



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO



Autos nº **50009251820198210087**

Mandado de nº **10065657181**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. FOLHA DE ROSTO

Bem avaliando: imóvel urbano de uso residencial, apartamento.

Data da avaliação: 02/09/2024

Método utilizado: método comparativo direto de dados de mercado

Valor do bem avaliado: R\$ 1.470.000,00 (um milhão quatrocentos e setenta mil reais)

2. FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES DO IMÓVEL AVALIANDO

A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 - Avaliação de Bens, Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos.

O oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

A documentação contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, quais sejam: a metragem do terreno e da área construída (AV 3-12.796), bem como a localização exata do terreno.

As informações apresentadas a seguir foram obtidas da análise dos documentos do imóvel, bem como em diligência, durante a vistoria do bem. As fotos tiradas por esta oficiala podem ser consultadas na vistoria anexada ao processo.

4.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E TERRENO

O imóvel avaliado localiza-se no Bairro Centro desta cidade, sendo:

“...um terreno situado na zona urbana no bairro “H” do plano diretor de Campo Bom, no quarteirão formado pelas ruas Alberto Pasqualini, Cairu...” sob o nº 17.111 do RI de Campo Bom.

Analisa-se que o Bairro possui saneamento básico e esgoto, bem como iluminação elétrica, localizado em uma parte nobre da cidade de Campo Bom e próximo a mercados, comércios e avenidas.

IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

Nessa avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características das amostras coletadas foram, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

5. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

| A | H | I | J | K |
|------------------|------------|-----------|---------------|---------|
| Tipo de Imóvel | área total | privativa | valor | valor m |
| residencial | 936 | 326,00 | 1.389.000,00 | 4260 |
| residencial | 675 | 317,00 | 1.400.000,00 | 4416 |
| residencial | 720 | 237,00 | 1.200.000,00 | 5063 |
| residencial | 876 | 241,00 | 1.600.000,00 | 6639 |
| residencial | 908 | 455,00 | 2.300.000,00 | 5054 |
| residencial | 641 | 273,00 | 1.378.000,00 | 5047 |
| residencial | | | | |
| imóvel avaliando | 858,00 | 289,52 | 1.470.000.000 | 5079,83 |

No caso em tela analisei nos sites de vendas de casas em imobiliárias de Campo Bom imóveis no bairro centro e com características similares ao imóvel objeto da avaliação. Encontrando 6 amostras inseri-as no aplicativo Excel e a partir daí fiz o cálculo médio do m², somando-se e dividindo pela quantidade de amostras cheguei ao valor de R\$ 5.079,83 o metro quadrado. Ao final chegou-se ao total arredondado de R\$ 1.470.000,00 (um milhão quatrocentos e setenta mil reais).

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, avalio o imóvel em : R\$ 1.470.000,00 (um milhão quatrocentos e setenta mil reais)

Campo Bom, 02 de Setembro de 2024.

Fabiane Carrion

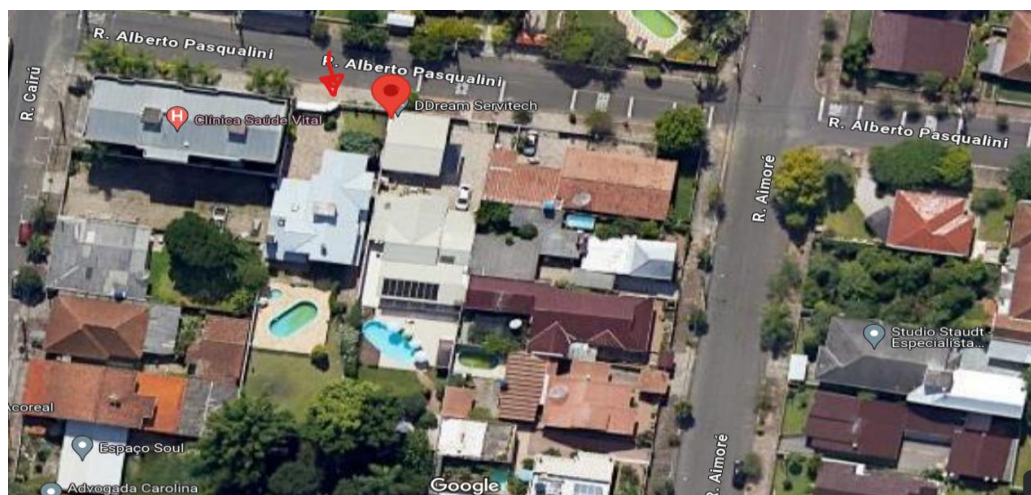
Oficiala de Justiça

LAUDO DE VISTORIA

Aos 30 dias do mês de Agosto do ano de 2024, no endereço Rua Senador Alberto Pasqualini, número 235 Bairro Centro,, Campo bom/RS, por volta das 13:30 horas, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora infra assinada compareci e, conforme o regramento estabelecido pelo CPC⁽¹⁾, bem como pela ABNT NBR 14653⁽²⁾ (Norma Técnica Brasileira - Avaliação de Bens), **EFETUEI A VISTORIA DO BEM indicado no mandado, qual seja: IMÓVEL** de matrícula nº 17.111 do Registro de Imóveis de Campo Bom adotando os procedimentos e critérios descritos à seguir:

Cabe ressaltar que o principal objetivo da vistoria é subsidiar a avaliação do imóvel, trazendo aos autos informações e características do bem, aspectos relevantes à formação do seu valor, além de buscar condições para a orientação da coleta de dados.

Desse modo, efetuei a caracterização do bem, uma vez que se trata de imóvel localizada no Bairro Centro



¹ Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

²Item 7.3.1. Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.