



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 5000963-80.2021.4.04.7131

Porto Alegre/RS, 6 de junho de 2025.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª UAA em Soledade, por meio do processo 5000963-80.2021.4.04.7131.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O presente documento foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de um Laudo de Avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- ✓ Constatação *in loco* com registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da Matrícula nº 13.375 do CRI de Soledade/SC

IMÓVEL: O LOTE Nº 11 (onze), da QUADRA “C” (ce), do BAIRRO MISSÕES, NESTA CIDADE, com a área de QUATROCENTOS E CINQUENTA E SETE METROS QUADRADOS (457,00m²), sem benfeitorias, distante 52,00m da esquina com a Rua Etelvino Pedrazzani, confrontando: SUL, com a Rua 20 de Setembro em 13,00m; NORTE, com o imóvel de Antônio dos Santos Carneiro (M. 1181) em 19,00m; LESTE, com o lote nº 12 em 42,00m; OESTE, com parte do lote nº 10 em 30,00m, no quarteirão formado por mais as Ruas Vacaria e Mormaço.

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de uma parte ideal de 304,6666m², tratando-se de um terreno urbano, sem edificações, apenas cercado com alambrados, coberto parcialmente com cascalho e de topografia plana.

Abaixo o registro fotográfico realizado:

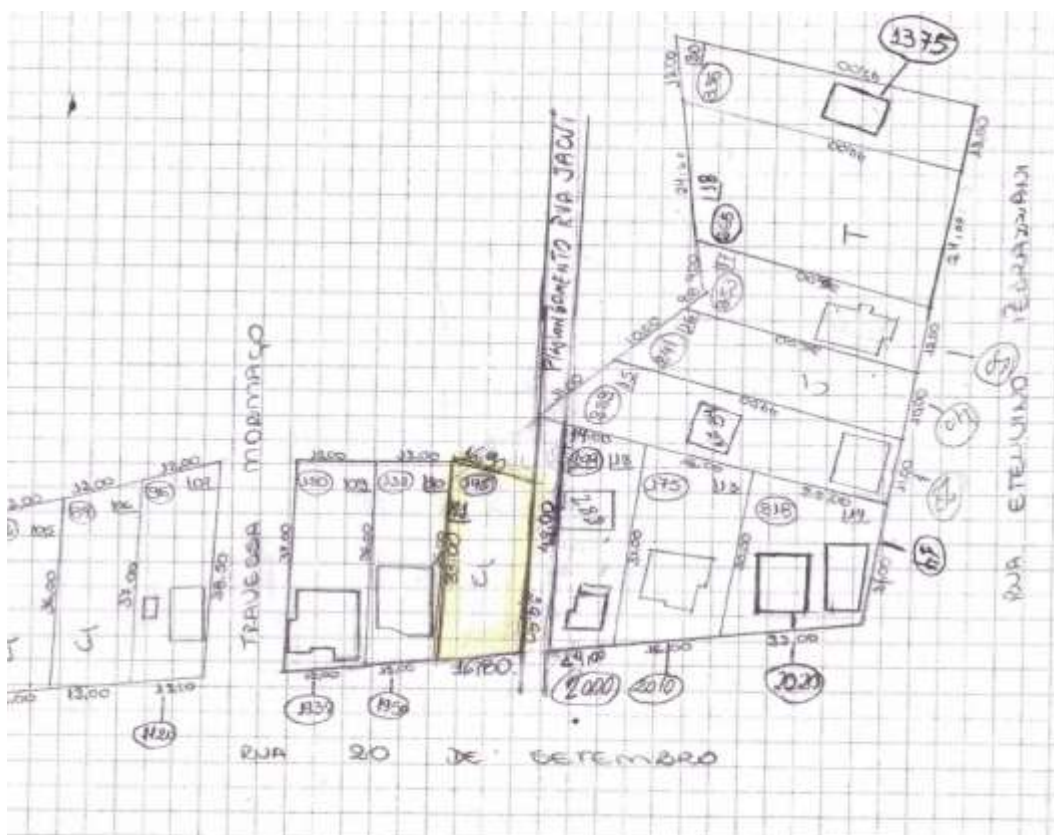


5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na esquina entre as Ruas Vinte de Setembro e Jacuí, Bairro Missões, em Soledade/RS. Trata-se de localidade predominantemente residencial, próxima da área central da cidade.

Sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/Y7pjTM5UUQ7n2AeY9>.

Abaixo, imagem aérea da localidade e o croqui do bem:





6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, disponíveis nas proximidades do bem.

6.1 Imóvel: Terreno com área de 1.948,26m², por R\$ 1.100.000,00, ou seja, R\$ 564,61m².

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there's a navigation bar with the logo 'GF Imóveis Rural e Urbano' and menu items: RURAL, URBANO, LOCAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, QUEM SOMOS, and CONTATO. Below the navigation bar, there are several aerial and street-level photos of the property. The main listing area displays the following information:

- Comprar Imóveis » Terrenos Soledade » Terreno Comercial**
- TERRENO Cód. V591**
- av Pinheiro Machado, Missões - Soledade / RS**
- R\$ 1.100.000,00**
- Área Total: 1.948,26 m²**
- Área Total do Terreno 1.948,26m²**
- Frente: 36,65m / Fundos: 37,29m / Lateral Esquerda: 50,21m / Lateral Direita: 52,40m**
- CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS**
- EXCELENTE TERRENO**
- Vendo excelente terreno plano, com o total de de 1.948m², em uma ótima localização, com 36,65 m de frente para a av Pinheiro Machado.**
- Localização tanto industrial como residencial..**
- Maiores informações 54 33811582**

On the right side of the listing, there is a contact section for **Diretoria Giovani da Silva**, with CRECI 52365 and phone number **(54) 996410494**. Below this, there is a contact form with fields for: Seu Nome, DDD, Fone, E-mail, Sua Cidade, and a checkbox for 'Estou interessado nesse imóvel de código V591 e gostaria de mais detalhes.' At the bottom right, there is a 'Não sou um robô' checkbox and a reCAPTCHA logo.



6.2 Imóvel: Terreno com área aproximada de 972m², por R\$ 460.000,00, ou seja, **R\$ 473,25/m²**.

RURAL ▾
URBANO ▾
LOCAÇÕES ▾
EMPREENHIMENTOS

★
(0)

QUEM SOMOS
CONTATO

Comprar Imóveis » Terrenos Soledade » Terreno Comercial

<

TERRENO RESIDENCIAL Cód. V1471
Coronel Falkemback, Expedicionário - Soledade / RS

R\$ 460.000,00

Área Total:
972,00 m²

Área Total do Terreno 972,00m²

Frente: 27,50m / Fundos: 21,30m / Lateral Esquerda: 42,50m / Lateral Direita: 37,30m

TERRENO RESIDENCIAL

Terreno Residencial localizado em Soledade dispondo 972,00m² ótimo para quem deseja investir 80 metros da Av Júlio de Castilhos.

Corretor de Vendas
Robert

Seu Nome

DDD
Fone

E-mail

Sua Cidade

Estou interessado nesse imóvel de código V1471 e gostaria de mais



6.3 Imóvel: Terreno com área aproximada de 768m², por R\$ 450.000,00, ou seja, R\$ 585,94/m².



RURAL ▾ URBANO ▾ LOCAÇÕES ▾ EMPREENDIMENTOS

★
(0)

Q

QUEM SOMOS CONTATO



Comprar Imóveis » Terrenos Soledade » Terreno Comercial

<

TERRENO Cód. V1356

R\$ 450.000,00

🖨️

📍

Rua Venancio Aires, Centro - Soledade / RS

📏

Área Total:
768,00 m²

Área Total do Terreno 768,00m²

Frente: 15,90m / Fundos: 12,00m / Lateral Esquerda: 49,00m /
Lateral Direita: 49,00m



Corretor de Vendas

Raquel Bertolin

Creci: 72206-RS

(54) 996092212  

Seu Nome

DDD

Fone

- RURAL
- URBANO
- LOCAÇÕES
- EMPREENDIMENTOS

(0)

QUEM SOMOS
 CONTATO

Comprar Imóveis » Terrenos Soledade » Terreno Comercial

TERRENO Cód. V1488
 📍 13 de maio, Missões - Soledade / RS

R\$ 450.000,00

Área Total:
 840,00 m²

Área Total do Terreno **840,00m²** : **14,00m** de largura X **60,00m** de comprimento.

TERRENO

Terreno localizado em Soledade ótimo para quem deseja construir, próximo de colégios, mercados.
(Possibilidade de vender mais 325,00m² valor a negociar)

AGENDE SUA VISITA!!!

Corretor de Vendas
Robert

Estou interessado nesse imóvel de código V1488 e gostaria de mais



6.5 Imóvel: Terreno com área aproximada de 550,38m², por R\$ 400.000,00, ou seja, **R\$ 726,77/m²**.

RURAL ▾
URBANO ▾
LOCAÇÕES ▾
EMPREENDIMENTOS

★
(0)

QUEM SOMOS
CONTATO

Comprar Imóveis » Terrenos Soledade » Terreno Comercial

<

TERRENO Cód. V1569

R\$ 400.000,00

Av. Farrapos, Missões - Soledade / RS

Área Total:
550,38 m²

Área Total do Terreno 550,38m²

Frente: 12,00m / Fundos: 12,00m / Lateral Esquerda: 45,41m / Lateral Direita: 47,32m

CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS ▾

EXCELENTE TERRENO ^

Terreno com ótima localização frente para Avenida Farrapos poucos metros da esquina, para quem deseja investir.

Corretor de Vendas
Robert

Seu Nome

DDD
Fone

E-mail

Sua Cidade

Estou interessado nesse imóvel de código V1569 e gostaria de mais detalhes.



6.6 Imóvel: Terreno com área aproximada de 800m², por R\$ 290.000,00, ou seja, R\$ 362,50/m².

 [Comprar](#) [Alugar](#) [Serviços](#) [Buscar imobiliárias](#) [Meus contatos](#) [Anunciar](#) [Entrar](#)

[Favorito](#) [Compartilhar](#) [Notas pessoais](#) [Ocultar anúncio](#)

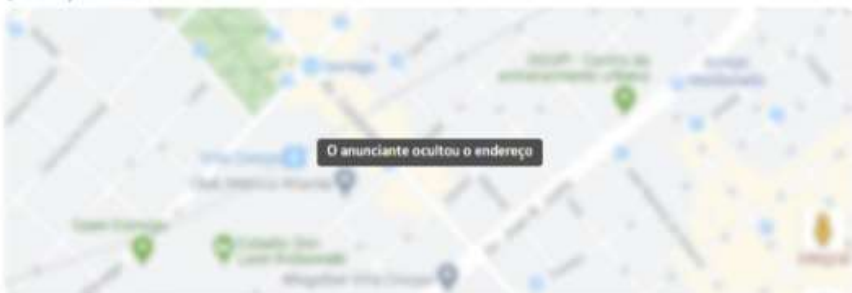


Terreno - 800m²

Venda R\$ 290.000

Conheça a vizinhança do imóvel

[Endereço oculto](#)



O anunciante ocultou o endereço

 800 m² tot.

Contate o anunciante

Mensagem

Dial! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[Contatar](#)

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Anthony Niederle

[Ver o telefone](#)

Terreno, Missões, Soledade, RS

Ótimo terreno residencial com 800m², duas quadras da Avenida principal, próximo ao campo de futebol Avenida. Vizinhança tranquila e com ótima posição geográfica e solar. - 21/01/2025



6.7 Imóvel: Terreno com área aproximada de 352m², por R\$ 185.000,00, ou seja, R\$ 525,57/m².





Terreno à Venda

Fontes, Soledade - RS

 Código 67857







352m²
Área do terreno



14m
Medida da frente

Descrição

-  Terreno à Venda
-  352,24 m²
-  14m de Frente

Comprar

R\$ 185.000

Entrar em contato



Corretor responsável
Marcela Wolff Steffens
CRECI: 67078F





6.8 Imóvel: Terreno com área aproximada de 450m², por R\$ 265.000,00, ou seja, R\$ 588,89/m².

Terreno de Esquina no Bairro Fontes

Fontes, Soledade - RS

Código 57279

Compartilhar

Comprar **R\$ 265.000**

Entrar em contato

450m²
Área do terreno

15m
Medida da frente

15m
Medida dos fundos

30m
Medida da esquerda

30m
Medida da direita

Descrição

- ✓ Terreno de Esquina com localização privilegiada.
- 📍 Bairro Fontes, Soledade/RS
- 📏 Área: 450 m²
- 📏 Frente: 15 m
- 📏 Lateral Direita: 30 m
- 📏 Lateral Esquerda: 30 m
- 📏 Fundos: 15 m



6.9 Imóvel: Terreno com área aproximada de 668m², por R\$ 460.000,00, ou seja, **R\$ 688,62/m².**





Terreno no Centro

Centro, Soledade - RS

Código 78039

Compartilhar

Comprar R\$ 460.000

Entrar em contato



668m²

Área do terreno



15m

Medida da frente



15m

Medida dos fundos



49m

Medida da esquerda



49m

Medida da direita

Descrição

Terreno no Centro

Terreno Urbano com 668,85m².

15,30 m largura x 49 m de comprimento.

Uma quadra da Avenida Marechal Floriano Peixoto





6.10 Imóvel: Terreno com área aproximada de 991m², por R\$ 450.000,00, ou seja, **R\$ 454,09/m²**.

Fotos (6)

Terreno com Excelente Localização no Centro de Soledade

Centro, Soledade - RS

Código 67882

Comprar R\$ 450.000

Entrar em contato

991m² Área do terreno

18m Medida da frente

20m Medida dos fundos

50m Medida da esquerda

53m Medida da direita

Descrição

- ✓ Terreno com Excelente Localização
- 📍 Centro, Soledade/RS
- 📏 991,37 m² de Área
- 📏 Frente: 18,50 m
- 📏 Lateral Direita: 53,00 m
- 📏 Lateral Esquerda: 50,00 m
- 📏 Fundos: 20,00 m

Corretor responsável
Marcela Wolff Steffens
CRECI: 67078F

WhatsApp



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.1	1948,26	R\$ 1.100.000,00	R\$ 564,61
6.2	972	R\$ 460.000,00	R\$ 473,25
6.3	768	R\$ 450.000,00	R\$ 585,94
6.4	840	R\$ 450.000,00	R\$ 535,71
6.5	550,38	R\$ 400.000,00	R\$ 726,77
6.6	800	R\$ 290.000,00	R\$ 362,50
6.7	352	R\$ 185.000,00	R\$ 525,57
6.8	450	R\$ 265.000,00	R\$ 588,89
6.9	668	R\$ 460.000,00	R\$ 688,62
6.10	991	R\$ 450.000,00	R\$ 454,09
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 550,59

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 10 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 10

$$MA = R\$ 550,59/m^2$$

7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.1	1948,26	R\$ 1.100.000,00	R\$ 564,61
6.3	768	R\$ 450.000,00	R\$ 585,94
6.4	840	R\$ 450.000,00	R\$ 535,71
6.7	352	R\$ 185.000,00	R\$ 525,57
6.8	450	R\$ 265.000,00	R\$ 588,89
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 560,14

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = R\$ 560,14/m^2$$

7.2 Fator oferta

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.



Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 15% (quinze por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do metro quadrado do imóvel avaliando resulta em **R\$ 476,12**.

8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

$$\begin{aligned}\text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{METRAGEM PRIVATIVA} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= 304,6666\text{m}^2 \times \text{R\$ } 476,12 \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{R\$ } 145.057,86\end{aligned}$$

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 145.000,00

(Cento e quarenta e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 130.500,00 | Limite superior R\$ 159.500,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 16 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Porto Alegre/RS, 06 de junho de 2025.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial