



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

16ª VARA FEDERAL DE PORTO ALEGRE

Processo nº 5028183-49.2021.4.04.7100

Mandado nº 710021795484

Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

Executado: VALDIR DE OLIVEIRA SILVEIRA

Valor da Execução: R\$ -

**Local da diligência: Av. Presidente Getúlio Vargas, nº 259, Bela Vista,
Alvorada**

No dia 12 de março de 2025, para garantia da execução, avaliei o(s) imóvel(eis) abaixo descrito(s):

Descrição

Oficial: UMA
FRAÇÃO DE
TERRAS, com a
área superficial
de um mil
quinhentos e
dezenove metros
quadrados e
oitenta e três
decímetros
quadrados
(1.519,83 m²),
situada neste
município de
Alvorada, RS,
zona urbana, com
as seguintes



características, ângulos, distâncias, rumos e confrontações: partindo de um ponto situado na alinhamento da Avenida Presidente Getúlio Vargas, lado ímpar,

localizado na divisa com terras de Valmor Gonçalves Nunes e com estas originando um ângulo interno de $78^{\circ}45'$, segue com o rumo SO de $70^{\circ}29'$ por uma distância de quarenta metros e setenta e oito centímetros (40m78), aonde deflexiona à esquerda, originando um ângulo interno de $101^{\circ}15'$, seguindo com o rumo SE de $8^{\circ}16'$ por uma distância de trinta e quatro metros e um centímetro (34m01) deflexionando novamente à esquerda, formando um ângulo interno de $90^{\circ}00'$, percorre no rumo NE $81^{\circ}44'$ a extensão de quarenta metros (40m00), atingindo então um ponto já na divisa com terras de Valmor Gonçalves Nunes, a partir deste último ponto, deflexiona outra vez à esquerda, formando com o anterior segmento um ângulo interno de $90^{\circ}00'$ e tomando o rumo NO de $8^{\circ}16'$, percorre a extensão de quarenta e um metros e noventa e oito centímetros (41m98) atingindo o ponto inicial e com o qual fecha o perímetro, no último segmento divide-se com terras de Valmor Gonçalves Nunes e nos dois anteriores com terras de Valdir de Oliveira Silveira e sua mulher Denise Teresinha de Medeiros Silveira que também usa assinar Denise Teresinha de Medeiros, conforme matrícula nº 48.942 do Registro de Imóveis de Alvorada.

Matrícula: 48.942

Benfeitorias não averbadas: Uma área comercial de aproximadamente 250 m², contendo uma farmácia, uma loja de conveniência e serviços automotivos. Possui área coberta própria de Posto de Combustível com área de aproximadamente 340 m².

Ocupação – Prédio ocupado pelo “Posto Alvoradão” (Posto Otten – CNPJ 02.716.930/0001-71. Rep. Legal Luiz Frederico Otten, conforme declaração da Sra. Giovana da Veiga, gerente. Ainda, no local existe uma loja de conveniência (ampm), serviço de troca de óleo (JetOil) e uma farmácia (Farmácias Associadas).

Avaliação: Avalio o imóvel em **R\$ 3.659.997,00**, pela aplicação do Método Evolutivo, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório do valor do terreno ao das benfeitorias, conforme Norma ABNT 14653-2, tendo em vista tratar-se de prédio comercial, em região específica, porém com características que dificultam o levantamento de dados do mercado imobiliário como paradigmas para a avaliação. Daniel Augusto Freisleben de Zanetti. Oficial de Justiça Avaliador. Mat. 15.949.

16ª VARA FEDERAL DE PORTO ALEGRE
Processo nº 5028183-49.2021.4.04.7100
Mandado nº 710021795484
Exequirente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
Executado: VALDIR DE OLIVEIRA SILVEIRA

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Determinação do valor do terreno: o valor de mercado para o terreno de 1.519,83 m² foi obtido através de consulta a corretores especializados locais e através de consulta ao mercado imobiliário (conforme anúncios exemplificativos abaixo) no valor médio de R\$ 1.929,00 o m², por tratar-se de terreno localizado em área urbana, em via principal, próximo ao centro da cidade, perfazendo o total de **R\$ 2.931.752,00** (R\$ 1.929,00 X 1.519,83 m²),

Anúncio 1 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maria-regina-bairros-alvorada-3300m2-venda-RS7000000-id-2765208315/>

Anúncio 2 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maria-regina-bairros-alvorada-1740m2-venda-RS3000000-id-2678388933/>

Anúncio 3 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maria-regina-bairros-alvorada-360m2-venda-RS7000000-id-2786004021/>

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ENDEREÇO	AV GETULIO VARGAS	AV GETULIO VARGAS	AV GETULIO VARGAS
BAIRRO	-	Maria Regina	Maria Regina
ÁREA	3.300 m²	1.740 m²	360 m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 7.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 700.000,00
VALOR DO M²	R\$ 2.121,00	R\$ 1.724,00	R\$ 1.944,00

VALOR DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 2.121,00
	R\$ 1.724,00
	R\$ 1.944,00
TOTAL	R\$ 5.789,00
/3 = MÉDIA	R\$ 1.929,00

ÁREA	1.519,83 m ²
VALOR DO M ²	R\$ 1.929,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 2.931.752,00

Determinação do valor das benfeitorias: Para valorar as edificações, considerei como referencial o valor do Custo Unitário Básico da construção civil - CUB /RS, obtido na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil do Rio Grande do Sul - SINDUSCON - RS, cujo valor relativo ao mês de fevereiro de 2025, para COMERCIAL SALAS E LOJAS - Normal (CSL 8-N) é de R\$ 3.385,59.

ÁREA COMERCIAL

ÁREA CONSTRUÍDA (aproximada) (FARMÁCIA, LOJA DE CONVENIÊNCIA, SERVIÇOS AUTOMOTIVOS E ÁREA COMERCIAL DO POSTO	250 M ²
VALOR DO CUB / M ²	R\$ 3.385,59
CUSTOS DE REPRODUÇÃO	R\$ 846.397,00

Sobre os valores obtidos com o custo de reprodução da obra nova, foi aplicado um percentual de depreciação, conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke, considerando os seguintes critérios:

Estado de bem: Entre Regular e Reparos Simples (classificação D)

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,01	3,51	9,63	16,90	26,36	33,10	76,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	24,92	32,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	6,62	11,80	20,70	26,38	34,10	76,90
8,00%	4,32	4,38	8,73	13,80	21,60	28,18	34,80	76,30
10,00%	5,50	5,51	1,08	15,30	22,60	29,88	36,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,87	14,30	23,60	31,78	36,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	33,58	38,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,80	16,00	25,70	35,48	37,80	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,20	26,80	37,38	34,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	18,40	27,90	41,68	36,20	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	39,80	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,90	30,30	43,10	39,80	78,80
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,90	31,50	44,10	39,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,90	32,60	45,20	41,10	79,80
30,00%	19,40	19,40	21,60	26,00	34,10	46,20	41,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	42,80	80,40
34,00%	22,80	22,80	24,70	29,50	36,80	48,40	43,40	80,80
36,00%	24,60	24,60	26,40	31,10	38,10	49,50	44,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	45,80	81,70
40,00%	28,00	28,00	29,80	33,80	41,80	51,90	46,50	82,10
42,00%	29,80	29,80	31,60	35,60	43,90	53,10	46,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	46,00	54,40	47,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	48,00	55,80	48,50	83,50
48,00%	35,60	35,60	37,10	40,70	49,20	56,90	49,40	84,00
50,00%	37,60	37,60	39,10	42,60	50,80	58,20	50,40	84,50
52,00%	39,60	39,60	41,00	44,60	52,50	59,50	51,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	54,10	61,00	52,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	55,60	62,40	53,30	86,00

Percentual de vida decorrido: 35,71% (aproximadamente 25 anos de construção), considerada a estimativa de vida útil de 70 anos admitida na prática da avaliação (prédio comercial): - 30,50%.

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

ÁREA CONSTRUÍDA	250 M ²
VALOR DO CUB / M ²	R\$ 3.385,59
CUSTOS DE REPRODUÇÃO	R\$ 846.397,00
BENFEITORIAS DEPRECIADAS (- 30,50%)	R\$ 258.151,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 588.245,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO	R\$ 2.931.752,00
VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES	R\$ 588.245,00
COBERTURA** (340 M2 aproximadamente), PISO E CALÇAMENTO	R\$140.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 3.659.997,00

** <https://www.brasilpostos.com.br/noticias/proprietario-do-posto/quanto-custa-construir-um-posto-de-gasolina-precos/>

Daniel Augusto Freisleben de Zanetti
Oficial de Justiça Avaliador Federal. Mat. 15.949