

Evento 182

Evento:

LAUDO PERICIAL

Data:

23/10/2025 12:24:33

Usuário:

PERRS011178 - MONICA FELISBERTO DE SOUZA - PERITO

Processo:

5000045-18.2016.8.21.0156/RS

Sequência Evento:

182

Monica Felisberto de Souza – Perita Judicial Avaliadora de Imóveis CNAI 011178 3º Região/RS
EXMO. SR. JUÍZ DE DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DA COMARCA DE CHARQUEADAS
– RS.

Processo nº 5000045-18.2016.8.21.0156/RS

AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL.

EXEQUENTE: BADESUL DESENVOLVIMENTO S.A, - AGENCIA DE FOMENTOS.

MÔNICA FELISBERTO DE SOUZA, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel descrito abaixo:

Matrícula nº 21.295, Registro Geral, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo- RS.

TERRENO URBANO, designado como lote nº 200, da quadra 541, com área de 30.000m² (trinta mil metros quadrados), com frente para Estrada Municipal, no Bairro Distrito Industrial, na cidade de Charqueadas/RS, cadastrado pela Estada Municipal, RS 401 e com terras do Estado. Norte, com área destinada a empresa Ciamont, medindo 128,34 metros; ao Sul, com área remanescente, medindo 179,48 metros; ao Leste, com área de segurança de estado, medindo 203,27 metros; e, ao Oeste, onde entesta com a Estrada Municipal, medindo 193,65 metros.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista quanto à área documentada a ser avaliada de 30.000m² (trinta mil metros quadrados) e suas benfeitorias, sua localização, formato, plantações, árvores, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e fins de utilização, avaliamos o imóvel no valor de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil Reais), conforme discriminação junto ao laudo em anexo.

Coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos, bem como, após a **HOMOLOGAÇÃO**, pugno pela **EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ DO SALDO RESIDUAL** DE HONORÁRIOS PERICIAIS.

Atenciosamente,

Nestes termos pede deferimento

Caxias do Sul-RS, 23 de outubro de 2025.

MÔNICA FELISBERTO DE SOUZA
CNAI 011178

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA



Imóvel Urbano

Rua Estrada da Produção, nº 630- Bairro Distrito Industrial

Charqueadas- RS – CEP 96.745-000.

Matrícula nº 21.295 - Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo-RS

Livro Nº 2- Registro Geral

SUMÁRIO

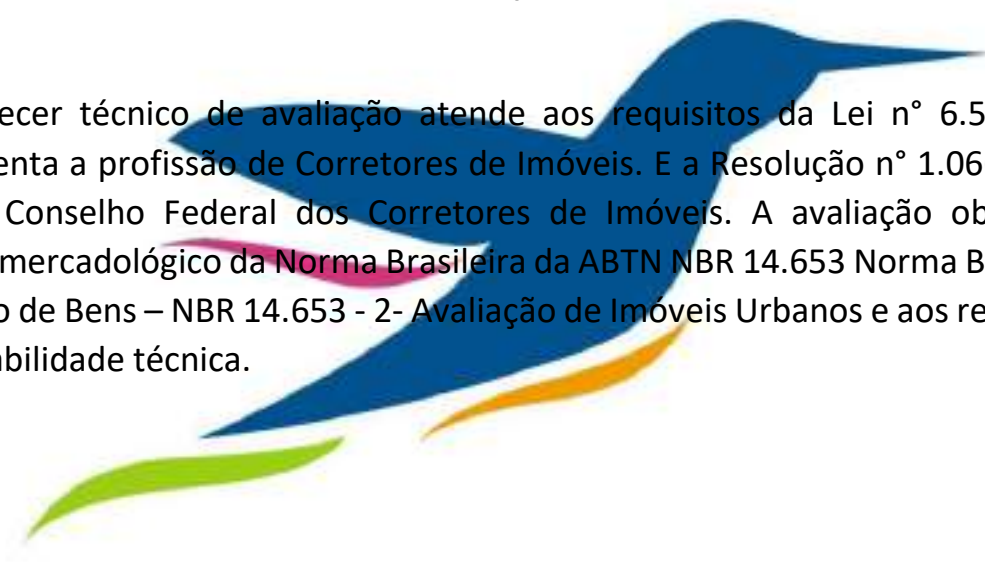
1. Introdução.....	3
2. Objetivo.....	3
3. Histórico.....	4 - 5
4. Identificação do Imóvel.....	6 - 7
5. Mercado Imobiliário.....	7
6. Metodologia Avaliatória.....	8
7. Avaliação do Imóvel.....	8 - 11
8. Mapa de Localização.....	11
9. Mapa de situação.....	11
10. Mapa – Geo Charqueadas.....	12
11. Dados dos Lotes.....	12 - 13
12. Levantamento Fotográfico.....	14 - 21
13. Matrícula.....	22
14. Fontes de Pesquisa.....	22 - 23
15. Conclusão.....	24
16. Declaração de avaliação Mercadológica.....	24
17. Encerramento.....	25

1.Introdução

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2 VARA CÍVIL DA COMARCA DE CHARQUEADAS/RS.

PROCESSO N° 5000045-18.2016.8.21.0156/RS

Este parecer técnico de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis. E a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológico da Norma Brasileira da ABTN NBR 14.653 Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14.653 - 2- Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.



2.Objetivo

O objetivo é levar ao conhecimento, as qualificações, dados, particularidades e outros elementos de informação do imóvel e respectivo valor de mercado para venda, a fim de que o presente parecer forneça, de forma mais abrangente possível, a realidade do imóvel e as suas adequações.

3. Histórico

O imóvel Industrial em questão localiza-se na área urbana da cidade de Charqueadas/RS, com diversas benfeitorias edificadas, sobre um terreno de 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Constatou-se junto a avaliação *in loco* de que no imóvel objeto da perícia, consta uma guarita de alvenaria em sua entrada, com aproximadamente 20,00m² (vinte metros quadrados) e com uma cobertura conjugado, com aproximadamente 65,00m² (sessenta e cinco metros quadrados), obra executada com conservação de aproximadamente 20 anos de construção.

Já no interior do imóvel aonde não há construção consta uma vasta vegetação rasteira que se encontra em estado de conservação e cuidados.

No terreno apresentam-se ainda dois tanques/açudes de água, que ocupam uma área em torno de 1.900m² (um mil e novecentos metros quadrados) e 580,00m² (quinhentos e oitenta metros quadrados), para reabastecimento do local e irrigação da área verde do solo.

Em relação a construção, pode-se verificar de que o bem possui um escritório com 390,00m² (trezentos e noventa metros quadrados), ao qual possui várias repartições internas, com recepção, salas individuais e sanitários; construção feita com blocos de tijolos nas paredes, piso em cerâmica e forro de PVC, divisórias dos ambientes são modulares e com janelas de vidro, tudo aparentemente em estado regular de conservação.

Área do refeitório de aproximadamente 340,00m² (trezentos e quarenta metros quadrados) a qual apresenta rachaduras no chão, ocasionada pela movimentação do solo, levando inclusive o piso a ceder, **frisando que precisam de reparos urgentes para o imóvel ser utilizado para fins de funcionamento**, conforme imagens anexadas ao presente laudo.

Aos fundos da área existe um pavilhão com estrutura pré-moldada metálica com 2.108m² (dois mil cento e oito metros quadrados), apresentando estar em plenas condições de uso do trabalho da empresa atual; mais a frente outro pavilhão com

1.260m² (um mil duzentos e sessenta metros quadrados), com as mesmas características do primeiro, mas, aparentemente mais conservado e em estado regular.

Por fim o imóvel objeto tem um abrigo para um transformador e gerador, com 60,00m² (sessenta metros quadrados), edificado a cerca de 20 anos com estrutura simples, estado regular de conservação, que se encontra inativo.

O imóvel ainda usufrui de energia trifásica com gerador via pública, apresenta na área rede de alta tensão e água da CORSAN, que abastece a Indústria.

As benfeitorias supramencionadas se encontram em estado regular de conservação, muito embora, tenha visível desgaste natural e também aparentemente causado pelo uso de fornos de altas temperaturas e outros equipamentos elevados, o que acaba por depreciar minimamente o valor do bem.

Foram feitos alguns reparos e reformas na recepção e escritórios, pois o bem imóvel atualmente encontra-se alugado para outra empresa do seguimento industrial, a “OTS Serviços Industriais”, a qual mensalmente arca com uma importância a título de aluguel (informação advinda do locatário).

O imóvel está situado na Rua Nelson Grings, nº 630, Bairro Distrito Industrial, Charqueadas/RS. Trata-se de uma região Industrial próximo ao complexo prisional de Charqueadas, em via asfaltada, **NÃO RESIDENCIAL**, próximo à Rodovia RS-401.

4. Identificação do Imóvel

Matrícula nº 21.295, Registro Geral, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo- RS.

TERRENO URBANO, designado como lote nº 200, da quadra 541, com área de 30.000m² (trinta mil metros quadrados), com frente para Estrada Municipal, no Bairro Distrito Industrial, na cidade de Charqueadas/RS, cadastrado pela Estada Municipal, RS 401 e com terras do Estado. Tendo as seguintes confrontações e dimensões: ao Norte, com área destinada a empresa Ciamont, medindo 128,34 metros; ao Sul, com área remanescente, medindo 179,48 metros; ao Leste, com área de segurança de estado, medindo 203,27 metros; e, ao Oeste, onde entesta com a Estrada Municipal, medindo 193,65 metros.

Proprietária: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADAS**, inscrita no CNPJ nº 88.746.604/0001-79, com sede na Avenida Dr José Athanasio nº 460 Charqueadas/RS.

REGISTRO ANTERIOR: Livro -RG, nº16.471, datado de 17 de fevereiro de 1994.

R-01/Matr.21.295-Prenotado:42.595constituído

TÍTULO: DOAÇÃO – por Escritura Pública de Doação com encargos lavrada no Livro 016, sob nº4.275, Fls. 051 a 052, em 18 de julho de 2005, pelo Tabelionato de Charqueadas. **MARAFON E CIA LTDA**, inscrita no CNPJ 87.193.603/0001-35, com sede na Rua Frederico Groes Neto nº 590, no Bairro Vila Nova, Novo Hamburgo/RS; recebe em doação a área de 30.000m², avaliado pelas partes em R\$ 75.000,00, em 13 de julho de 2005 ; de **PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADAS**, inscrita no CNPJ nº 88.734.604/0001-79, com sede na Avenida Dr José Athanasio nº 460 Charqueadas/RS.

ENCARGOS: A presente doação e feita sob encargos estabelecidos nos artigos 2º , 3º e 4º e parágrafo único da Lei Municipal 1750. Tudo conforme **Matrícula nº 21.295**, Folhas 01, Livro nº 02 - Registro Geral, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca De São Jerônimo /RS.

Av-04/Matr.21.295-prenotado: 47.911.

BENFEITORIA CERTIFICO: que, a requerimento e inclusa Certidão da Prefeitura Municipal da cidade de Charqueadas e Certidão Negativa de Débito-CND do INSS, nº 017722008, série 19001200, passado em São Jerônimo, 30 de junho de 2008, que o Proprietário construiu um pavilhão industrial medindo 2.180,36m², um prédio administrativo em alvenaria medindo 370,74m², um prédio de alvenaria, para

refeitório, medindo 107,15m², um prédio em alvenaria para bicicletário e portaria, medindo 69,54m² e uma subestação em alvenaria, medindo 43,49m², totalizando a área de 2.699,28m², sito no Distrito Industrial de Charqueadas, na Estrada de Produção 630, área 2, na Estrada Municipal, Quadra 541, Lote 100. São Jerônimo, em 11 de julho de 2008. Selo nº 0600.09.0800009.00002.

5. Mercado Imobiliário

Ao longo dos últimos anos, o Brasil passou por uma das maiores crises econômicas de sua história. Superada a fase de estagnação financeira e, ainda, com a recente definição política, é possível afirmar que as projeções para o mercado imobiliário em 2025 são promissoras.

Diversos fatores contribuem para a retomada do crescimento deste mercado tão vital para o País, entre os principais motivos estão as perspectivas de ofertas de créditos para a construção civil e aquisição de imóveis e, também, um cenário macroeconômico com taxa básica de juros e inflação controlada.

De acordo com os dados apresentados pela pesquisa Focus do Banco do Brasil Central, a projeção para o ano de 2025 é que o **PIB** do Brasil fique em torno de 2,16% (dois vírgulas dezesseis por cento); enquanto a inflação vemos à 4,8% (quatro inteiros e oito centésimos); no **IPCA** (ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR).

Com a estabilidade política e a concretização de novas práticas na gestão pública, a expectativa é que entraremos em um novo ciclo virtuoso do mercado imobiliário nacional.

Os profissionais do **mercado imobiliário** em 2023 até o momento, precisaram se adaptar ao novo cenário de distanciamento social anteriormente imposto pela pandemia da nova corona vírus. Alguns aprendizados se sobressaíram e devem permanecer no contexto pós pandemia.

As empresas que buscam colher melhores resultados no mercado, devem estender quais são essas mudanças, que passam, principalmente por soluções tecnológicas e ambientais, o que conclui com uma estabilidade positiva no mercado imobiliário.

6. Metodologia Avaliatória

A Metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória da ABTN – Associação Brasileira de Normas técnicas - NBR – 144.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos e IGPM (Índice Geral de Preço do Mercado).

7. Avaliação do Imóvel Para Venda

A Pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 01 de Setembro de 2025 até meados de 20 de outubro de 2025, e concentrou-se em imóveis efetivamente comercializados, vendidos no próprio Bairro e ou similares, com as mesmas ou parecidas características do imóvel avaliando, o que determinou qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas, por meio de redes sociais e sites de anúncios de vendas de imóveis industriais e comerciais na região central de Charqueadas/RS e regiões próximas.

Pesquisa de mercado – Imóveis Urbanos (Área de terras Comercial com e sem benfeitorias.

Imóvel	Área	Proximidades	Bairro	Valor
1º Área Comercial de General Câmara/RS Leal e Becker imóveis, CNPJ: 18.512.247/0001-57 CRECI 23783J	11.600,00m²	Rua General Câmara	Florêncio S/N (RS 401) centro cidade	R\$ 4.000.000,00
2º Terreno Urbano Comercial Auxiliadora Predial LTDA, CNPJ: 09.090.965/0001-97 CRECI 43j	15.246,00m²	Rua princesa Isabel,	São Jerônimo/RS	R\$ 8.000.000,00

3° Prédio Comercial 244,00m ² Rua Rio Branco n° 265, São Jerônimo/RS R\$ 1.200.000,00 Conexão Brokers LTDA, CNPJ: 18.529.617/0001-64 CRECI 25.027j
4° Terreno Comercial 5.680,00m ² BR 290 Zona Sul – Centro, Arroio dos Ratos/RS R\$750.000,00 Goulart Negócios Imobiliários CNPJ: 90.036.948/0001 CNAE 4120-04/00 f
5° Prédio Comercial 480,00m ² centro - Nova Santa Rita/RS R\$ 1.500.000,00 Vargas Imóveis, CNPJ: 34.256.865/0001-35 CRECI: 25.990j

7.1 Valor do m² (metro quadrado) – Terreno urbano comercial com benfeitorias:

Temos em média o valor aproximado de mercado em **R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao metro quadrado.**

7.1.2 Valor do m² (metro quadrado) - Terreno urbano comercial sem benfeitorias:

Temos em média o valor de mercado aproximado em **R\$ 524.000,00 (quinhentos e vinte quatro mil reais).**

Quadro Amostral – Pesquisa de Mercado – Imóveis Urbanos (Área de terras Industrial com e sem benfeitorias).

Imóvel	Área	Proximidades	Bairro	Valor
1° Área Industrial	14.460,00 m ²	Rodovia BR- 290	Cerro da Raposa- Arroio dos Ratos	R\$ 2.265.000,00

GUARIDA E FOXTER, PORTO ALEGRE/RS CRECI: 42.274J E 413J – CNPJ: 89.398.606/0001-3 – CNPJ: 11.022.364/0001-99
2° Pavilhão Industrial 550m ² + 684 m ² de terreno Passo das Pedras Gravataí/RS R\$ 1.600.000,00 CR Imob – CRECI: 27.335J CNPJ: 13.172.271/0001-76 – Bela Vista- POA/RS
3° Pavilhão Industrial 1.808,00m ² Tijuca/Alvorada-RS, prox. RS – 118 R\$ 3.950.000,00 Libertas imobiliária CRECI: 24.980j – Petrópolis/ POA/ CNPJ: 16.943.740/0001-79
4° Terreno Industrial, 7.690m ² Acesso pela RSC 287 terreno /esquina Venâncio Aires R\$ 1.200.000,00 João Assis Imobiliária CRECI- 22.618J CNPJ: 04.986.288/0001-76 Santa Cruz do Sul/RS.
5° Área Industrial 27 há (270.000 m ²), junto a RODOVIAS BR 290 E BR 116 – ELDORADO DO SUL/RS R\$ 21.600.000,00 ÁREA DEZ IMÓVEIS INDUSTRIAIS E LOGÍSTICAS – CRECI: 18.591F CNPJ: 12.331.600.0001/111 Porto Alegre/RS.

7.2 Valor do m² (metro quadrado) – terreno industrial sem benfeitorias:

Temos em média o valor de mercado aproximado de **R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais)**, ao metro quadrado de venda de imóvel industrial.

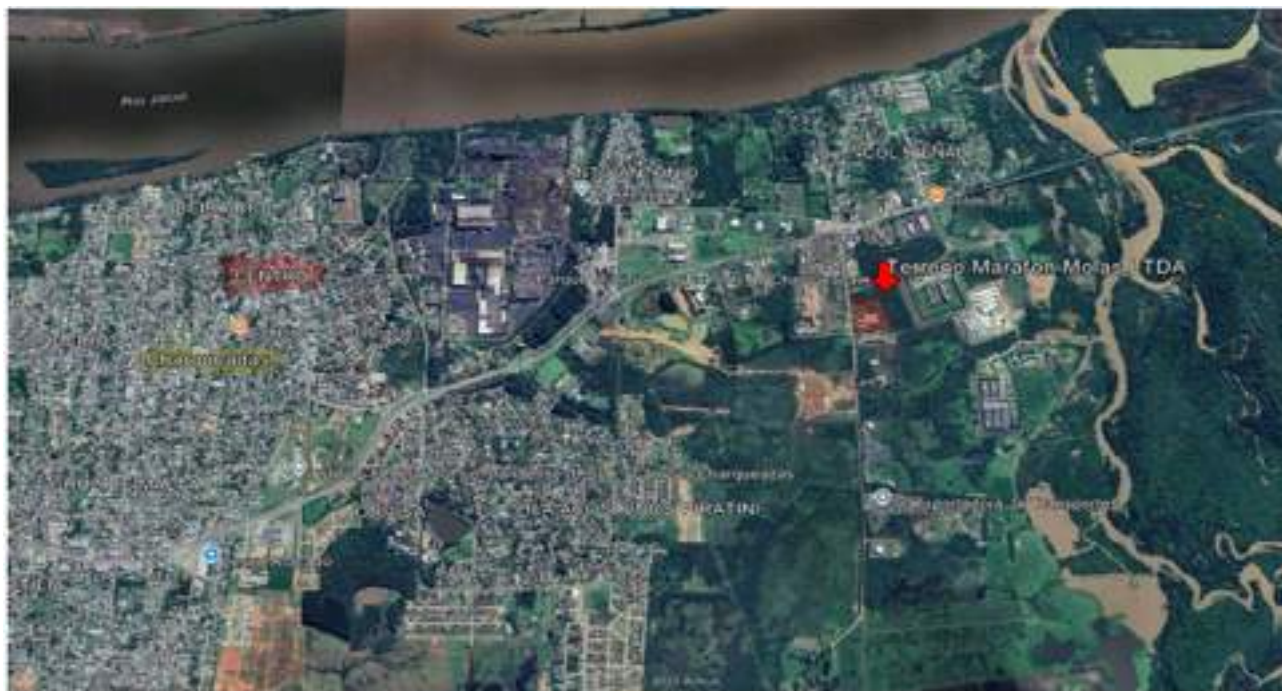
7.2.1 Valor do m² (metro quadrado) – terreno industrial com benfeitorias.

Temos em média o valor de mercado aproximado à R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

Cabe desde já salientar de que as amostrar são diversas regiões próximas ao objeto do imóvel avaliando, sendo que, para o bem em específico se

levou em consideração todos os aspectos que apresenta o bem, tais como: região, metragem, solo, vizinhança, rodovias para chegada e saída, entre outras informações relevantes para conclusão do valor ao metro quadrado.

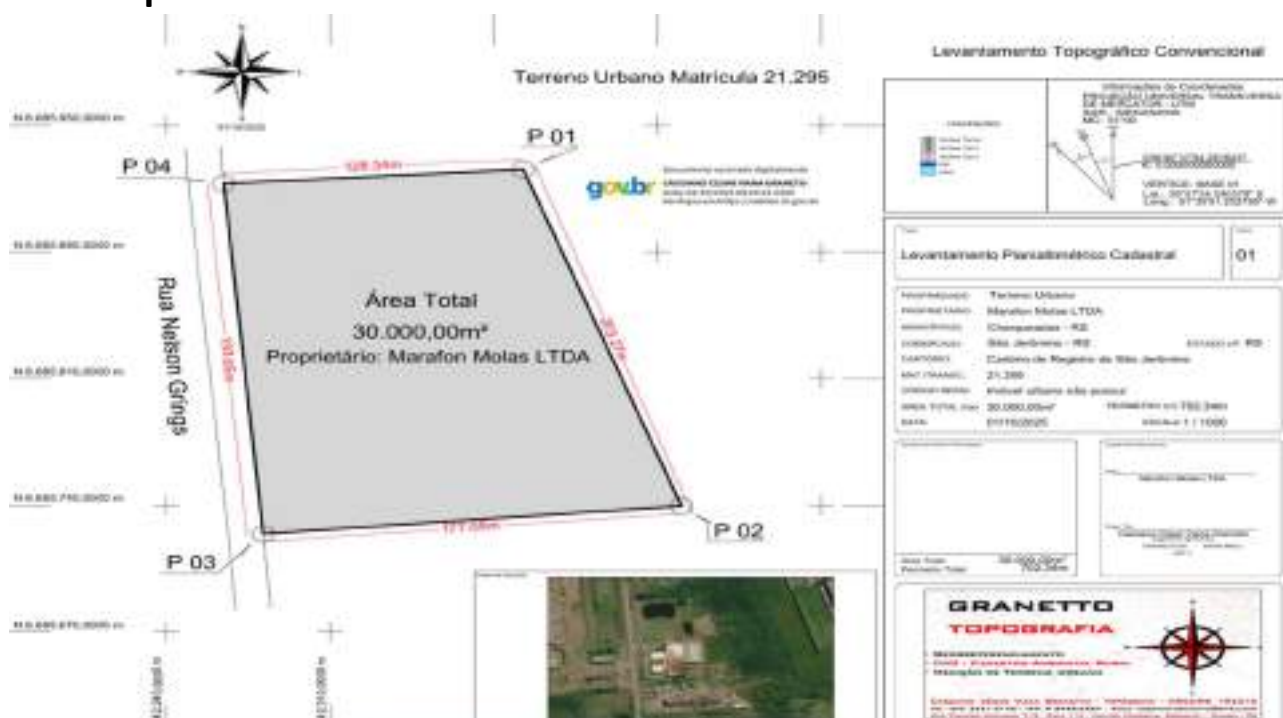
8. Mapa e Localização



9. Mapa de Situação



10. Mapa Georreferenciamento



11. Dados dos Lotes

Lote – 200 da quadra 541

Área do Terreno 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Nº da Matrícula: 21.295

Cartório: Registro de Imóveis da Comarca De São Jerônimo/RS Livro Nº 02 - Registro Geral

Natureza do Imóvel: Para fins Industrial.

Logradouro: Rua Nelson Grings, nº 630

Bairro: Distrito Industrial – Charqueadas/RS.

Medida da Testada (m): 193,65 metros e 203,27 metros

Topografia: Plano

Pedologia: Seco

Monica Felisberto de Souza – Perita Judicial Avaliadora de Imóveis CNAI 011178 3º Região/RS

Rua Dr. Nilson Teobaldo Schaeffer, 758/25 – Caxias do Sul – RS – 95013-400

e-mail:monicafelisbertodesouza@gmail.com

fone: (54) 99691-3290

Limite Físico: Com Muro

Bacia de Captação: Não

Utilização do Imóvel: Área de terras Industrial com benfeitorias

Margem de Rodovia: Sim

Rede de alta Tensão: Sim

Área remanescente medindo: 179,48m²

12. Levantamento Fotográfico

Entrada – Guarita:



Escritórios:









1º Pavilhão:





2º Pavilhão:





Açudes:





Geradores:



Demonstrativo de área industrial:



13. Matrícula



Valide aqui
seu documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE SÃO JERÔNIMO
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO JERÔNIMO
Daniel Keunecke Brochado - Registrador

Página 1 de 18

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	Fol.	MATRÍCULA
SÃO JERÔNIMO, 04 de julho de 200	5	01 21.295

UM TERRENO urbano, designado como lote nº. 200, da quadra 541, com a área de 30.000,00 m2 (trinta mil metros quadrados), com frente para a Estrada Municipal, no Bairro Distrito Industrial, na cidade de Charqueadas-RS. Cadastrado pela Estrada Municipal, RS 401 e com terras do Estado. Tendo as seguintes confrontações e dimensões: ao **NORTE**, com área destinada a empresa Ciamont, medindo 128,34 metros; ao **SUL**, com área remanescente, medindo 179,48 metros; ao **LESTE**, com área de segurança do estado, medindo 203,21 metros; e, ao **OESTE**, onde entesta com a Estrada Municipal, medindo 193,61 metros.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADAS, inscrita no CNPJ nº. 88.746.604/0001-79, com sede na Avenida Dr. José Athanasio nº 460 Charqueadas-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, nº 16.471, datado de 17 de fevereiro de 1994.

Emol: R\$ 8,30

Oficiala Registradora *[Assinatura]*

14. Fonte de Pesquisas e amostra

Google

www.google.com.br

Google Earth

Google Earth Pro

ABM Corretora de Imóveis – CRECI 57.819 – CNAI 37.647 www.abmcorretoradeimoveis.com.br

Imobiliária e Construtora

Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo/RS

IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) 0,36% agosto/2025

IGP-DI (Índice Geral de Preços) 0,20% agosto/2025 – Disponibilidade Interna; www.debit.com.br

Anúncios de sites, como Viva Real www.vivareal.com.br, Zap Imóveis

Imobiliárias Locais e das regiões próxima de Charqueadas/RS.

Prefeitura Municipal de Charqueadas/RS

Monica Felisberto de Souza – Perita Judicial Avaliadora de Imóveis CNAI 011178 3º Região/RS

Rua Dr. Nilson Teobaldo Schaeffer, 758/25 – Caxias do Sul – RS – 95013-400

e-mail: monicafelisbertodesouza@gmail.com

fone: (54) 99691-3290

CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Foram considerados, para efeito de apuração do valor de mercado do imóvel, os seguintes aspectos:

- Localização e acessibilidade (situado em zona industrial consolidada, com acesso direto pela RS-401);
- Características geométricas e topográficas do terreno;
- Condições de infraestrutura e padrão construtivo das edificações;
- Finalidade industrial e potencial de aproveitamento econômico da área;
- Oferta e demanda atual de imóveis industriais na região da **Região Carbonífera** (Charqueadas, São Jerônimo e entorno);
- Dados de mercado e valores médios de comercialização de imóveis industriais de grande porte com áreas equivalentes.

CONCLUSÃO E VALOR DE MERCADO

Considerando as condições acima, o padrão construtivo das edificações, a localização privilegiada do imóvel no Distrito Industrial de Charqueadas e o atual comportamento do mercado imobiliário regional, **avaliamos o bem em seu conjunto (terreno e benfeitorias) pelo valor global de mercado de RS 12.000.000,00 (doze milhões de reais).**

Este valor representa uma estimativa justa e atual, refletindo o potencial de uso, a natureza do empreendimento e a compatibilidade com os valores de mercado praticados para imóveis de perfil industrial e institucional na região.

Charqueadas/RS, 15 de outubro de 2025.

Atenciosamente,
Marcos Alberto dos Santos
Perito Avaliador Imobiliário – ABM Corretora de Imóveis
CRECI 57.819 – CNAI 37.647
Contato: (51) 99770-2905

Documento assinado digitalmente
 **MARCOS ALBERTO DOS SANTOS**
Data: 15/10/2025 09:22:40 -0300
Verifique em <https://validar.jf.gov.br>

51 3658.1146 | 51 99770.2905

Av. Dr. José Athanásio, 1180
Centro | Charqueadas | RS

13.DECLARAÇÃO DE ENCERRAMENTO

O presente parecer técnico de avaliação de imóvel é composto de 25 (vinte e cinco) páginas, todas de um lado só que compõem esta última.

Caxias do Sul, 25 de outubro de 2025

