



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 5005677-77.2015.4.04.7104

Porto Alegre/RS, 17 de junho de 2025



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Federal de Passo Fundo/RS, por meio do processo 5005677-77.2015.4.04.7104.

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 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 o detalhamento seguido no presente documento:

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

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Matrícula nº 24.560 do 1º CRI de Ponta Porã/MS

IMÓVEL: Lote 04 da quadra 33, do loteamento denominado RESIDENCIAL MANOEL PADIAL UREL, n/ cidade, medindo: 200,80m², confrontando: (ao Norte), ao Norte com o lote 03 com 20,08metros – Leste com a Rua Cinco Projetada (Educacional) com 10,04 metros, ao Sul, com o lote 05 com 20,08 metro, Oeste com o lote 33 com 10,04 metros.

4.2 Matrícula nº 24.561 do 1º CRI de Ponta Porã/MS

IMÓVEL: Lote 05 da quadra 33, do loteamento denominado RESIDENCIAL MANOEL PADIAL UREL, n/ cidade, medindo: 200,80m², confrontando: (ao Norte), ao Norte com o lote 04 com 20,08metros – Leste com a Rua Cinco Projetada (Educacional) com 10,04 metros, ao Sul, com o lote 06 com 20,08 metro, Oeste com o lote 32 com 10,04 metros.

4.3 Matrícula nº 24.562 do 1º CRI de Ponta Porã/MS

IMÓVEL: Lote 33 da quadra 33, do loteamento denominado RESIDENCIAL MANOEL PADIAL UREL, n/ cidade, medindo: 200,80m², confrontando: (ao Norte), ao Norte com o lote 34 com 20,08metros – Leste com lote 04 com 10,04;



Sul, com o lote 32 com 20,08 metros, Oeste com a Rua Sete Projetada (Cidade Verde) com 10,04.

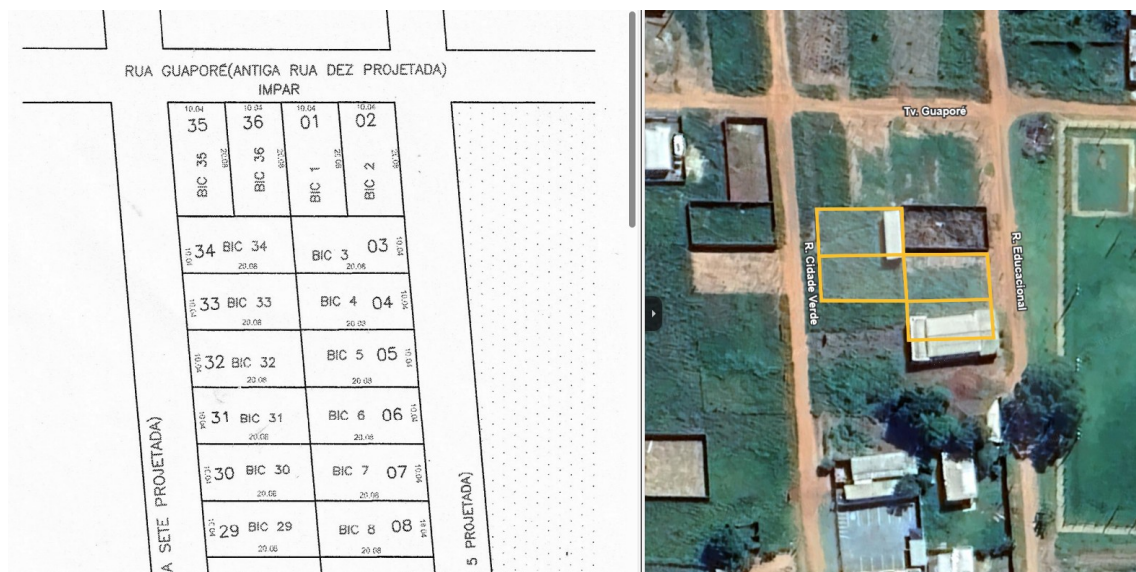
4.4 Matrícula nº 24.563 do 1º CRI de Ponta Porã/MS

IMÓVEL: Lote 34 da quadra 33, do loteamento denominado *RESIDENCIAL MANOEL PADIAL UREL*, n/ cidade, medindo: 200,80m², confrontando: ao Norte com os lotes 35 e 36, com 20,08metros – Leste com lote 03 com 10,04; Sul, com o lote 33 com 20,08 metros, Oeste com a Rua Projetada (Cidade Verde) com 10,04.

4.2 Detalhes conforme constatação

Tratam-se de 4 terrenos localizados na mesma quadra, sendo 2 com frente voltada para a Rua Educacional (lotes 4 e 5) e 2 com frente voltada para a Rua Cidade Verde (lotes 33 e 34).

No ato da constatação, seguindo a descrição constante nas matrículas imobiliárias, bem como mapa da quadra, foi apurado um possível erro de metragem entre as construções existentes e os lotes penhorados, conforme segue:



Conforme é possível observar, nos lotes 33 e 34, existe uma construção abandonada e sem acabamento, sem valor comercial, visto se tratar de construção precária, inacabada e sem qualquer acabamento, podendo esta ser desconsiderada para fins de avaliação, mas com necessidade especial em caso de imissão na posse somente de um dos lotes.

Já com relação aos lotes 4 e 5, a problemática ocorre decorrente da construção de uma residência que aparentemente invade o lote 5.



Como a equipe desta Leiloeira Oficial não dispõe de equipamentos específicos para medição, além do fato de que o loteamento não dispõe de vias pavimentadas, nem mesmo de calçadas ou guias delimitantes, resta prejudicado a afirmação do quanto existe de invasão de um lote sobre o outro.

No ato da diligência, tendo identificado a possível divergência, foi realizado uma tentativa de constato com o proprietário da residência vizinha e que supostamente estaria invadindo o terreno, contudo, este se limitou a afirmar que é proprietário do lote 6, que adquiriu e registrou a sua compra, mostrou superficialmente uma cópia da escritura de compra do lote 6, informou que não disponibilizaria nem o documento e nem seus dados, fechou a residência e não mais atendeu.

Abaixo o registro fotográfico realizado:

Lote 04:





Lote 05:



Lote 33:





Lote 34:



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os 4 terrenos estão localizados na mesma quadra, sendo 2 com frente voltada para a Rua Educacional (lotes 4 e 5) e 2 com frente voltada para a Rua Cidade Verde (lotes 33 e 34). Trata-se de localidade voltada a área residencial, cuja localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/skZqkSK4d3V5N8Rz7>.

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: Lote com área de 200m², por R\$ 55.000,00, ou seja, R\$ 275,00/m².

Candia Bilherbeck IMOBILIÁRIA

Venda - Locação - Informações - Contato

(87) 3431-9716 Ponta Porã - MS

Terreno para Venda, Ponta Porã / MS

Bairro Residencial Ponta Porã 2, área total 200,00 m²

Compartilhar:

R\$ 55.000

Endereço: RUA MACIEIRA Bairro: Residencial Ponta Porã 2 Observação Valor: ESCUTA PROPOSTAM! Área Total: 200,00 m² Terreno Frente: 10,00 Metros Terreno Fundo: 20,00 Metros

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ÓTIMO TERRENO PARA INVESTIMENTO MEDIDO 10X20 ACEITA FINANCIAMENTO

CORRETOR

Emily Candia

FALE AGORA CONOSCO

Nome:

E-mail:

Telefone:

Olá! Achei esse imóvel através do site www.candia bilherbeck.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

9964 região:

ENVIAR AGORA

6.2 Imóvel: Lote com área de 360m², por R\$ 75.000,00, ou seja, R\$ 208,33/m².

Candia Bilherbeck IMOBILIÁRIA

Venda - Locação - Informações - Contato

(87) 3431-9716 Ponta Porã - MS

Terreno para Venda, Ponta Porã / MS

Bairro Jardim Estoril, terreno 360,00 m²

Compartilhar:

R\$ 75.000

Endereço: RUA BOGOTA X RUA VENEZUELA Bairro: Jardim Estoril Observação Valor: PREÇO DE CADA LOTE! Área Terreno: 360,00 m² Terreno Frente: 12,00 Metros Terreno Fundo: 12,00 Metros Terreno Esquerda: 30,00 Metros Terreno Direita: 30,00 Metros

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

VENDE 02 TERRENOS DE ESQUINA NO JARDIM ESTORIL

OBSERVAÇÕES

Corretor de Imóveis: Alexandre Guimarães (CRECI/MS 7623 | CNAB 41.429)
Agende uma visita pelo site (87) 9990-1965
Instagram: corretor_alexandreguimaraes

CORRETOR

ALEXANDRE de Jesus Guimarães Nogueira

CRECI: 7623
877 9990-1965

FALE AGORA CONOSCO

Nome:

E-mail:

Telefone:

Olá! Achei esse imóvel através do site www.candia bilherbeck.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

0367 região:

ENVIAR AGORA



6.3 Imóvel: Lote com área de 611m², por R\$ 160.000,00, ou seja, R\$ 261,87/m².

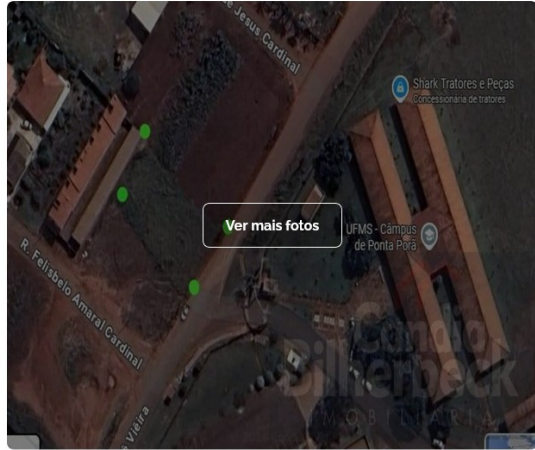


Comprar Alugar Lançamentos Anunciar Financiar

Entrar

Home > venda > MS > Ponta Porã > Terreno e Loteamento > Terreno à venda, 611m²

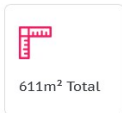
Compartilhar Salvar



Terreno à venda, 611m²

Ponta Porã - MS — Código: CBo202_1-467466

Venda: R\$ 160.000



Descrição do imóvel

Observao: Corretor Responsável : Guilherme Bilherbeck - CRECI - 3300 (67) 98424-2012

Venda

R\$ 160.000

Anunciante [Imobiliária Candia Bilherbeck](#)

Telefone (67) 34... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" ou "WhatsApp", você confirma que concorda com nossos [Termos de uso](#) e [Políticas de privacidade](#).

Enviar mensagem



6.4 Imóvel: Lote com área de 300m², por R\$ 80.000,00, ou seja, R\$ 266,67/m².

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Terreno - 300m²

Venda R\$ 80.000

Conheça a vizinhança do imóvel



 [Comprar](#) [Alugar](#) [Serviços](#) [Buscar imobiliárias](#)

[Notificações](#) [Meus contatos](#) [Anunciar](#) [Entrar](#)





300 m² tot.

Terreno, Residencial Ponta Porã I, Ponta Porã, MS

TERRENO DE 300m², 10m X 30m, NO ASFALTO, RUA MANDUIRANA,, MURADO NAS LATERAIS E COM MURO DE ARRIMO NOS FUNDOS, - 29/11/2024

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

Enviar

0/200

Informações da imobiliária

[Jose Flavio Perin](#)

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.

Contatar

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

Jose Flavio Perin

Ver o telefone



6.5 Imóvel: Lote com área de 360m², por R\$ 100.000,00, ou seja, **R\$ 277,78/m².**

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Mapa sem título

Escreva uma descrição para seu mapa

Legenda

AREA LIVRE

Medida do caminho

TERRENO 12M X 30M

TERRENO 12M X 30M

TERRENO 12M X 30M

200 m

Terreno - 360m²

Venda R\$ 100.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

360 m² tot.

wimoveis

Comprar

Alugar

Serviços

Buscar imobiliárias

Notificações

Meus contatos

Anunciar

Entrar

TERRENO BAIRRO ESTORIL MURADO . PLANO COM CAIDA PRA FRENTE, NO ASFALTO - 28/06/2022

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

Enviar

Saiba mais sobre este imóvel

Outros

Andares :

Informações da imobiliária

Jose Flavio Perin

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.

Contatar

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

Jose Flavio Perin

Ver o telefone



6.6 Imóvel: Lote com área de 300m², por R\$ 25.000,00, ou seja, R\$ 83,33/m².

o/x

Buscar

Q

Plano Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Domingos

Anunciar grátis

Mato Grosso do Sul > Mato Grosso do Sul > Terrenos, sítios e fazendas > Outras cidades > Ponta Porã

10/06 às 09:40

🔖

🔗

Fotos

Descrição

Detalhes

Localização

Terreno de direito tamanho 10 por 30

Terreno bom já limpo e bem localizado próximo a uems de ponta porã

Localização

Avenida São Vicente de Paula

Vila São Vicente de Paula, Ponta Porã, MS, 79900001

Exibir no mapa

Baixe o app

Ofertas, cupons e negociação para comprar e vender na palma da mão

o/x

Detalhes

CATEGORIA

Terrenos, Sítios E Fazendas

TIPO

Terrenos

R\$ 25.000

R\$ 25.000

Chat

Chat

OS MELHORES JOGOS

BETPIX365

Julio Cesar

Último acesso há 4 dias

Na OLX desde junho de 2025

Vila São Vicente de Paula, Ponta Porã - MS

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Exibir mais dicas

Denunciar anúncio



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.1	200	R\$ 55.000,00	R\$ 275,00
6.2	360	R\$ 75.000,00	R\$ 208,33
6.3	611	R\$ 160.000,00	R\$ 261,87
6.4	300	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67
6.5	360	R\$ 100.000,00	R\$ 277,78
6.6	300	R\$ 25.000,00	R\$ 83,33
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 228,83

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

$$MA = R\$ 228,83/m^2$$

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.

Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.2	360	R\$ 75.000,00	R\$ 208,33
6.3	611	R\$ 160.000,00	R\$ 261,87
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 235,10

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = R\$ 235,10/m^2$$

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 20% (vinte por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do metro quadrado dos imóveis avaliados resulta em **R\$ 188,08**.

8. VALOR FINAL DE CADA TERRENO

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

VALOR DO TERRENO = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 200,80M² X R\$ 188,08

VALOR DO TERRENO = R\$ 37.766,39

VALOR TOTAL DOS 4 TERRENOS = R\$ 151.065,56

VALOR MÉDIO ESTIMADO DE CADA TERRENO:

R\$ 37.800,00

(Trinta e sete mil e oitocentos reais)

Limite inferior: R\$ 34.020,00 | Limite superior R\$ 41.580,00

VALOR ESTIMADO DOS 4 TERRENOS:

R\$ 151.200,00

(Cento e cinquenta e um mil e duzentos reais)

Limite inferior: R\$ 136.080,00 | Limite superior R\$ 166.320,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 13 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Porto Alegre/RS, 17 de junho de 2025.



JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial