PARECER AVALIATIVO
Matrícula 18.992

Processo: 5013004-07.2023.4.04.7100

Porto Alegre/RS, 14 de outubro de 2026.

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 22ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, por meio do processo 5013004-07.2023.4.04.7100.

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 parecer foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos 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. Já as benfeitorias encontradas na propriedade foram avaliadas pelo Método da Quantificação de Custo. O valor atribuído à Área de terreno e o valor atribuído às benfeitorias foram somados, chegando assim, ao valor final do imóvel.

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 parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da Matrícula n° 18.992 do Ofício de Registro de Imóveis Comarca de São Sebastião do Caí/RS

IMÓVEL: Sito n/cidade na rua 1º de Maio esquina com a rua Cel. Guimarães, constituído do lote 04 da quadra26, lado par da numeração, do quarteirão formado pelas ruas 1º de Maio, Cel. Guimarães, Mal .Floriano Peixoto e Tiradentes, com benfeitorias, com a área de 407,40m2 com as seguintes medidas e confrontações: ao sul, em 19,40m com a rua Cel. Guimarães; ao oeste, em 21,00m com a rua 1º de Maio; ao leste, em 21,00m também com terreno de Ilva Serena Leal Mohn e ao norte, em 19,40m com terreno que é ou foi de Arthur Herbert. Que as benfeitorias são constituídas de uma casa de alvenaria, com todas as suas dependências, com a área de 124,54m2.

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um imóvel misto, tanto comercial, quanto residencial, o qual conta com edificação de dois pavimentos e um barracão situado na porção posterior do lote. As edificações estão inseridas em um terreno com área de 407,40m², as quais apresentam idade estimada em aproximadamente 13 anos.

Com relação à edificação situada no pavimento térreo, trata-se de um imóvel destinado a atividades comerciais, composto por aparentemente três salas, sendo uma de maiores dimensões e outras duas menores. Na ocasião da vistoria in loco, constatou-se que não havia ocupantes, encontrando-se todos os ambientes desocupados e sem utilização aparente.

De modo geral, a parte interna do térreo apresenta péssimo estado interno de conservação, evidenciado pelo acentuado desgaste da pintura, presença de sinais de mofo, descascamento das superfícies pintadas, manchas nos pisos, trincas e fissuras nas paredes, além da ausência de algumas portas. A sala de maiores dimensões apresenta condições de conservação um pouco melhor às observadas nos demais ambientes.

As salas possuem comunicação interna entre si, característica compatível com a utilização anterior do imóvel por uma empresa do ramo de festas e eventos infantis. Dispondo estas de banheiro e outros compartimentos auxiliares, sendo que a sala principal também conta com cozinha. A área construída total dessa edificação é estimada em aproximadamente 240,00 m².

Cabe destacar que, conforme informações obtidas durante a vistoria *in loco*, o pavimento térreo do imóvel apresenta péssimo estado de conservação em decorrência dos danos causados pela enchente ocorrida em maio de 2024. Segundo os relatos, a água teria atingido aproximadamente 90% da área do referido pavimento.

O barracão possui cobertura metálica e piso revestido, dispondo de porta de acesso às áreas comerciais, além de churrasqueira e pia de alvenaria. O espaço é utilizado como garagem e apresenta área construída estimada em aproximadamente 120,00m², encontrando-se em regular estado de conservação.

No pavimento superior está instalada uma unidade de uso residencial, com área aproximada de 135,00m², cuja distribuição interna compreende sala integrada à cozinha em conceito aberto, lavanderia, banheiro social e três dormitórios, dos quais dois possuem banheiro privativo, caracterizando-se como suítes.

De modo geral, o apartamento apresenta bom estado de conservação. Embora tenha sido parcialmente atingido pela enchente, foram realizados serviços de manutenção e reparos pontuais, visando à preservação de suas condições. Os ambientes possuem acabamentos de aspecto contemporâneo, compatíveis com o padrão construtivo médio. O teto conta com forro de gesso e iluminação embutida ou rebaixada, enquanto determinados trechos das paredes apresentam revestimentos decorativos com relevo.

Nos dormitórios e no corredor, o revestimento do piso, acompanhado de rodapés, apresenta aparência de material laminado com padrão amadeirado. Na sala e na cozinha integradas, observa-se acabamento aparentemente em porcelanato, inclusive nos rodapés.

Complementando a unidade residencial, a parte superior da laje que cobre a área comercial constitui um espaço externo de uso privativo, com piso revestido e

configuração descoberta, proporcionando uma área aberta vinculada à residência. O apartamento está sendo utilizado, conforme pode ser notado nas fotos a seguir.

Com relação ao edifício num todo, é construído em alvenaria, estando inserido em via pública pavimentada, dotada de delimitação de guias, sarjetas e passeio público.

Abaixo o registro fotográfico realizado:

- Fotos externas do edifício





- Sala térrea maior

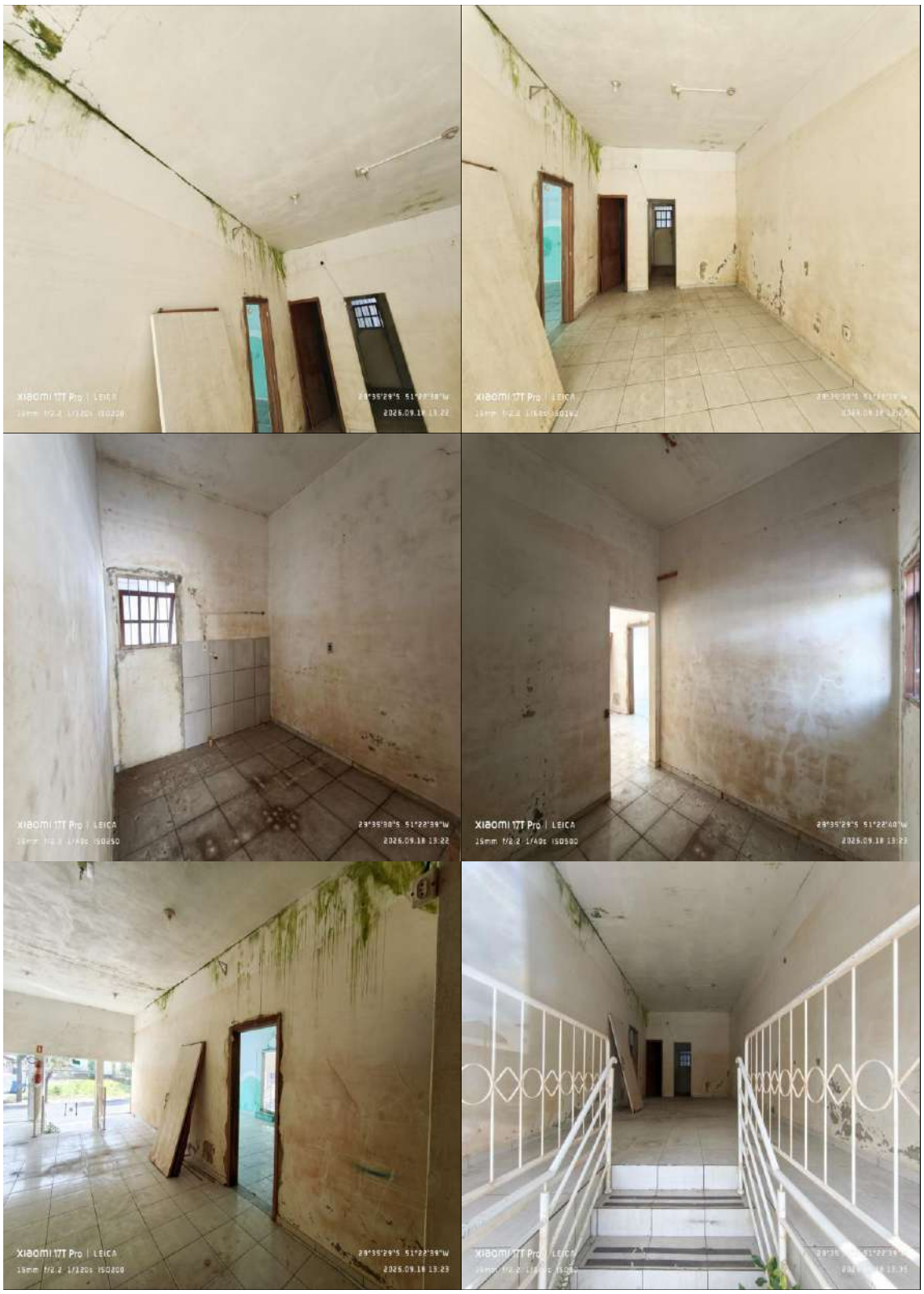



Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA



- Salas menores








Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA

- Barracão


Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA

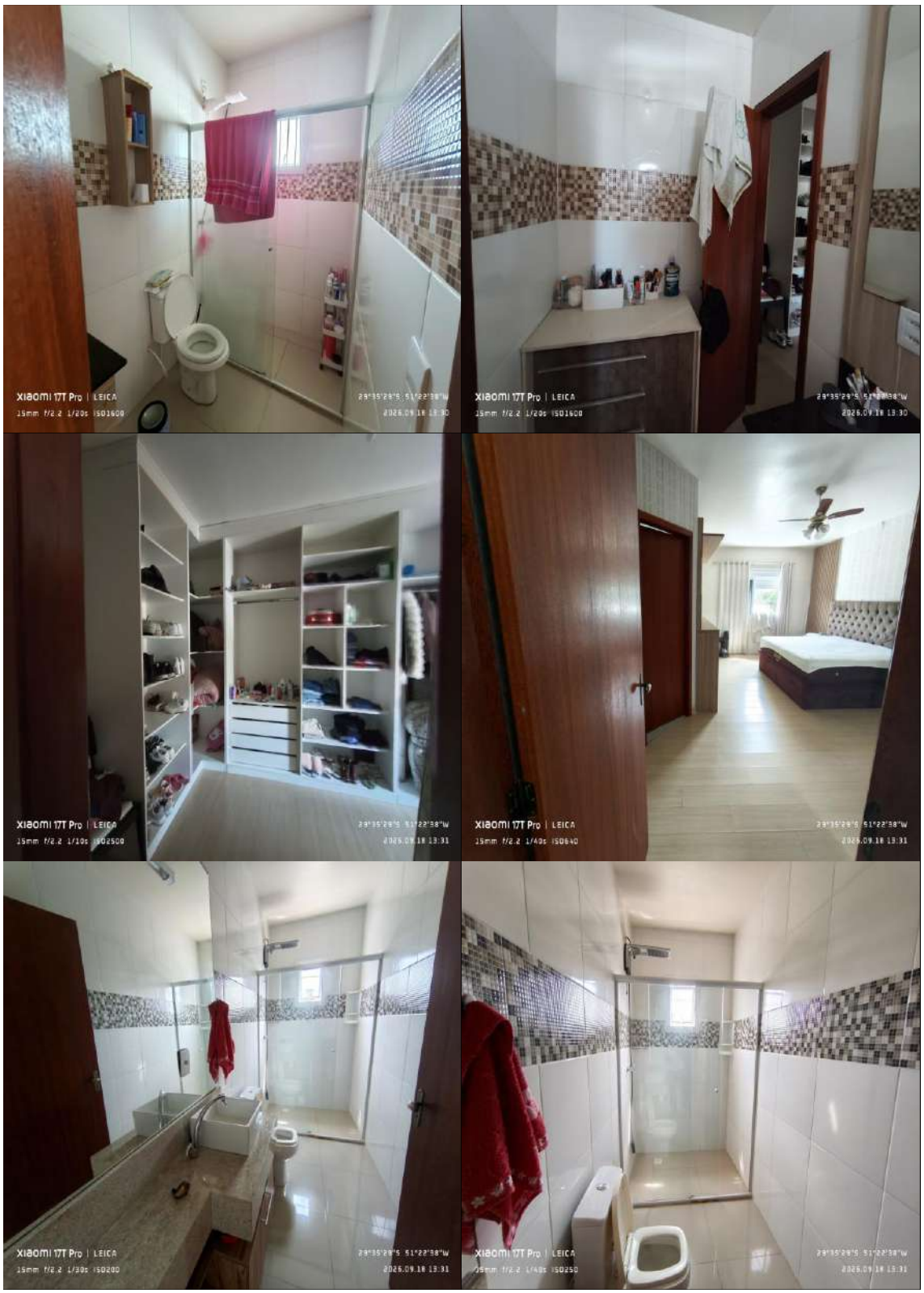


- Apartamento Superior


Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA


Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA


Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA
Xiaomi 17T Pro | LEICA



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel tem sua localização principal situado na Rua Primeiro de Maio, nº 714, já a parte do barracão, está voltada para a Rua Cel. Guimarães, ambos no Centro da cidade de São Sebastião do Caí/RS.

A região caracteriza-se pelo uso misto, com predominância de atividades residenciais e comerciais. Nas proximidades do imóvel, encontra-se a Fábrica de Conservas Oderich, assim como estabelecimentos comerciais pontuais, tais como padaria, supermercados, petshop, lojas diversas e algumas igrejas.

A localização pode ser conferida através do link: **https://maps.app.goo.gl/CjfBrRi4wC45T4Uo9**.

Abaixo, imagem aérea da localidade

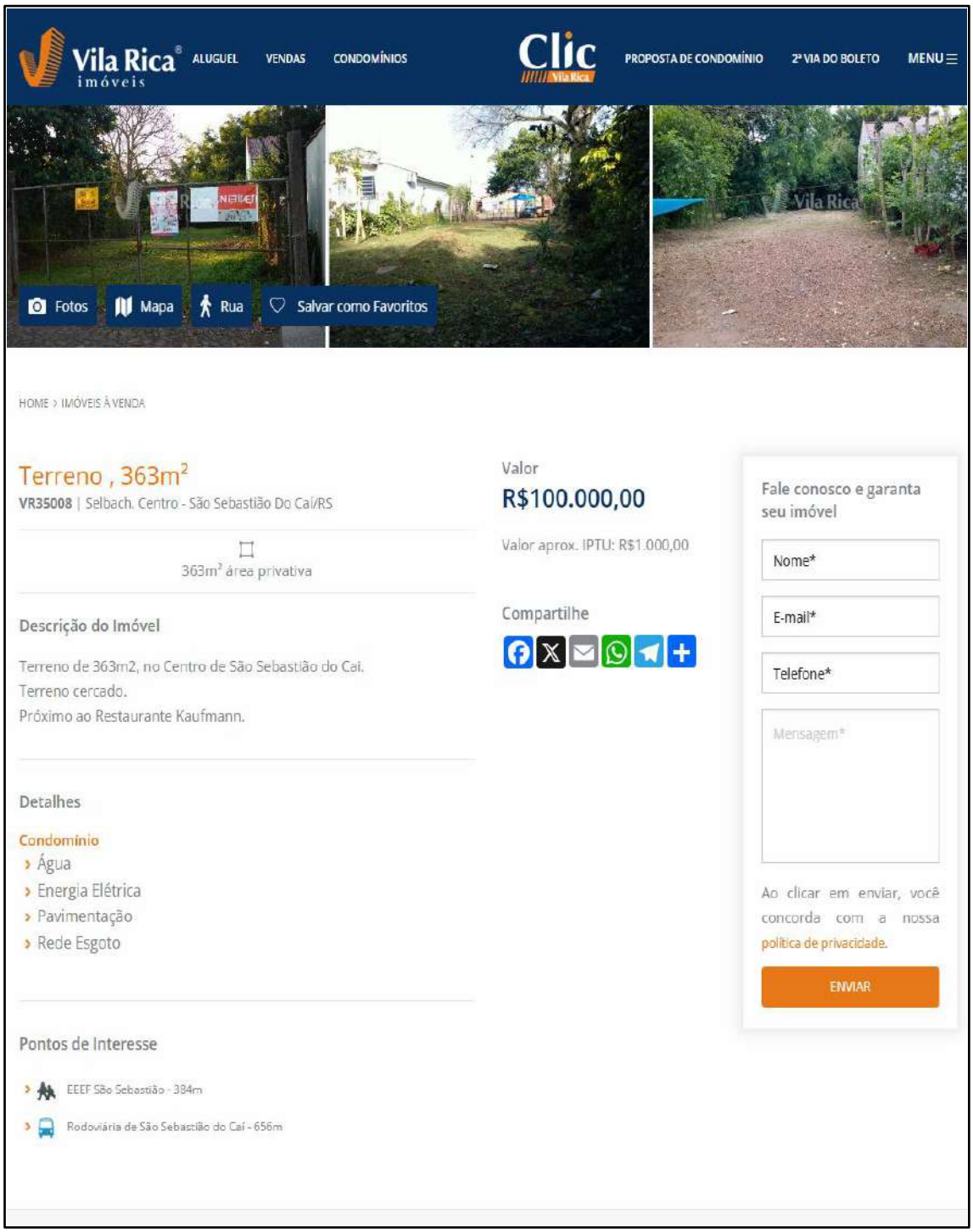


Observação: A imagem acima se trata de delimitação aproximada do bem.

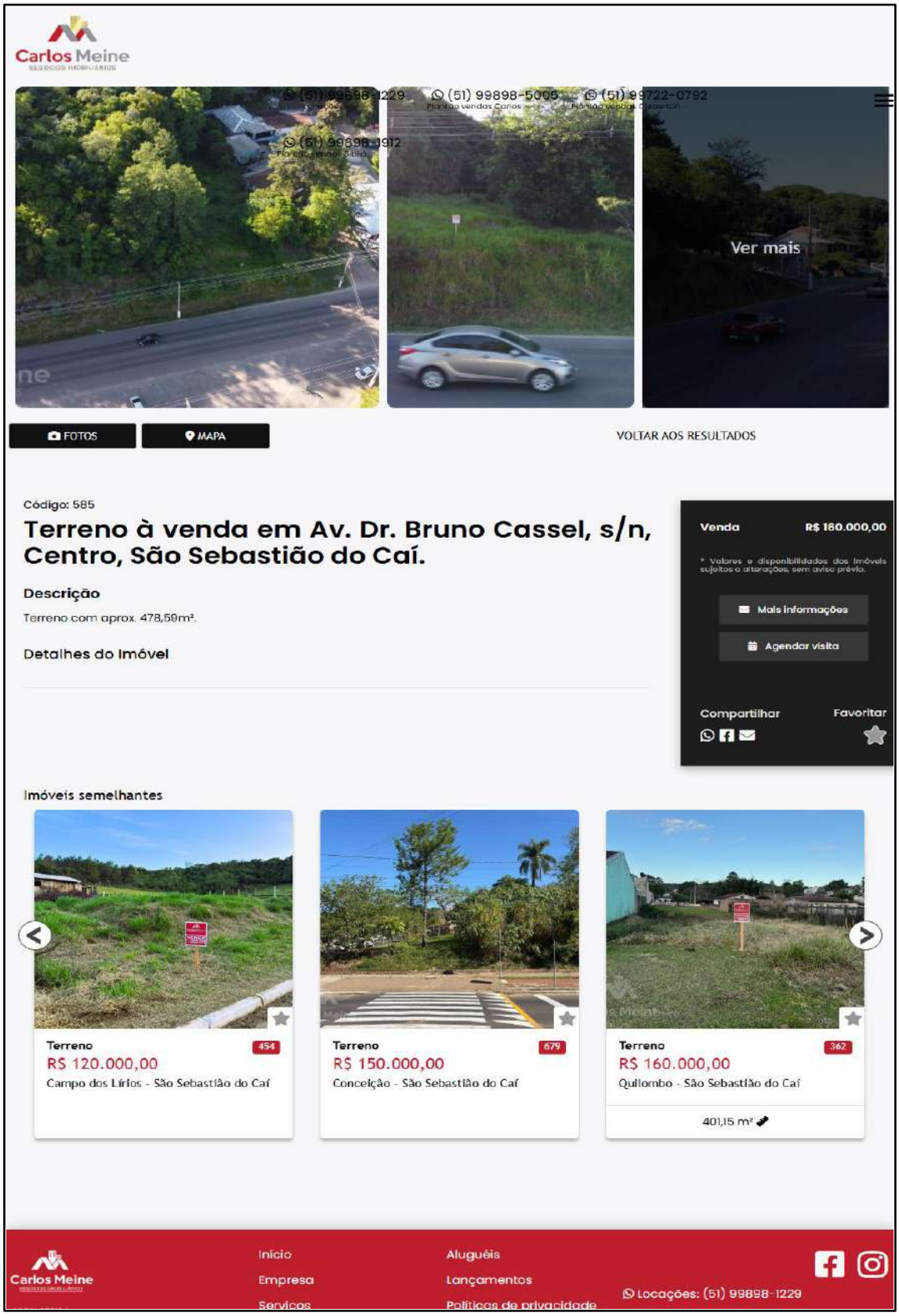
6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, na região do imóvel avaliado. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

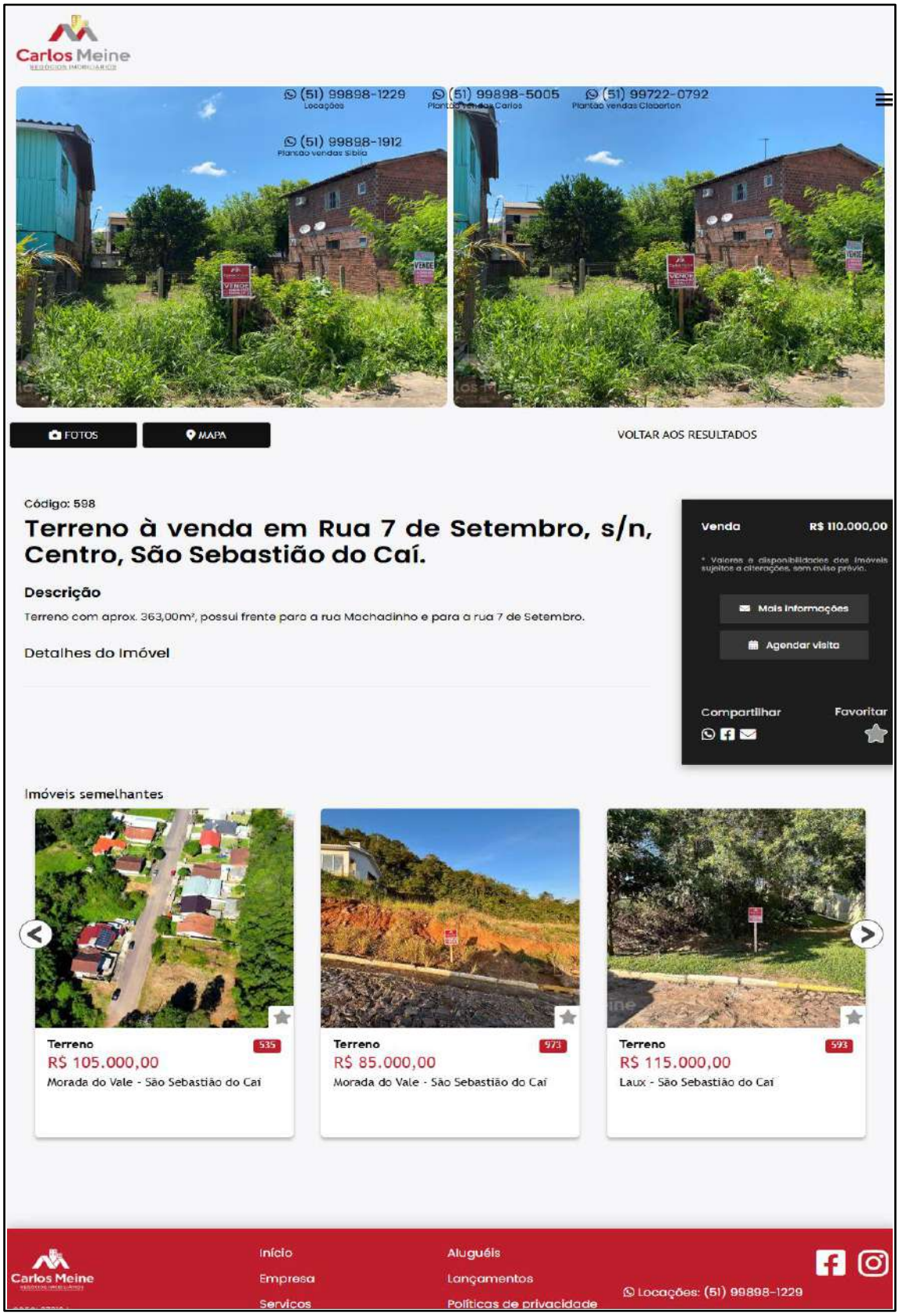
6.1 Terreno situado no Centro de São Sebastião do Caí/RS, com área de 363,00m², por R$ 100.000,00, ou seja, **R$ 275,48/m².**


Vila Rica imóveis
ALUGUEL
VENDAS
CONDOMÍNIOS
Clic Vila Rica
PROPOSTA DE CONDOMÍNIO
2ª VIA DO BOLETO
MENU
Fotos
Mapa
Rua
Salvar como Favoritos
HOME > IMÓVEIS À VENDA
Terreno , 363m²
VR35008 | Selbach. Centro - São Sebastião Do Caí/RS
363m² área privativa
Descrição do Imóvel
Terreno de 363m2, no Centro de São Sebastião do Caí.
Terreno cercado.
Próximo ao Restaurante Kaufmann.
Detalhes
Condomínio
Água
Energia Elétrica
Pavimentação
Rede Esgoto
Pontos de Interesse
EEEF São Sebastião - 384m
Rodoviária de São Sebastião do Caí - 656m
Valor
R$100.000,00
Valor aprox. IPTU: R$1.000,00
Compartilhe
Fale conosco e garanta seu imóvel
Nome*
E-mail*
Telefone*
Mensagem*
Ao clicar em enviar, você concorda com a nossa política de privacidade.
ENVIAR

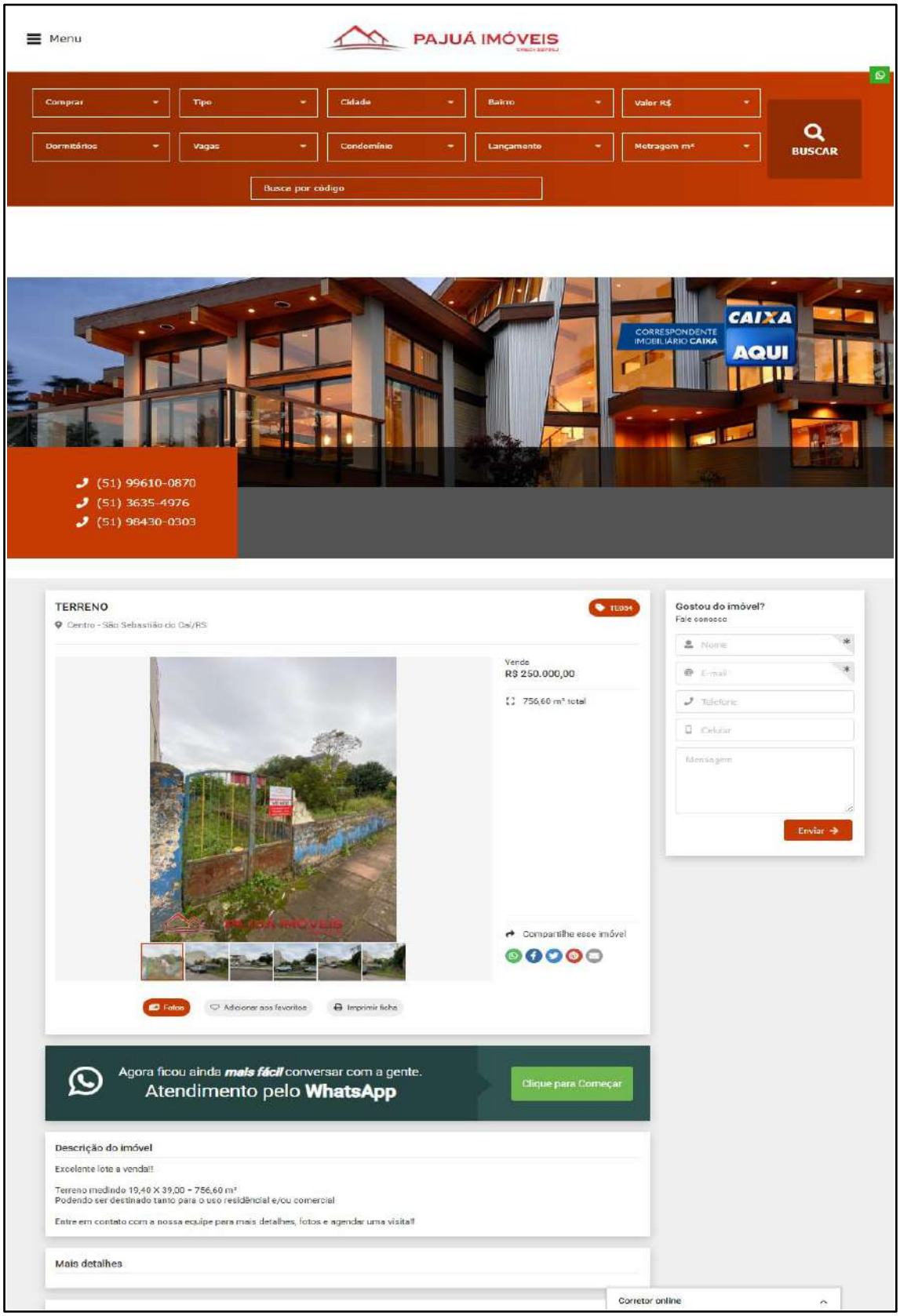
6.2 Terreno à venda situado na Av. Dr. Bruno Cassel, Centro de São Sebastião do Caí/RS, com área de 478,59m², por R$ 160.000,00, ou seja, **R$ 334,32/m².**



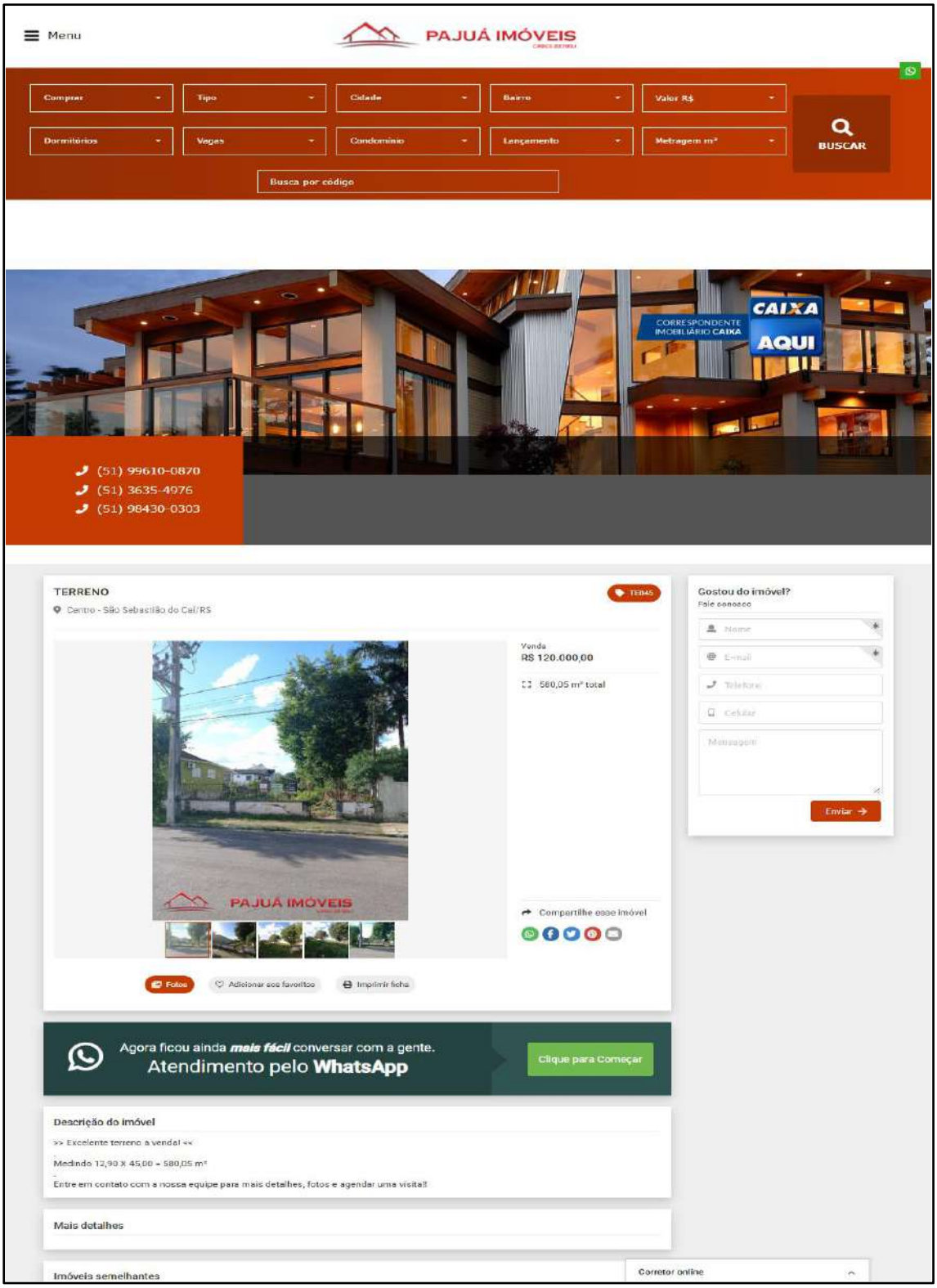
6.3 Terreno à venda na Rua 7 de Setembro, Centro, São Sebastião do Caí/RS, com área de 363,00m², por R$ 110.000,00, ou seja, **R$ 303,03/m².**



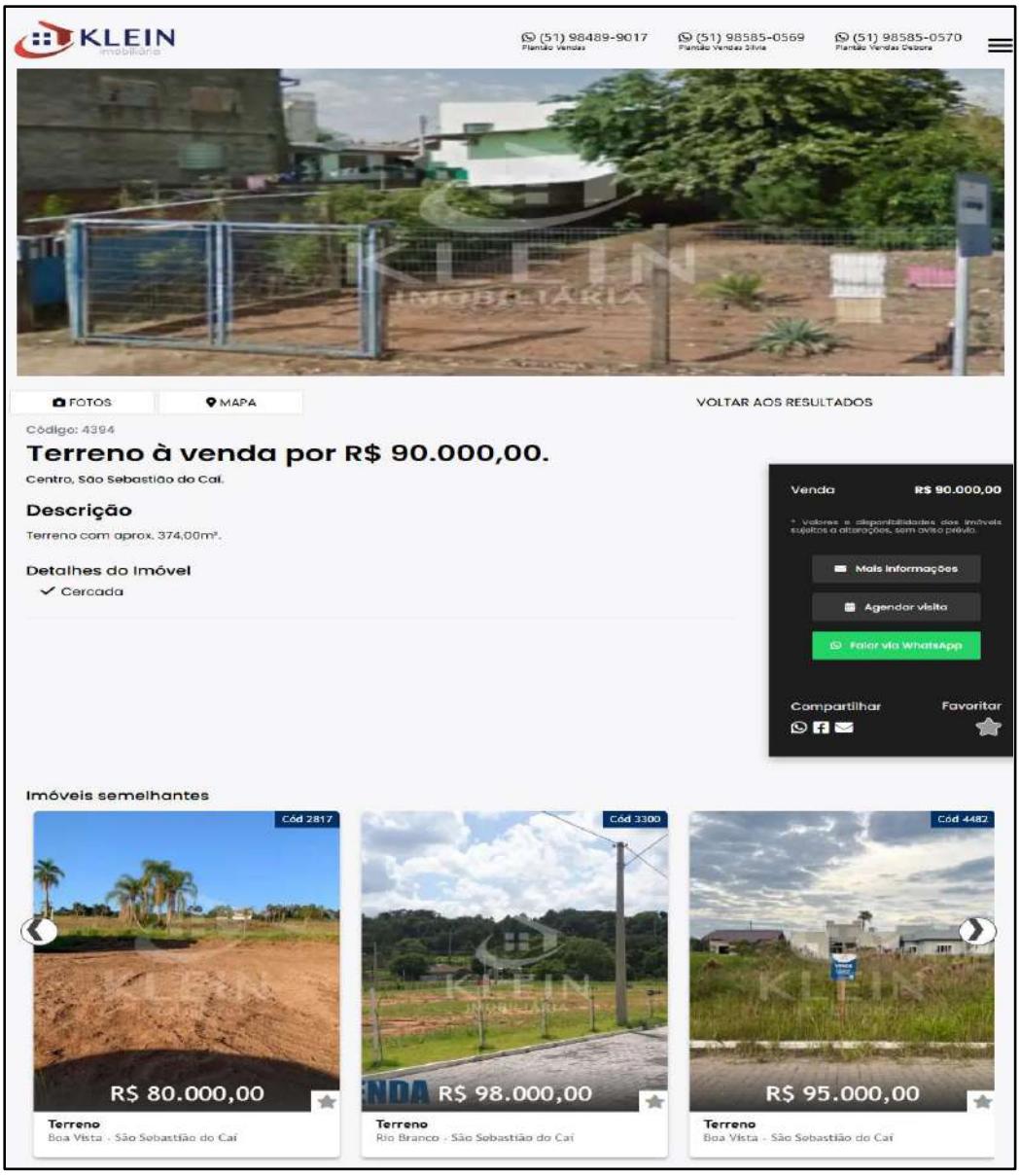
6.4 Terreno situado no Centro de São Sebastião do Caí/RS, com área de 756,60m², por R$ 250.000,00, ou seja, **R$ 330,43/m².**



6.5 Terreno com área de 580,05m², situado no Centro em São Sebastião do Caí/RS, por R$ 120.000,00, ou seja, **R$ 206,88/m².**



6.6 Terreno situado no Centro de São Sebastião do Caí/RS, com área de 374,00m², por R$ 90.000,00, ou seja, **R$ 240,64/m².**



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	**Metragem (m²)**	**Valor Total**	**Valor/m²**
6.1	363,00	R$ 100.000,00	R$ 275,48
6.2	478,59	R$ 160.000,00	R$ 334,32
6.3	363,00	R$ 110.000,00	R$ 303,03
6.4	756,60	R$ 250.000,00	R$ 330,43
6.5	580,05	R$ 120.000,00	R$ 206,88
6.6	374,00	R$ 90.000,00	R$ 240,64
VALOR MÉDIO/M²			**R$ 281,80**

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

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

MA = R$ 281,80/m²

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 (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	363,00	R$ 100.000,00	R$ 275,48
6.3	363,00	R$ 110.000,00	R$ 303,03
6.6	374,00	R$ 90.000,00	R$ 240,64
VALOR MÉDIO/M²			R$ 273,05

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL
MF = R$ 273,05/m²

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.

Conforme mencionado anteriormente, a região onde o terreno está inserido **tem sofrido com enchentes recorrentes**, fator que exerce influência negativa sobre seu valor de mercado. A possibilidade de ocorrência de novos eventos dessa natureza representa um aspecto desfavorável à comercialização do terreno, podendo reduzir o interesse de potenciais compradores. Dessa forma, considera-se pertinente aplicar um fator de depreciação sobre o valor médio do metro quadrado obtido na pesquisa de mercado, a fim de contemplar essa condição específica do local.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 20% (vinte por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R$ 218,44.**

8. VALOR DA ÁREA

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

VALOR DA ÁREA = ÁREA DO IMÓVEL X VALOR MÉDIO DO M²
VALOR DA ÁREA = 407,40m² X R$ 218,44
VALOR DA ÁREA = R$ 88.992,46

9. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise dos tipos de benfeitorias, suas características e estado de conservação.

9.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/RS, com data base de 09/2026, podemos verificar que, para projetos com padrão residencial normal, o valor correspondente a (R 1-N) é de R$ 3.452,09/m², enquanto para os projetos comerciais (CSL 8-N) é de R$ 2.922,26 e para projetos de galpão (GI) é de R$ 1.409,47.

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 das construções, serão depreciados conforme tabelas abaixo:

- **Apartamento 135,00m² (13 anos)**



Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Apartamento: R$ 3.452,09/m² (valor para novos projetos do CUB) – 29,10% (índice de depreciação) = R$ 2.447,53/m².

APARTAMENTO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 135,00m² X R$ 2.447,53

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R$ 330.416,55

- **Salas (Térreo) 240,00m² (13 anos)**



Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Salas: R$ 2.922,26/m² (valor para novos projetos do CUB) – 77,80% (índice de depreciação) = R$ 648,74/m².

SALAS

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 240,00m² X R$ 648,74

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R$ 155.697,60

- **Barracão 120,00m² (13 anos)**



Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Barracão: R$ 1.409,47/m² (valor para novos projetos do CUB) – 57,60% (índice de depreciação) = R$ 597,61/m².

BARRACÃO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 120,00m² X R$ 597,61

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R$ 71.713,20

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 DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R$ 88.992,46 + R$ 330.416,55 + R$ 155.697,60 + R$ 71.713,20

VALOR DO IMÓVEL = R$ 646.819,81

VALOR MÉDIO ESTIMADO TOTAL: R$ 647.000,00
(seiscentos e quarenta e sete mil reais)

Limite inferior: R$ 582.300,00 | Limite superior: R$ 711.700,00

11. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 28 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Atenciosamente,

Porto Alegre/RS, 14 de outubro de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial