



LAUDO DE AVALIAÇÃO – OFICIAL DE JUSTIÇA

Carta Precatória Cível Nº 5007603-57.2024.8.21.0157/RS

AUTOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

RÉU: TRANSINOS TRANSPORTE E VIAGENS ESPECIAIS LTDA - EPP

OBJETO DA AVALIAÇÃO.

Imóveis matrículas n. 7681 e 7682, localizados na R. Alfredo Nunes, bairro Planalto, Parobé/RS.

MÉTODOS DA AVALIAÇÃO.

Utilizou-se, para fins de apuração do **valor de venda** do imóvel, o método comparativo de dados (NBR 14653-1), mediante vistoria no imóvel e a coleta de preços de imóveis semelhantes postos à venda; com posterior cálculo da média dos valores encontrados, considerando o metro quadrado construído (área total considerada como critério de diferenciação, se for o caso); e seguido de tratamento dos dados (homogeneização).

VISTORIA NO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO.





Vistoria realizada em 29/07/2024, por volta das 15h50min. Tratam-se de dois terrenos urbanos e limintrofes, onde edificadas duas salas que atualmente estão em péssimos estado de conservação. Também há sobre o terreno uma estrutura de madeira, forrada por telhas, formando uma espécie de galpão, também em péssimo estado de conservação, conforme fotografias. Ambas edificações aparentam ser aproveitáveis, após reformas. O imóvel encontra-se bem localizado, perto de acesso a Rodovia RS239 e em via com asfalto de pedra, que faz ligação entre os bairros Planalto e Boa Vista.

COLETA DE PREÇOS DE IMÓVEIS SEMELHANTES.

Valor do imóvel	Metragem terreno	Valor por mt ²	Link
R\$ 90.000,00	300 mt ²	R\$ 300,00	https://prezzi.com.br/moveis/venda/parobe/planalto/-/terreno/4584/imovel/1114901
R\$ 100.000,00	301,87 mt ²	R\$ 331,26	https://prezzi.com.br/moveis/venda/parobe/planalto/-/terreno/5154/imovel/2552953
R\$ 93.000,00	309 mt ²	R\$ 300,97	https://aliceimoveis.com.br/imovel/5049-terreno-em-madri-bairro-planalto
R\$ 100.000,00	301,87 mt ²	R\$ 331,26	https://prezzi.com.br/moveis/venda/parobe/planalto/-/terreno/5154/imovel/2552953
R\$159.500,00	327,80mt ²	R\$ 486,57	https://www.imoveisliberty.com/imovel/terreno-centro-parobe/916

CÁLCULO DA MÉDIA DOS VALORES

Somam-se, primeiro, todos os valores de venda dos imóveis semelhantes (amostras), e posteriormente são excluídos, se existentes, todos os valores de venda entre 20% acima e 20% abaixo do valor médio encontrado. Após, somam-se os valores remanescentes e o resultado é dividido pelo número de amostras desta última soma.

VALOR FINAL MÉDIO DA OFERTA DE VENDA, POR METRO QUADRADO: R\$ 315,87

FATORES DE DIFERENCIAÇÃO.

Fatores de majoração do preço médio de venda:

- Localização (+5%).
- Edificações existentes e aproveitáveis (+10%)

Fatores de minoração do preço médio de venda:

- Não há.

VALOR DO METRO QUADRADO APÓS A HOMOGENIZAÇÃO: R\$363,25

CONCLUSÃO.

Diante dos dados obtidos e vistoria realizada, e considerando a metragem dos imóveis construído, **avaliam-se os imóveis de matrículas 7681 e 7682, para venda, cada um, no valor de R\$103.889,50 (Quatrocentos Mil, Oitocentos e Cinquenta e Oito Reais, e Noventa e Dois Centavos)**. Portanto, os dois imóveis juntos estão avaliados em R\$207.779,00.

Parobé/RS, em 04 de setembro de 2025.



Filipe Torres Fortunato,

Oficial de Justiça Estadual.