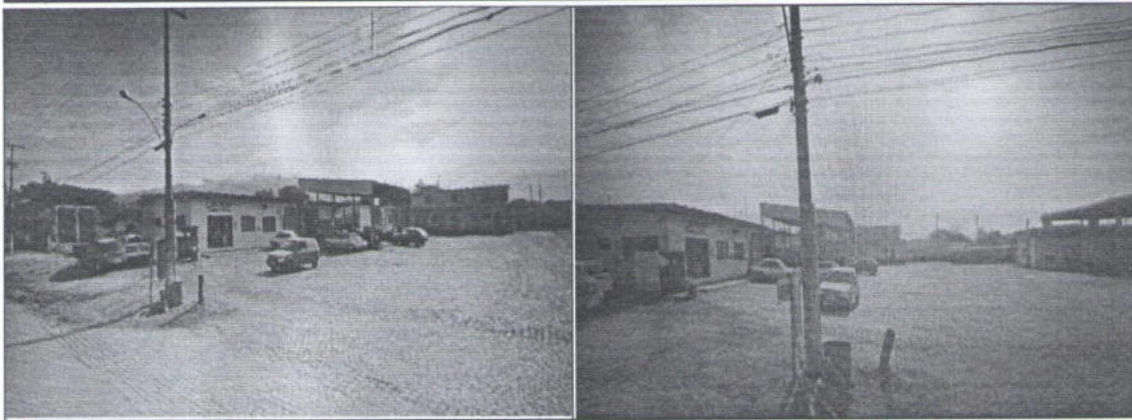
A vistoria foi realizada na data marcada e não houve acompanhamento de nenhuma das partes do processo.



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:		Data da Solicitação:	
Proprietário:	Olacir Gazzola & Cia	Data da Vistoria:	23/04/2024
Endereço:	Av Castelo Branco 445	Data do Laudo:	
Complem.:		Matrícula/Cartório:	52654 - RI Guaíba (RS)
Bairro:	Ermo	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Guaíba	UF:	RS
CEP:		Finalidade:	Perícia Judicial

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	1.200,00 m ²	Terreno:	1.200,00 m ²
Construída:	- m ²	Construída:	372,10 m ²
Comum:	m ²	Fração Ideal:	
Garagem:	m ²	Área Considerada	
Depósito:	m ²	Terreno:	1.200,00 m ²
Total:	m ²	Construída:	372,10 m ²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	40 anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Sem valor
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	

Valor de Mercado

R\$ 1.652.900,00

(UM MILHÃO, SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL, NOVECENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico: Adriano Marcio Wiesner

Telefone de Contato: (51) 98115-7708

Identificação:

Assinatura:

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

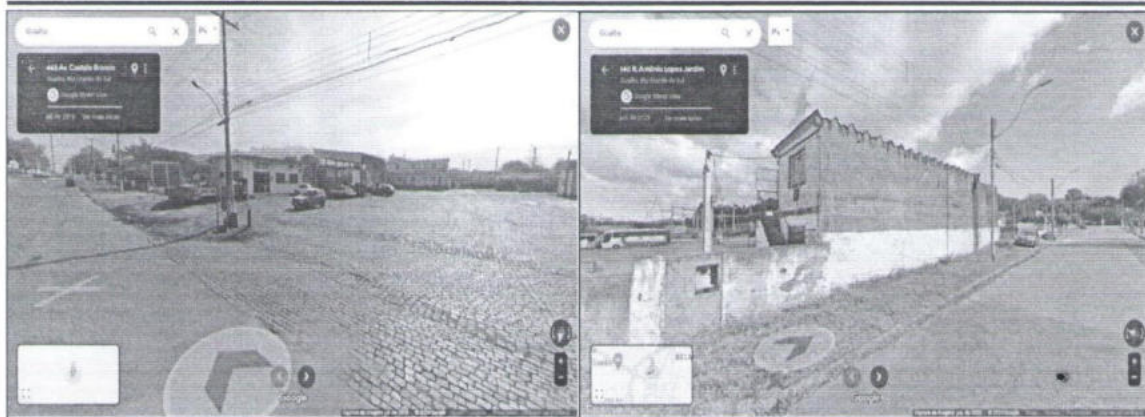
Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Loteamento	Zona Urbana
Frete:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
20,00 m	60,00 m	60,00 m	20,00 m	1.200,00 m ²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento	Bom	Antigo	Misto (Res. x Ind.)	Médio	Moderado
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio	Comercial	Plano	Seco	

Características da Região								
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Sim
Comércio:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Sim
Rede Bancária:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista do terreno a partir da av. Castelo Branco

Vista do terreno e das benfeitorias a partir da rua Antonio Lopes Jardim

Comentários sobre a região

Terreno localizado com frente para a Avenida Castelo Branco e fundos para a rua Antonio Lopes Jardim, na cidade de Guaíba (RS). Ao lado de um posto de Combustíveis e nas proximidades da empresa CMPC Celulose. A região possui bastante movimento em virtude da movimentação de caminhões que acessam a empresa CMPC e usam muitas vezes o posto para abastecimento. Possui de um lado o posto de combustíveis e do outro lado terrenos com casas/residências ocupadas por famílias. Ainda tendo outros bairros nas proximidades.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Vista do imóvel a ser periciado, ao lado do posto de combustíveis



Vista do imóvel onde nas construções tem uma borracharia funcionando



Vista da rua do imóvel em questão e ao fundo o Posto de Combustíveis



As benfeitorias localizadas sobre o imóvel estão em péssimas condições



Foto da construção com telhado quebrado



Imagem do péssimo estado de conservação do imóvel

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico

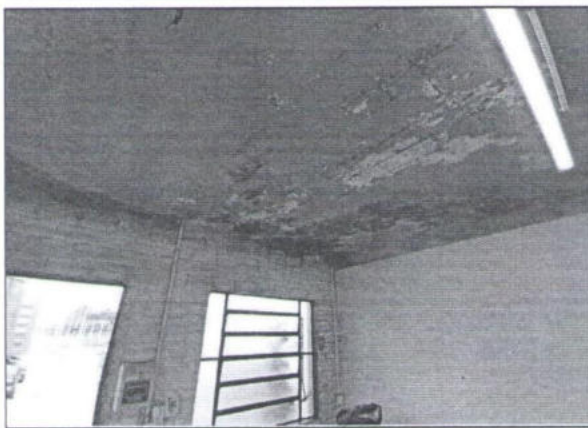


Foto das benfeitorias, com mofo aparecendo e infiltração



Foto de uma das peças da construção onde é usado como depósito



Foto das benfeitorias nos fundos do terreno onde parte possui 2º andar



Parte que possui o 2º andar, sendo que o piso superior aparece os ferros



Foto do banheiro que é usado pelos funcionários da lavagem ao lado do posto

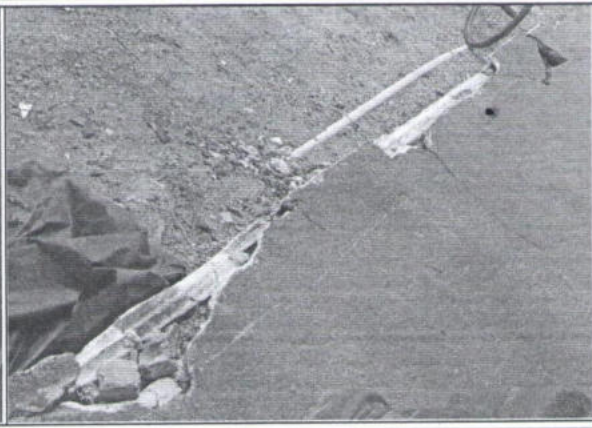


Foto do piso em deterioração



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	Avenida Marechal Castelo Branco, 541				
Bairro:	Ermo	Cidade:	Guaíba	UF:	RS
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	372,10	Topografia:	Plano	Testada:	20,00
Área do Terreno:	1200,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	60,00
Tipo:	Terreno	Classificação:	Galpão Simples		
Idade Aparente:	40 anos	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Sem valor	Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Sem denominação de rua no anúncio				
Bairro:	Parque 35	Cidade:	Guaíba	UF:	RS
Informante:	Imobiliária 7 de Setembro				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	58.80
Área do Terreno:	3528,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	63.30
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 3.200.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 816,33	Data Amost.:	15/05/2024
Observações:					



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Avenida Sete de Setembro				
Bairro:	Centro	Cidade:	Guaíba	UF:	RS
Informante:	ImobSul Imobiliária				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	25,00
Área do Terreno:	1168,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	44,00
Tipo:	Terreno	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.900.000,00	Vagas:		Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.464,04	Data Amost.:	15/05/2024
Observações:	Predio construido, sem valor venal. Esta anunciado como terreno.				



Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Walter Jobim				
Bairro:	Ermo	Cidade:	Guaíba	UF:	RS
Informante:	OLX - Site de imóveis				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	34,85
Área do Terreno:	1211,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	35,37
Tipo:	Terreno	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 557,39	Data Amost.:	15/05/2024
Observações:					







(Handwritten signature)

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 4						
Endereço:	Sem denominação da rua no anúncio					
Bairro:	Parque 35	Cidade:	Guaíba	UF:	RS	
Informante:	Place Negocios Imobiliarios					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	1205,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.120,33	Data Amost.:	15/05/2024	
Observações:	Lotes 03, 04 e 05 da quadra M4 - Loteamento Guaíba Park					
Elemento Comparativo 5						
Endereço:	Rua Vinte de Setembro					
Bairro:	Centro	Cidade:	Guaíba	UF:	RS	
Informante:	ImobSul Imobiliaria					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	1320,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 1.450.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 988,64	Data Amost.:	15/05/2024	
Observações:	Sem referência a testada e profundidade do terreno no anúncio.					
Elemento Comparativo 6						
Endereço:	Sem denominação da rua no anúncio. Cita que é ao lado do Ginásio Coelho					
Bairro:	Centro	Cidade:	Guaíba	UF:	RS	
Informante:	Imobiliaria 7 de Setembro					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	19585,00	
Área do Terreno:	946,26	Uso:	Comercial	Profundidade:	48,00	
Tipo:	Terreno	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.141,34	Data Amost.:	15/05/2024	
Observações:						
Elemento Comparativo 7						
Endereço:	Sem denominação da rua no anúncio. Referência em frente a Camara de Vereadores, Banrisul e Panvel.					
Bairro:	Centro	Cidade:	Guaíba	UF:	RS	
Informante:	Poeta Carvalho Negocios Imobiliarios					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	25,00	
Área do Terreno:	1168,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	44,00	
Tipo:	Terreno	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 1.700.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.309,93	Data Amost.:	15/05/2024	
Observações:						




Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:	Rua Walter Jobim			Cidade:	Guaíba	UF:	RS
Bairro:	Altos da Alegria						
Informante:	ImobSul Imobiliária						
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	1120,00	Uso:	Comercial	Profundidade:			
Tipo:	Terreno	Classificação:					
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco		
Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00	Vagas:		Formato:	Regular		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 803,57	Data Amost.:	15/05/2024		
Observações:	Sem referencia a testada e profundidade do terreno no anuncio.						

Elemento Comparativo 9

Endereço:	Rua Antônio Carlos da Silva Blaskoski			Cidade:	Guaíba	UF:	RS
Bairro:	Centro						
Informante:	ZAP Imoveis - site de imoveis						
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	315,00	Uso:	Comercial	Profundidade:			
Tipo:	Terreno	Classificação:					
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco		
Preço Anunciado:	R\$ 325.000,00	Vagas:		Formato:	Regular		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 928,57	Data Amost.:	15/05/2024		
Observações:	Sem referencia a testada e profundidade do terreno no anuncio.						

Elemento Comparativo 10

Endereço:	Travessa Dona Maria - Proximo ao Hotel Ibis			Cidade:	Guaíba	UF:	RS
Bairro:	Ermo						
Informante:	ImobSul Imobiliária						
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	4751,00	Uso:	Comercial	Profundidade:			
Tipo:	Terreno	Classificação:					
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco		
Preço Anunciado:	R\$ 7.500.000,00	Vagas:		Formato:	Regular		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.420,75	Data Amost.:	15/05/2024		
Observações:	Sem referencia a testada e profundidade do terreno no anuncio.						

Elemento Comparativo 11

Endereço:				Cidade:		UF:	
Bairro:							
Informante:							
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:			
Tipo:		Classificação:					
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:			
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:			
Preço Anunciado:		Vagas:		Formato:			
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:			
Observações:							



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Diagnóstico de Mercado

Imóvel localizado com frente para a Avenida Castelo Branco, ao lado de um posto de combustíveis e tendo do outro lado da Avenida localizado ao empresa de celulose CMPC. A matrícula é composta de 4 lotes medindo 10x30, tendo 20 metros de frente por 60 metros de profundidade (20 x 60), totalizando a área de 1.200m². O terreno ainda possui frente para a rua Antonio Lopes Jardim(fundos). Tendo em seu entorno, comércio, indústrias e também residências, com bom fluxo de veículos e pessoas passando em frente ao imóvel.

Comercialização:	Bom	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Não	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Formato - Fator Formato
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia
- 7 N/A - Não se Aplica
- 8 F. Novo1# - Fator Novo Disponível
- 9 F. Novo2# - Fator Novo Disponível
- 10 F. Novo3# - Fator Novo Disponível



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	N/A						Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 3.200.000,00	3.528,00	R\$ -	0,900	R\$ 816,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 816,33
2	R\$ 1.900.000,00	1.168,00	R\$ -	0,900	R\$ 1.464,04	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.464,04
3	R\$ 750.000,00	1.211,00	R\$ -	0,900	R\$ 557,39	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 557,39
4	R\$ 1.500.000,00	1.205,00	R\$ -	0,900	R\$ 1.120,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.120,33
5	R\$ 1.450.000,00	1.320,00	R\$ -	0,900	R\$ 988,64	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 988,64
6	R\$ 1.200.000,00	946,26	R\$ -	0,900	R\$ 1.141,34	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.141,34
7	R\$ 1.700.000,00	1.168,00	R\$ -	0,900	R\$ 1.309,93	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.309,93
8	R\$ 1.000.000,00	1.120,00	R\$ -	0,900	R\$ 803,57	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 803,57
9	R\$ 325.000,00	315,00	R\$ -	0,900	R\$ 928,57	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 928,57
10	R\$ 7.500.000,00	4.751,00	R\$ -	0,900	R\$ 1.420,75	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.420,75

Média	R\$ 1.055,09	Média	R\$ 1.055,09
Desvio	291,736	Desvio	185,461
Coef. de variação	0,277	Coef. de variação	0,176

Média Saneada	R\$ 1.015,53
Limite Inferior	R\$ 738,56
Limite Superior	R\$ 1.371,62
Amostras Saneadas	7
Amostras Descartadas	3

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.218.600,00
	1200,00		R\$1.015,53		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	10		
Número de Amostras Saneados:	7		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 738,56		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 1.055,09		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.371,62		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.015,53		
T. de Student:	1,383		
Desvio Padrão:	185,46		
Coeficiente de Variação:	0,176		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m²):	R\$ 85,50		
Inferior (p/m²):	-8,10%		
Superior (p/m²):	8,10%		
Amplitude Total	16,21%		

Comentários sobre o cálculo

Cálculo efetuado para avaliação do imóvel/terreno, onde estão localizados algumas construções/benfeitorias, as quais estão em péssimo estado de conservação. Foram coletadas 10 amostras, porém em virtude das peculiaridades de cada amostra, em virtude da grande amplitude de valores entre os mesmos, foram utilizadas 7 amostras para efetuar a média referente ao imóvel em questão.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Inserir o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)																		
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Peso Equivalente	Vida Útil	K	Est. Cons. al %	BPI						
												A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado	
1	Área Construída - salas	327,10	35	Reparos importantes	Escritório Econômico	Med	R\$ 2.478,42	1,00	70	0,296	0,526	0,200			R\$ 810.691,18	0,437	R\$ 354.272,05	
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
TOTAL																R\$ 810.691,18		R\$ 354.272,05

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário					Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado						
						A	F	L										
1	Paralelepípedos	800,00	m²	Colocação de Calçamento no Imóvel	R\$ 90,00							R\$ 72.000,00	0,800	R\$ 57.600,000				
2	Mão de Obra	800,00	m²	Mão de obra para colocar o calçamento	R\$ 35,00							R\$ 28.000,00	0,800	R\$ 22.400,000				
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
##																		
TOTAL																R\$ 100.000,00		R\$ 80.000,00

Valor das Construções:	R\$ 354.272,05
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 80.000,00
Valor Total Construído:	R\$ 434.272,05
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 1.218.600,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 1.652.900,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação			
MUNICÍPIO DE GUAIBA			
IPTU e Taxas			
Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais			
Cadastro Imobiliário:			
10005816,298400,298403,1952901,1952902,9302168,9302169,1952900,9302165,9302167,298400,2			
Data Espelho: 23/04/2024 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro			
Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadImciProprietarios: Não			
Informações do Terreno		Insc. Imob. : 00.0005.0015.0001	Insc. Imob. Anterior : IDBQL: 5086
Cadastro : 10005816			Data Cadastro : 11/12/2004
Matricula : 52654			
Metragens		Logradouro	Bairro
Testada Principal	Metragem	Seção	CEP
20,00	169 - X	AVENIDA MARECHAL CASTELO BRANCO	125 - ERMO
Profundidade: 0	Área do Lote: 1.200	Total Unidade: 10	Área tot. const.: 327,1
1 - Características do Terreno			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - ABASTECIMENTO DE ÁGUA	1 - COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA	2 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	3 - COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA
3 - MEIO FIO	5 - COM MEIO FIO	4 - PAVIMENTAÇÃO	7 - COM PAVIMENTAÇÃO
5 - ESQUINA	10 - MEIA ESQUINA	10 - TAXA DE LIMPEZA	41 - PREDIAL COMERCIO INDUSTRIA
9 - TAXA DE LIXO	33 - COMERCIAL	30 - CALCADA	139 - TEM CALÇADA
31 - MURO/CERCADO	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	48 - FATOR DE TOPOGRAFIA	30145 - PLANO
51 - FATOR DE PEDOLOGIA	30157 - COMPACTO E FERTIL	50 - FATOR DE SITUACAO	30153 - ESQUINA
4 - Outras informações			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
5 - Total Construído	327,10	4 - Cód Lote	5086
7 - Ano da Construção	1989	6 - Fração Ideal	0,00
9 - Cadastro Lei	2019		
32 - Cálculo IPTU			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Calcula IPTU	1 - Sim	2 - Valor do Crédito - IPTU 2015	0,00
34 - Dados Registro Imóveis			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Matrícula	52654	2 - Quadra R.E.	2
3 - Lote R.E.	1/2/25/26	4 - Setor	1 - COMARCA DE GUAIBA
5 - Setor Inscrição	0005	6 - Zona da Inscrição	05
Ano Cadastro: 2024			
Cadastro Imobiliário(Unidade): 1952900			
Informações do Imóvel		Insc. Imob. : 00.0005.0015.0001.003.01	Insc. Imob. Anterior : IDBQL: 5086
Cadastro : 1952900			Data Cadastro : 11/12/2004
Matricula : 52654			
Endereço do imóvel			
Logradouro	AVENIDA MARECHAL CASTELO BRANCO, 541		
Bairro	125 - ERMO		
Complemento	Inf. Comp. :	CEP: 92.702-840	
Loteamento	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra	Lote : 0001	Sala :	
Garagem	Loja :		
Informações da Unidade			
Área Comum: 0,00	Afast. Frontal: 0,00	Nro. Pavimentos: 1	Área const. Unidade: 60,00
Informações do Proprietário			
Proprietário :	CPF/CNPJ :	RG/Insc. Est. :	
Cidade :	Estado :	CEP :	
Bairro :	Logradouro :	Sub-Tipo :	

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Adriano Marcio Wiesner

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

MUNICÍPIO DE GUAIAS			
IPTU e Taxas			
Espelho Cadastral - Proprietários - Sem dados pessoais			
Cadastro Imobiliário:			
10005816,298400,298403,1952901,1952902,9302168,9302169,1952900,9302165,9302167,298400,21			
Data Espelho: 23/04/2024 23:59:59 Imprime Outros Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário Imprime endereço de correspondência: 0 espelhoCadbc:Proprietários: Não			
2 - Características da Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
13 - PAREDES 1	26 - ALVENARIA SIMPLES	24 - TIPO DE CONSTRUÇÃO	103 - COMERCIAL LOJA
43 - TIPO	30116 - LOJA	44 - PADRAO	30127 - MEDIO
45 - USO	30131 - COMERCIAL	46 - ESTADO DE CONSERVACAO	30136 - REGULAR
47 - IDADE APARENTE	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS	58 - CONDIÇÃO	30168 - IRREGULAR
33 - Calculo IPTU			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Calcula IPTU	1 - Sim	2 - Valor do Crédito - IPTU 2015	7,26
36 - Dados Inscrição			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Zona	05	2 - Setor	0005
81 - Recálculo IPTU 2015 (Não Usar) - Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	1.200,00
3 - Testada	20,00	4 - Área Construída Unidade	60,00
7 - Fator Situação	30153 - ESQUINA	6 - Fração Ideal (%)	18,34
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	7 - COM PAVIMENTAÇÃO
13 - Condição	30168 - IRREGULAR	12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
17 - Área Total Construída da Unidade	60,00	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
21 - Tipo Construção	30116 - LOJA	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	18 - Área Total Construída do Terreno	372,10
25 - TAXA DE LIMPEZA	41 - PREDIAL COMERCIO INDUSTRIA	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
27 - Calcula IPTU Retroativo	1 - Sim	22 - Uso	30131 - COMERCIAL
		26 - Valor Imposto	-7,26
83 - Recálculo IPTU 2016 (Não Usar) - Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo Imposto	1 - Predial	2 - Área Terreno	1.200,00
3 - Testada	20,00	4 - Área Construída Unidade	60,00
7 - Fator Situação	30153 - ESQUINA	6 - Fração Ideal (%)	18,34
9 - Fator Pedologia	30157 - COMPACTO E FERTIL	8 - Fator Topografia	30145 - PLANO
11 - Muro	141 - TEM MURO / TEM CERCADO	10 - Pavimentação	7 - COM PAVIMENTAÇÃO
13 - Condição	30168 - IRREGULAR	12 - Calçada	139 - TEM CALÇADA
17 - Área Total Construída da Unidade	60,00	14 - Situação Cadastral no Ano do Cálculo	1 - Ativo
21 - Tipo Construção	30116 - LOJA	16 - Padrão Construção	30127 - MEDIO
23 - Estado de Conservação	30136 - REGULAR	18 - Área Total Construída do Terreno	372,10
25 - TAXA DE LIMPEZA	41 - PREDIAL COMERCIO INDUSTRIA	20 - Idade Aparente	30140 - MAIOR QUE 10 E ATE 30 ANOS
27 - Calcula IPTU Retroativo	1 - Sim	22 - Uso	30131 - COMERCIAL
		26 - Valor Imposto	-21,24

7) Conclusão

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a homogeneização dos dados obtemos um valor de venda de:

Valor de venda para a totalidade do imóvel, situado à Avenida Marechal Castelo Branco, 481 – Bairro Ermo, Guaíba (RS), matriculado no Registro de Imóveis, sob o nº 52.654, é de R\$ 1.652.900,00 (Hum Milhão Seiscentos e Cinquenta e Dois Mil e Novecentos Reais).

Valor referente ao Terreno é de R\$ 1.218.600,00 (Hum Milhão Duzentos e Dezoito mil e Seiscentos Reais).

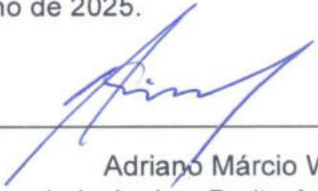
E, o valor referente a área construída do imóvel de 327,10m², além de considerarmos também a área com calçamento no terreno conforme cálculo acima, no valor de R\$ 434.300,00 (Quatrocentos e Trinta e Quatro Mil e Trezentos Reais).

Assim, efetuei o cálculo referente ao terreno e a construção, conforme valores apresentados em separados acima.

Desde já, estou à disposição para dirimir eventuais dúvidas, e, ficando no aguardo da homologação do laudo e da liberação dos outros 50% dos Honorários Periciais com credito em conta ou por alvará judicial.

Termos que
Peço deferimento,

Vera Cruz (RS), 06 de junho de 2025.



Adriano Márcio Wiesner
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
Creci nº 39306
Fone: (51) 98115-7708