



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 5001189-79.2015.4.04.7104

Porto Alegre/RS, 14 de agosto de 2025.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Federal de Passo Fundo/RS, por meio do processo 5001189-79.2015.4.04.7104.

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 Laudo 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:

- ✓ Registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão do laudo.

4. DADOS DO IMÓVEIS

4.1 Descrição da Matrícula nº 24.972 do Registro de Imóveis da 4ª Zona – Porto Alegre/RS.

Uma casa de alvenaria, com a área de 335,00m², situada na rua Desembargador Hugo Candal, nº 115, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno constituído do lote nº 34, da quadra E-1, com 12,00m de frente, ao sul, entestando nos fundos, ao norte, na mesma extensão de 12,00m, com propriedade da Associação Beneficente e Educacional de 1858, dividindo-se ao oeste, na extensão de 33,00m, com propriedade de Tulio Felipe Verdi, e ao leste, com a mesma extensão de 33,00m, com propriedade da Associação Beneficente e Educacional de 1858, distando o lado oeste 102,00m da esquina da rua José Antonio Aranha.

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um imóvel de uso residencial, composto por uma edificação de múltiplos pavimentos, com área construída estimada em 455,86 m², em um terreno com área total de 396,00 m². O imóvel possui, ainda, uma piscina aparentemente de fibra, com dimensões aproximadas de 6,00 m x 3,00 m totalizando cerca de 18,00 m².

O imóvel possui idade aparente de 45 anos, em regular estado de conservação. A edificação não possui fechamento frontal, como muro, ou cerca, sendo o



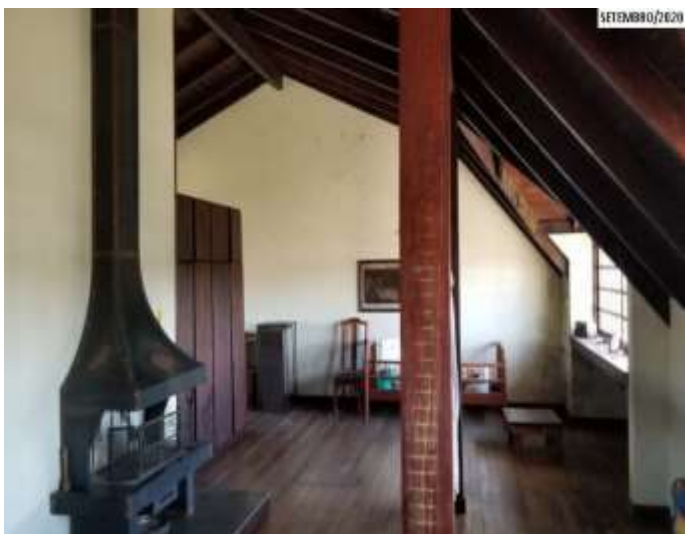
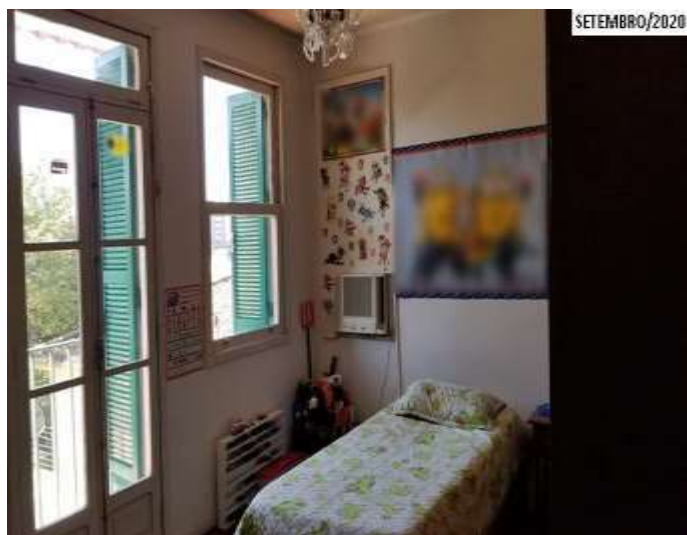
acesso livre tanto para a entrada principal quanto para a garagem. Na parte posterior do terreno, observa-se a existência de um muro baixo que delimita a divisa do imóvel.

A construção apresenta características arquitetônicas antigas, com elementos internos que incluem móveis de estilo rústico, pisos escuros, datados e estampados, bem como pias, louças e janelas antigas e amplas. Verificam-se sinais de desgaste físico e ausência de manutenção em diversos ambientes, incluindo ocorrência de mofo, infiltrações e umidade, além de pintura visivelmente deteriorada.

Cabe ressaltar que as imagens utilizadas para esta avaliação datam de setembro de 2020 e, posteriormente, do ano de 2024. A equipe técnica desta leiloeira oficial realizou tentativas de nova vistoria no imóvel, com o objetivo de atualização das informações e registro fotográfico, contudo, não obteve êxito. Segundo informações prestadas pelas partes envolvidas, a atual ocupante do imóvel é uma senhora com mais de 80 anos de idade, e, por respeito à sua condição de saúde e idade avançada, os responsáveis optaram por não permitir a visita, a fim de evitar eventuais transtornos à moradora.

Abaixo o registro fotográfico realizado:







5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se na rua Desembargador Hugo Candal, nº 115 no bairro Três Figueiras, inserido no perímetro urbano do município de Porto Alegre/RS.

O imóvel está localizado em uma região predominantemente residencial, caracterizada pela presença de diversos condomínios de alto padrão em seu entorno. Nas proximidades, há também alguns estabelecimentos comerciais, como restaurantes, escritórios, escolas, farmácias, entre outros.

A menos de 500 metros, localizam-se as praças Desembargador La Hire Guerra e Geraldo Zaniratti. A aproximadamente 900 metros, encontram-se os shoppings Iguatemi e Viva Open Mall, além do Colégio Farroupilha. O imóvel também está situado a menos de 2 km do Parque Germânia e do Country Club de Porto Alegre.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/NpdxkGBMr1jQgy8U7>.

Abaixo, imagem aérea da localidade





6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, à venda na região de Três Figueiras, Porto Alegre/RS. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Terreno no bairro Três Figueiras, com área de 520,00 m², por R\$ 3.000.000,00, ou seja, **R\$ 5.769,23/m²**.

Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Porto Alegre / Três Figueiras / **Rua Carlos Huber**

R\$ 3.000.000 * Condomínio **isento** IPTU **R\$ 30.000**

520 m²

Endereço
Rua Carlos Huber, 101 - Três Figueiras, Porto Alegre - RS

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 520 m² por R\$ 3.000.000

(Código do anunciante: 15633 | Código no Viva Real: 2545829934)

Excelente terreno no bairro Três Figueiras com 520 mts², com 13,20 mts de frente por 39,39 mts de fundos, para construção de imóvel residencial ou comercial, fica próximo à rotula da Protásio Alves, fácil acesso e disponibilidade de transporte público.

Agende com um de nossos especialistas para conhecer este imóvel.

(51) 3344-... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

🕒 Anúncio criado em 23 de dezembro de 2021, atualizado há 1 dia.

Cp Imóveis
Creci: 22198-J-RS

★ Nenhuma classificação

🏠 1.967 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Carlos Huber, 101 - Três Figueiras, Porto Alegre - RS que

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

📞 (51) 3344-... [Ver telefone](#)

WhatsApp



6.2 Terreno no bairro Três Figueiras, com área de 640,00 m², por R\$ 3.000.000,00, ou seja, **R\$ 4.687,50/m²**.

[Alugar](#)
[Comprar](#)
[Festival da mudança](#)
[Criar conta](#)
[Entrar](#)

Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Porto Alegre / Três Figueiras / **Avenida Luiz Manoel Gonzaga**

Venda

R\$ 3.000.000

Condomínio: não informado IPTU: R\$ 3.000

640 m²

Endereço: **Avenida Luiz Manoel Gonzaga, 469 - Três Figueiras, Porto Alegre - RS**

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 640 m² por R\$ 3.000.000

(Código do anunciante: 6267-BO | Código no Viva Real: 2808006574)

Excelente Terreno de 640m² no Três Figueiras – Localização Privilegiada em Porto Alegre.

Medindo 14 metros de frente para a Av. Luiz Manoel Gonzaga, no Bairro Três Figueiras.

Oportunidade única para investidores ou para quem deseja construir em uma das regiões mais nobres da capital gaúcha. Este terreno de 640m², com topografia plana e excelente aproveitamento, está localizada no bairro Três Figueiras, conhecido por sua tranquilidade, segurança e alto padrão residencial.

A poucos minutos da Av. Nilo Peçanha, próximo aos colégios Anchieta e Farroupilha, Shopping Iguatemi e com fácil acesso às principais vias da cidade, o imóvel oferece a combinação perfeita entre exclusividade e conveniência.

Schumacher Negocios Imo...

Cred: 22224-J-RS

★ Nenhuma classificação

🏠 9.589 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

David

teste@teste.com.br

(44) 99867-6712

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Avenida Luiz Manoel Gonzaga, 469 - Três Figueiras, Porto Alegre.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

Fale com o anunciante

📞 (51) 3266-... [Ver telefone](#)

WhatsApp



6.3 Terreno no bairro Três Figueiras, com área de 370,00 m², por R\$ 550.000,00, ou seja, **R\$ 1.486,49/m²**.

VivaReal Alugar Comprar Festival da mudança

[Criar conta](#) [Entrar](#)

3 fotos Mapa

Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Porto Alegre / Três Figueiras / Rua Matias José Bins

Venda

R\$ 550.000 = Condomínio Isento IPTU R\$ 280

370 m² ✓ Vista para o mar

Endereço

Rua Matias José Bins, 1223 - Três Figueiras, Porto Alegre - RS

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 370 m² por R\$ 550.000

(Código do anunciante: TE0160 | Código no Viva Real: 2780143666)

Excelente terreno com 370 metros quadrados (9,9x37,3) em ótima localização e próximo do Shopping Iguatemi e Bourbon Shopping. -

(51) 3517-... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

🕒 Anúncio criado em 18 de fevereiro de 2025, atualizado há 1 mês.

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Poa Imob

Cred: 24964-J-RS

★ Nenhuma classificação

🏠 1.945 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Matias José Bins, 1223 - Três Figueiras, Porto Alegre - RS

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

📞 (51) 3517-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)



6.4 Terreno no bairro Três Figueiras, com área de 792,00 m², por R\$ 2.300.000,00, ou seja, **R\$ 2.904,04/m²**.

Alugar Comprar Festival da mudança

[Criar conta](#)[Entrar](#)



[15 fotos](#)[Mapa](#)

Venda / RS / Lotes/Terrenos à venda em Porto Alegre / **Três Figueiras**

Venda
R\$ 2.300.000 * Condomínio **isento** IPTU **isento**
792 m²

Endereço
Três Figueiras, Porto Alegre - RS
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 792 m² por R\$ 2.300.000
(Código do anunciante: 37136 | Código na Viva Real: 2819830120)

RARIDADE!!! Luxton vende terreno com 24 m de frente por 33 de fundos, total de 792m² na parte nobre e plana do bairro Três Figueiras, próximo da praça La Hire Guerra, av Teixeira Mendes e Shopping Iguatemi. Pronto para construção da casa de mais alto padrão do bairro. Não perca esta oportunidade única e irreplicável.

(51) 3207-... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", este cliente concorda com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

🕒 Anúncio criado em 9 de julho de 2025, atualizado há 4 semanas.

**Luxton Excelência Imobiliária**
Creci: 23949-J-RS

★ Nenhuma classificação

🏠 1.169 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Três Figueiras, Porto Alegre - RS

☐ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", este cliente concorda com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

[Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)



6.5 Terreno no bairro Três Figueiras, com área de 350,00 m², por R\$ 555.000,00, ou seja, **R\$ 1.585,71/m²**.

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

[Ver todas as fotos](#)

Terreno - 350m² - 1 vaga

Venda R\$ 555.000

IPTU R\$ 1570

📍 Rua General Salvador Pinheiro, 150 - Três Figueiras, Três Figueiras, Porto Alegre

350 m² tot.

350 m² útil

1 vaga

Terreno, 350 m², em Três Figueiras

Ótimo terreno para construção e casa com vista, em rua calma e a 3min. do Parque Germânia e Iguatemi.

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! 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

FOXTER IMOBILIÁRIA - RS



6.6 Terreno no bairro Três Figueiras, com área de 374,00 m², por R\$ 850.000,00, ou seja, **R\$ 2.272,73/m²**.

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Ver todas as fotos

Terreno - 374m²

Venda R\$ 850.000

IPTU R\$ 500

📍 TEIXEIRA MENDES 105, Três Figueiras, Porto Alegre

374 m² tot. 374 m² útil

Terreno 11 x 34, 374m², perto do Shopping Iguatemi.

Excelente oportunidade! Um terreno com ótima localização, a 5 min. do Shopping Iguatemi e dos principais colégios da cidade, junto a todos os recursos do bairro, medindo 11m X 34, total de 374m² e Somente comercializados conjuntamente com outro terreno número, 105. Consulte o corretor da Auxiliadora Predial indicado.

[Ver menos](#)

Contate o anunciante :

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! 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

Auxiliadora Predial - Ipiranga



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	520,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 5.769,23
6.2	640,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 4.687,50
6.3	370,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.486,49
6.4	792,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 2.904,04
6.5	350,00	R\$ 555.000,00	R\$ 1.585,71
6.6	374,00	R\$ 850.000,00	R\$ 2.272,73
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 2.672,24

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 6 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 6

$$MA = R\$ 2672,24/m^2.$$

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.6	374,00	R\$ 850.000,00	R\$ 2.272,73
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 2.272,73

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = R\$ 2.272,73/m^2$$

7.2 Adequação de mercado

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 10% (dez por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 2.045,45**



7.3 Valor Final do Terreno

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

$$\text{VALOR DO TERRENO} = \text{METRAGEM PRIVATIVA} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2$$

$$\text{VALOR DO TERRENO} = 396,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.045,45$$

$$\text{VALOR DO TERRENO} = \text{R\$ } 809.998,20$$

8. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, suas características e estado de conservação.

8.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/RS, com data base de 07/2025, podemos verificar que, para projetos de alvenaria, o valor para novos projetos correspondentes a Residências de padrão alto (R1-N) é de R\$ 4.209,91/m².

Ressalta-se, que esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar a residência personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, bem como que a edificação não é nova, esta Leiloeira Oficial deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração a idade e com base na tabela e método citado, a depreciação dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado da construção, será depreciado conforme a tabela abaixo:



Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

45

% de vida útil

70

Selecionar estado de conservação

E - Reparos simples

Índice de depreciação: 66.8

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Residência: R\$ 4.209,91/m² (valor para novos projetos do CUB) – 66,8% (índice de depreciação) = R\$ 1.397,69/metro quadrado.

8.2 Valor final da construção

RESIDÊNCIA

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 455,86 m² X R\$ 1.397,69

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 637.150,96

9. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Conforme descrito anteriormente, o imóvel em questão ainda conta com uma piscina de fibra com dimensões aproximadas de 6x3m.

Dessa forma, foi realizada pesquisa em site especializado na venda de piscinas em Porto Alegre/RS, encontrando modelo semelhante tamanho com capacidade, conforme amostra



ORÇAMENTO

Modelo da Piscina: Afrodite III slim

Dimensões: 6.00 x 2.70 x 1.40

Volume: - 18m³

Instalação (mão de obra especializada)
Escavação
Acessórios para limpeza (aspirador, peneira, etc)
Dispositivos
Iluminação em Powerled (blindados)
Hidromassagem
Motor a prova d'água (100% segurança elétrica)
Proteção anti sucção (100% segurança hidráulica)
Filtro de areia PH filter (NBR 10339)
Material hidráulico e elétrico da piscina
Caixa de comando (100% segurança elétrica)
Espera para cascata
Espera para aquecimento
Automação (automatiza filtragem e iluminação)
Capa térmica (protege e aquece a água)
Gerador de cloro (produz cloro através do sal)



SEM BORDA PASTILHADA

CLÁSSICA	
À vista	R\$ 18.480,00
Entrada 30% + 10X	5.544,00+ 10x
18x	1.518,67
	1.331,78

SMART	
À vista	R\$ 20.540,00
Entrada 30% + 10X	6.162,00+ 10x
18x	1.687,95
	1.480,23

PREMIUM	
À vista	R\$ 24.720,00
Entrada 30% + 10X	7.416,00+ 10x
18x	2.031,46
	1.781,47

COM BORDA PASTILHADA

CLÁSSICA	
À vista	R\$ 20.480,00
Entrada 30% + 10X	6.144,00+ 10x
18x	1.683,02
	1.475,91

SMART	
À vista	R\$ 22.540,00
Entrada 30% + 10X	6.762,00+ 10x
18x	1.852,31
	1.624,36

PREMIUM	
À vista	R\$ 26.720,00
Entrada 30% + 10X	8.016,00+ 10x
18x	2.195,82
	1.925,60

Entretanto, tendo em vista que o objeto avaliando é usado, e o fato de estar há muito tempo sem a devida manutenção, devemos considerar cerca de 50% do valor de mercado encontrado para um item novo. Portanto, temos que o valor médio para a piscina avaliada, tomando como base a clássica é de **R\$ 9.240,00**.



10. 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:

VALOR IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VALOR IMÓVEL = R\$ 809.998,20 + R\$ 637.150,96 + R\$ 9.240,00

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.456.389,16

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.456.000,00

(um milhão quatrocentos e cinquenta e seis mil reais)

Limite inferior: R\$ 1.310.400,00 | Limite superior R\$ 1.601.600,00

10. ENCERRAMENTO

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

Porto Alegre/RS, 14 de agosto de 2025.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial