



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 5000475-72.2018.4.04.7118

Porto Alegre/RS, 24 de julho de 2025.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Federal de Passo Fundo/RS, por meio do processo 5000475-72.2018.4.04.7118.

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

Este Parecer Técnico 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), sendo que o valor do terreno foi apurado através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- Constatação *in loco* com registro fotográfico;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado realizadas para imóveis na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da Matrícula nº 6.676 do CRI de Sarandi/RS

IMÓVEL: Um terreno urbano, do lote nº 2, da quadra nº 13, desta cidade, com a área de 681,50m², com 18,80 metros de frente com a Avenida Sete de Setembro e 38,95 metros de frente, com a rua Dom Pedro II, formado por três retângulos, sendo: o primeiro, a partir da Avenida Sete de Setembro, com 14,70 metros por 15,80 metros; e segundo, com 9,10 metros por 19,40 metros e o terceiro com 15,15 metros por 18,00 metros, confrontando: ao NORTE, com terreno de Artemio Concento, numa extensão de 18 metros e com terreno deles vendedores, numa extensão de 1,40 metros; ao NOROESTE, com a rua Dom Pedro II, em toda a extensão do terreno de 38,95 metros; ao SULESTE, com o terreno deles vendedores por paredes e muros ao SUDOESTE, com a Avenida Sete de Setembro, numa extensão de 3,60 metros e com o terreno de vendedores, numa extensão de 3,60 metros; com um prédio de alvenaria, rampas, muros e outras instalações do Posto Ipiranga, tudo construído antes do ano de 1966, sendo que as paredes e muros sobre a divisa Suleste, passam a pertencer em comum entre os vendedores e compradores, não podendo, entretanto, estes levantar a parede acima do pavimento térreo, devendo permanecer na atual altura que se encontram.

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um imóvel comercial, qual seja um posto de combustíveis, com uma área total edificada de aproximadamente 266m² sobre um terreno com 681,50m².

O imóvel conta com uma cobertura para a área de estacionamento com aproximadamente 120m². O restante dos 146,5m² é composta pelas edificações que compunham



escritórios, conveniência e oficina, tudo com idade aparente de aproximadamente 50 anos, em regular estado, mas necessitando de reparos e revitalizações.

Além disso, o imóvel conta com dois tanques de combustíveis externos, de combustíveis desativados, bastante deteriorados, sem condições de funcionamento.

As instalações encontram-se desativadas, sem funcionamento.

Em anexo o registro fotográfico realizado.





5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Av. Sete de Setembro, nº 779, esquina com a Rua Pedro Zorzeto, em Sarandi/RS. Trata-se de região predominantemente comercial e residencial, com algumas estruturas industriais relevantes. A sua localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/xEDp432j1ryCSvD26>.

Além disso, destaca-se que em regiões de acesso foram implementados novos loteamentos residenciais, ocasionando em um aumento na ocupação da área.

Abaixo a imagem área do imóvel:



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, buscamos amostras semelhantes na região do bem. Abaixo os anúncios mais compatíveis encontrados.

6.1 Imóvel: Lote com área de 1.108,00m², por R\$ 800.000,00, ou seja, R\$ 722,02/m².



[◀ Voltar](#)



Comprar - Terreno

Vende-se Grande Terreno de Esquina!

📍 Rua Senador Alberto Pasqualini com Plácido de Castro

Código do Imóvel: 126

Comprar Terreno

R\$ 800.000,00

Valor da metragem: R\$ 0,00/m²

Informações do Imóvel

📏 1.108,00 m² Área Total

Tenho interesse!

Entre em contato pelo Whatsapp

[📞 \(54\) 99934-2235](#)

Forma de contato

Whatsapp

Nome completo

Nome completo

E-mail

E-mail

Telefone

Telefone

Mensagem

Deixe uma mensagem

Coletamos os dados pessoais necessários ao atendimento de sua solicitação. Para detalhes acesse nossa [Política de Privacidade](#).

☐ Concordo com a Política de Privacidade e o tratamento dos meus dados pessoais com objetivo restrito de atendimento à minha solicitação nesse formulário.

ENVIAR

Imprimir:



Compartilhar:





6.2 Imóvel: Lote com área de 500m², por R\$ 450.000,00, ou seja, **R\$ 900,00/m²**.

 **compra, venda e aluguéis SARANDI RS** · Participar
Toazza Romerson · 28 de maio de 2024 · 🌐

✅✅ **VENDE-SE** ✅✅

📍 **TERRENO:** (Pronto para construção)
📍 Localizado na Rua Otavio Ribeiro,
Centro de Sarandi /RS;
📏 Área total de 500,00m²,
frente 12,50m x fundo 40,00m;
💰 Valor R\$450.000,00 💰

📞 Fone: 98402-5907
CRECI-RS 35.527
TOAZZA



VENDE-SE

Excelente TERRENO

- Área total 500,00m²
- Frente 12,50 / Fundo 40,00
- End: Rua Otávio Ribeiro

R\$450.000,00

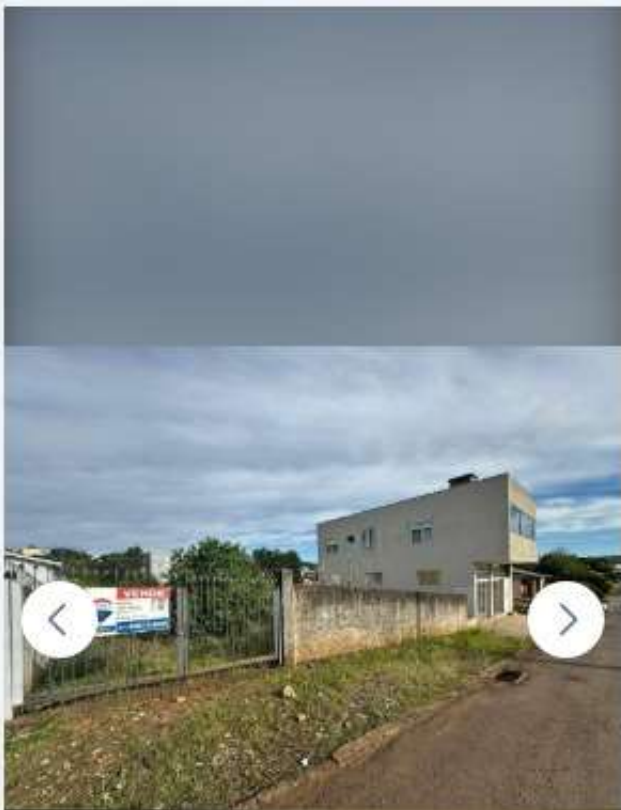
toazza@ymail.com
www.toazzaimoveis.com.br

**Fones: 54-3361-2162
98402-5907**

CRECI: 35.527



6.3 Imóvel: Lote com área de 557,05m², por R\$ 395.000,00, ou seja, R\$ 709,09/m².



TERRENO - SARANDI/RS

R\$395.000 · Em estoque

Venda de imóveis residenciais
Anunciado em Sarandi, RS

[Enviar mensagem](#) [Salvar](#) [Compartilhar](#)

Detalhes

Condição Novo

Em Sarandi/RS, terreno residencial com área de 557,05m², com muros, ruas asfaltadas, com toda a infraestrutura necessária para construção, localizado na Rua Pedro de Marco, Loteamento Tolotti.

Investimento R\$ 395.000,00

Te convido a conhecer!

Nelson Linn Junior
CRECI 61315F
[hidden information] [Ver menos](#)



Sarandi, RS
A localização é aproximada

[Enviar mensagem](#)



6.4 Imóvel: Lote com área de 336m², por R\$ 230.000,00, ou seja, **R\$ 684,52/m²**.



Terreno para venda em Sarandi/RS
12/28 pronto para construção !
R\$230.000

Venda de imóveis residenciais
Anunciado Há 15 semanas em Sarandi, RS

[Enviar mensagem](#) [Salvar](#) [Compartilhar](#)

Detalhes

Condição Novo

Terreno para venda em sarandi/RS pronto para construir!
Avaliado em 250.000



Sarandi, RS
A localização é aproximada

[Enviar mensagem](#)

6.5 Imóvel: Lote com área de 483m², por R\$ 350.000,00, ou seja, **R\$ 724,64/m²**.





7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.1	1108	R\$ 800.000,00	R\$ 722,02
6.2	500	R\$ 450.000,00	R\$ 900,00
6.3	557,05	R\$ 395.000,00	R\$ 709,09
6.4	336	R\$ 230.000,00	R\$ 684,52
6.5	483	R\$ 350.000,00	R\$ 724,64
6.6	450	R\$ 395.000,00	R\$ 877,78
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 769,68

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

$$MA = \text{SOMA DO R\$/M}^2 \text{ DAS 6 AMOSTRAS} / 6 =$$

$$MA = \text{R\$ } 769,68/\text{m}^2$$

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. Abaixo, o quadro definitivo de amostras:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.1	1108	R\$ 800.000,00	R\$ 722,02
6.3	557,05	R\$ 395.000,00	R\$ 709,09
6.5	483	R\$ 350.000,00	R\$ 724,64
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 718,58

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = \text{SOMA DO R\$/M}^2 \text{ DAS AMOSTRAS RESTANTES} / 3$$

$$MF = \text{R\$ } 718,58/\text{M}^2$$

7.2 Fator Oferta

É sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, que os preços obtidos nos anúncios não representam o seu real valor. Isso porque, por conta do “Fator Oferta”, muitas vezes os imóveis têm 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, razão pela qual costuma ser aplicado um percentual de depreciação de 10%, a fim de se afastar esse aumento mencionado, estimando assim o real valor do imóvel.



Entretanto, considerando a localização mais privilegiada, em ponto comercial do centro, a referida depreciação não será aplicada.

8. 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 imóvel em questão é assim especificado:

VALOR DO TERRENO = METRAGEM X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 681,50m² X R\$ 718,58

VALOR DO TERRENO = R\$ 489.712,27

9. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

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

9.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/RS, com data base de 06/2025, podemos verificar que, para o padrão comercial normal, o valor para novos projetos é de 2.613,21/m². Quanto aos projetos referentes ao galpão, o valor médio apurado foi de R\$ 1.295,94/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 construção 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, e tendo em vista que as edificações não são novas, esta profissional 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 das construções será conforme indicado nas tabelas abaixo:

CONSTRUÇÕES



Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções ➔

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

LOJA ▼

Indicar idade do imóvel (em anos)

50

% de vida útil

72

Selecionar estado de conservação

E - Reparo simples ▼

Índice de depreciação: 68.8

COBERTURA

Tabela de Ross-Heidecke

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

Instruções ➔

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

GALPÃO (DEPÓSITO) ▼

Indicar idade do imóvel (em anos)

50

% de vida útil

72

Selecionar estado de conservação

E - Reparo simples ▼

Índice de depreciação: 68.8

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Construções: R\$ 2.613,21 (valor para novos projetos do CUB) – 68,8% (índice de depreciação) = R\$ 815,32/metro quadrado.



Cobertura: R\$ 1.295,94 (valor para novos projetos do CUB) – 68,8% (índice de depreciação) = R\$ 404,33/metro quadrado.

9.2 Valor final das construções

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

Construções = 146,5m² X R\$ 815,32= **R\$ 119.444,38**

Galpão = 120m² X R\$ 404,33= **R\$ 48.519,60**

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS = R\$ 167.963,98

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 TERRENO + VALOR EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 489.712,27 + R\$ 167.963,98

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 657.676,25

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 658.000,00
(seiscentos e cinquenta e oito mil reais)

Limite inferior: R\$ 592.200,00 | **Limite superior:** R\$ 723.800,00

11. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 14 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Porto Alegre/RS, 24 de julho de 2025.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial