



LAUDO DE AVALIAÇÃO – OFICIAL DE JUSTIÇA

PROCESSO: 50033872920198210157

AUTOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

RÉU: PANDOLFO INDUSTRIA DE FERRAMENTAS S A

OBJETO DA AVALIAÇÃO.

Imóvel localizado na Rua Ervino Lehnen, matrícula 6.383, lote 3 da quadra B, na cidade de 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 07/08/2024, por volta das 16h20. Trata-se de um terreno urbano medindo 374,82m², localizado, segundo indicação nos autos, na R. Ervina Lehnen, 3012, em Parobé. Utilizando-se do mapa juntado nos autos, diligenciei no endereço e verifiquei que sobre o imóvel foi edificada uma casa de madeira de aproximadamente 50mts², em péssimo estado de conservação, com a numeração 468. A rua em que se localiza o imóvel está com pavimentação asfáltica irregular e o imóvel se localiza a cerca de 150mts da Rodovia 239. A edificação constitui-se de sala, cozinha, 1 quarto e 1 banheiro, com aparência de ter sido construída há mais 10 anos com materiais de madeira de baixa qualidade.

COLETA DE PREÇOS DE IMÓVEIS SEMELHANTES.

Valor do imóvel	Metragem construção	Valor por mt ²	Link
R\$ 60.000,00	29,16 mt ²	R\$ 2.057,61	https://facial.com.br/Imovel/Venda/Casa-De-Madeira/Guaruja/Parobe/RS/1445
R\$ 210.000,00	Cerca de 80,00 mt ²	R\$ 2.625,00	https://aliceimoveis.com.br/imovel/7708-casa-em-eduardo-mosmann-bairro-centro
R\$ 185.000,00	67 mt ²	R\$ 2.761,19	https://josianecorretora.com.br/propriedades/casa-em-parobe-2/
R\$ 179.630,00	45 mt ²	R\$ 3.991,77	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-centro-bairros-parobe-com-garagem-45m2-venda-RS179630-id-2732627585/
R\$350.000,00	117mt ²	R\$ 2.991,45	https://www.facial.com.br/Imovel/Venda/Casa-De-Madeira/Centro/Parobe/RS/1965

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 amostradas desta última soma.

VALOR FINAL MÉDIO DA OFERTA DE VENDA, POR METRO QUADRADO: R\$ 2.792,54

FATORES DE DIFERENCIAÇÃO.

Fatores de majoração do preço médio de venda:

- Boa localização (+5%).

Fatores de minoração do preço médio de venda:

- Pessimo estado de conservação da edificação (-10%).

VALOR DO METRO QUADRADO APÓS A HOMOGENIZAÇÃO: R\$ 2.652,91

CONCLUSÃO.

Diante dos dados obtidos e vistoria realizada, e considerando a metragem do imóvel construído, **avalia-se o imóvel, para venda, no valor de R\$132.645,96 (cento e trinta e dois mil, seiscentos e quarenta e cinco reais, e noventa e seis centavos).**

Parobé/RS, em 08 de agosto de 2024.

Filipe Torres Fortunato,
Oficial de Justiça Estadual.