LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo 5048711-88.2020.8.21.0001

DATA 14/07/2025

1- OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo realizar avaliação técnica de acordo com a NBR 14653 do imóvel descrito na Matricula 1166 situado na Av. Getúlio Vargas n° 2193.

2-INTRODUÇAO /ANÁLISE TÉCNICA

O imóvel é um prédio de padrão construtivo médio- baixo, com idade aparente de 50 anos e com as demais características de localização e conveniências relacionadas nos modelos matemáticos anexos.
De ocupação mista, o imóvel possui parte comercial e parte residencial.
Do trabalho avaliatorio resultou que as condições de localização, idade, conveniências e estado do prédio são os fatores que determinaram os valores avaliados de forma tecnicamente mais precisa.





Quanto a Avaliação

Esse Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens e Imóveis, registradas na Associação Brasileira de Normas Técnicas como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:
Na documentação fornecida, constituída por:
Matrícula do RGI do referido imóvel.
Em informações coletadas no local por ocasião da vistoria.

Em informações pesquisadas junto a imobiliárias, corretores, vendedores, compradores e em sites especializados.
Nesta avaliação adotou-se a premissa de que toda a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regular, e que o imóvel objeto esta livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado, ou seja, passível de ser disponibilizado no mercado local.
Não se diligenciou quanto à veracidade dos documentos fornecidos; a vistoria foi visual, utilizando-se apenas máquina fotográfica convencional; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O bairro onde o imóvel está localizado dispõe de infraestrutura urbana, tais como logradouros pavimentados, rede de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia, esgoto pluvial, coleta de resíduos e segurança pública.





CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é composto de piso térreo, sobre loja, mais 03 pavimentos,com área total averbada de 1.362,05 m².e não possui vagas de estacionamento.
A loja do piso térreo com área de 346,21 m² não faz parte do escopo deste trabalho e não foi avaliada.
A parte avaliada do prédio foi assim considerada :
Parte de uso comercial:
Sobe loja também com 346,21 m² + salas 336,42= **682,63m²**
Parte de uso residencial
Apartamentos- área total de **333,42m²**
A construção é em alvenaria. O forro e as paredes são em reboco com tinta acrílica.
A edificação apresenta padrão médio/baixo vinculado à época de sua construção.
O terreno no qual está localizado o condomínio é em esquina, mede 11 metros de frente por 88 metros de fundos, e possui topografia com declividade e cota é superior ao nível do logradouro.
O imóvel encontra-se parcialmente ocupado.






METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a determinação do valor de mercado foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado o qual tem por objetivo definir o valor do bem através da comparação com ofertas e transações realizadas de imóveis semelhantes quanto a características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação do valor de mercado dos imóveis devem ser ponderados por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. (NBR 14653-2).

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado está inserido, constituindo a base do processo de avaliação.

Nesta amostragem foram obtidos 31 dados de mercado sendo 22 de imóveis residenciais e 9 de imóveis comercias .

O banco de dados é bastante homogêneo sendo todos os edifícios no entorno do avaliando e com as mesmas características, portanto não foram usadas as variáveis renda bairro, elevador ou outras , pois são todas características comuns aos imóveis da amostra.

Após o tratamento e testes de estatística inferencial, foi montado um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis independentes se mostraram significativas e consistentes para serem individualizadas:

- **Área Privativa**: variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada dado de mercado. Amplitude da amostra: 32,00m² a 183,00m².

- **Padrão Acabamento**: variável independente, qualitativa, tipo código alocado, que defini padrões de acabamentos diferenciados, sendo 1=mínimo; 2=baixo; 3=normal; 4=alto; Amplitude 1 a 3 ;

- **Idade Aparente / Estado Conservação:** variável independente qualitativa, tipo código alocado, que caracteriza o estado de conservação do imóvel aparente, convencionando-se: 1=Regular com idade superior a 30 anos ; 2=Bom com aparência de usado com idade entre 20 e 30 anos ; 3=bom em estado de novo, com idade de ate 20 anos. Amplitude 1 a 3; Classificada conforme tabela do consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios. Presume-se que os coeficientes estabelecidos neste critério guardem relação de pertinência com a variável em análise, classificada como Proxy nesta avaliação, conforme definido no item 3.69 da NBR14653-2.

Assim resultaram 2 modelos de estatística inferencial,um para a parte comercial e outro para a parte residencial.

- Os modelos inferenciais que mostraram melhor ajuste aos pontos da amostra encontram-se detalhadamente apresentados nos Anexos deste trabalho. (Modelo matemático ,memória de Cálculo e banco de dados).

- A variável dependente definida é o Valor Unitário em reais, calculado pela divisão do valor da oferta ou transação pela área privativa do imóvel.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Considerando que as principais variáveis do mercado foram utilizadas e que o imóvel não apresenta característica dispare do mercado, deve ser adotado o valor central dentro do intervalo de valores admissíveis.
Assim vem :
Sobreloja e salas
Valor total = área **682,63m² x valor médio R$3875,95/m²= R$ 2.645.840,00**

Apartamentos:
Valor total = área **333,42m² x valor médio R$3589,62/m²= R$ 1.196.851,00**
Valor total do imóvel = 2.645.840,00+1.196.851,00 = R$ 3.842.691,00

CONCLUSÃO
Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado:
Valor de avaliação - data de junho/2025: = R$ 3.842.691,00 (três milhões, oitocentos e quarenta e dois mil com seiscentos e noventa e um reais).

Resposta aos quesitos

Quesitos do réu

a) Identifique o imóvel penhorado com suas características e descrições, área total e dados do registro imobiliário.
Resposta: vide "caracterização do imóvel" acima.

b) Existe construção e qual seria o tipo de construção do imóvel?
Resposta: Sim, o prédio é composto de piso térreo, sobre loja, mais 03 pavimentos,com área total averbada de 1.362,05 m².Assim distribuídos:
Loja no piso térreo com 346,21 m².
Sobe loja também com 346,21 m²
Piso 2, 3 e 4, com 222,28 m².

c) Sendo positivo o quesito anterior, quantos são os pavimentos e qual a metragem total de área construída?
Resposta: vide quesito anterior.

d) Qual a destinação dada ao imóvel?
Resposta: Comercial e residencial, estando parcialmente utilizado.

e) Qual é a qualidade do acabamento da obra e dos revestimentos internos do imóvel?
Resposta: Padrão construtivo médio - baixo.

f) Quantos são os cômodos? Em que estado se encontra o bem, em termos de conservação do imóvel?
Resposta: O edifício esta em condições regulares de conservação. Só conseguimos acesso a uma unidade privada, que também esta em estado regular de conservação.

g) É possível identificar áreas de lazer no imóvel? Especificar quantas, quais e qual a importância para atribuição do preço do imóvel.
Resposta: Não identificamos nenhuma área de lazer no prédio.

h) Qual é a qualidade da acessibilidade das vias que dão acesso ao imóvel?
Resposta: O imóvel possui acesso fácil por duas vias (lateral e frontal) de grande fluxo de trafego.

i) Qual a extensão e característica do terreno?
Resposta: Segundo matricula 1166 o terreno mede 11 metros de frente e 88 metros de fundos, com área de 968 m².

j) Quais são as atividades exploradas na área (imóvel)?
Resposta: A única atividade identificada na parte avaliada do imóvel no dia da vistoria foi a existência de duas moradoras em unidades privadas.

k) Qual o valor médio de mercado do local?
Resposta: O valor médio da parte comercial é de R$3875,95/m² e da área residencial o valor médio é de R$3589,62/m².

l) Qual a idade do imóvel?
Resposta: A matricula do imóvel é de dezembro de 1976,portanto 49 anos.

m) O imóvel está situado em área urbana ou rural?
Resposta: Urbana

n) Quem são os lindeiros?
Resposta: Não foram vistoriados imóveis lindeiros.Quesito fora do escopo da pericia técnica.

o) Qual é a segurança do local?
Resposta: Igual a de todos os imóveis do centro de Esteio.O imóvel avaliando não se destaca neste quesito de nenhum dos imóveis do banco de dados comparativo.

p) Quais os serviços disponíveis próximos?
Resposta: Por se tratar de área central existem disponíveis serviços de ordem geral, como bancos lojas,restaurantes ,etc.

q) Dentre as observações realizadas, favor discriminar infraestrutura do local (distribuição de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, esgoto) e considerações reputadas importantes para estimativa do valor venal do imóvel.
Resposta: Conforme laudo pericial, item caracterização da região, o bairro onde o imóvel está localizado dispõe de infraestrutura urbana, tais como logradouros pavimentados, rede de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia, esgoto pluvial, coleta de resíduos e segurança pública

r) A avaliação tomou por base prédio similar no centro da cidade de Esteio, em caso de afirmação qual?
Resposta: Sim, o banco de dados é bastante homogêneo- vide banco de dados ,onde existem as fotografias e descrição dos imóveis utilizados.

s) Forneça o perito outras informações que, a seu critério, possam contribuir para a atribuição do valor da avaliação.
Resposta: vide modelos matemáticos , nada mais a acrescentar.

t) Qual o valor atribuído ao imóvel?
Resposta: R$ 3.842.691,00 (três milhões, oitocentos e quarenta e dois mil com seiscentos e noventa e um reais).

Tendo encerrado os trabalhos periciais lavro o presente.

Porto Alegre, 14 de julho de 2025
Alexandre Danesi Gallo
Eng. Civil CREA-54211. D

Modelo matemático Salas Esteio -centro

Dados do Imóvel Avaliando:

- Padrão Acabamento = 1
- Idade Aparente = 1
- Ärea Privativa = 40,00

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 9
- Número de dados considerados: 9

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 3.875,95
- Mínimo IC (8,22%) = 3.557,48
- Máximo IC (10,91%) = 4.298,80

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9619580 / 0,9629806
- Coeficiente Determinação: 0,9253633
- Fisher-Snedecor: 20,66
- Significância modelo: 0,01

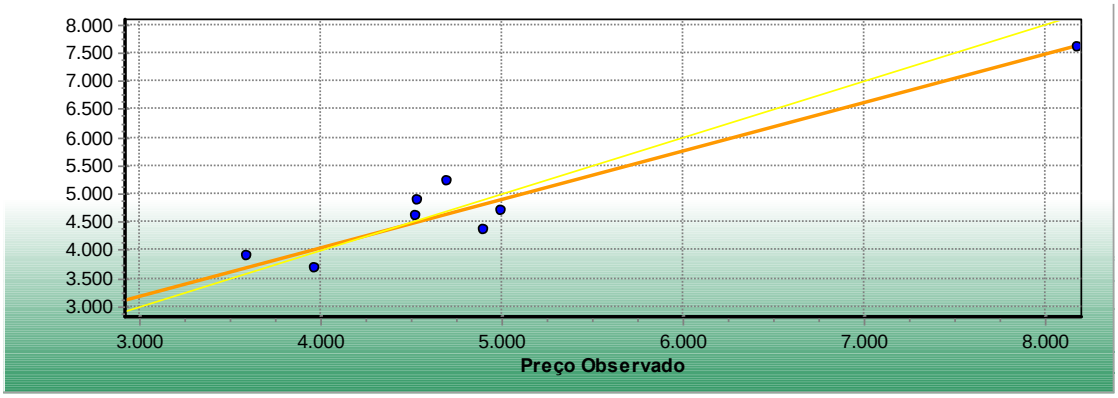
Normalidade dos resíduos:

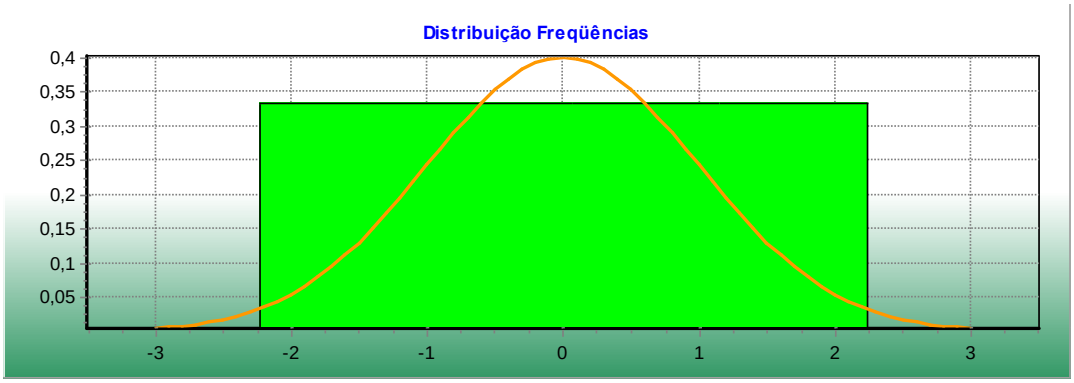
- 66% dos residuos situados entre -1 e + 1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

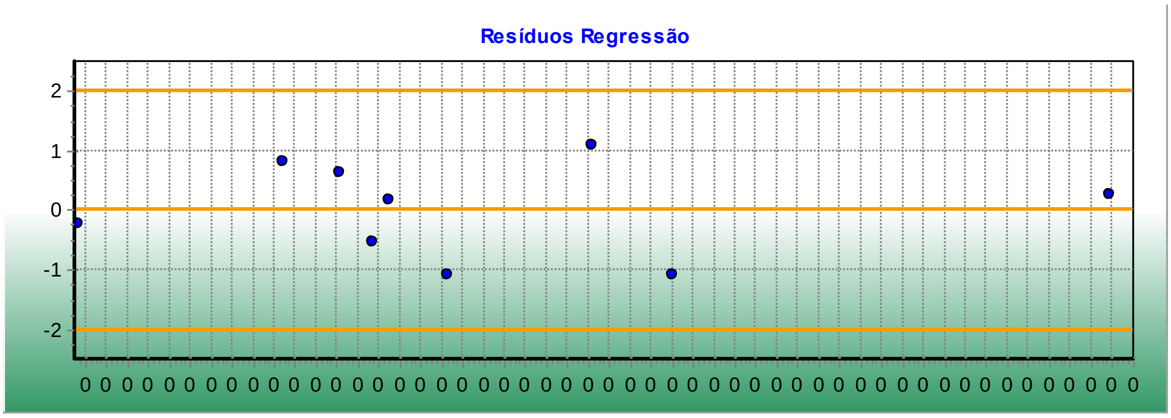
Outliers do Modelo: 0

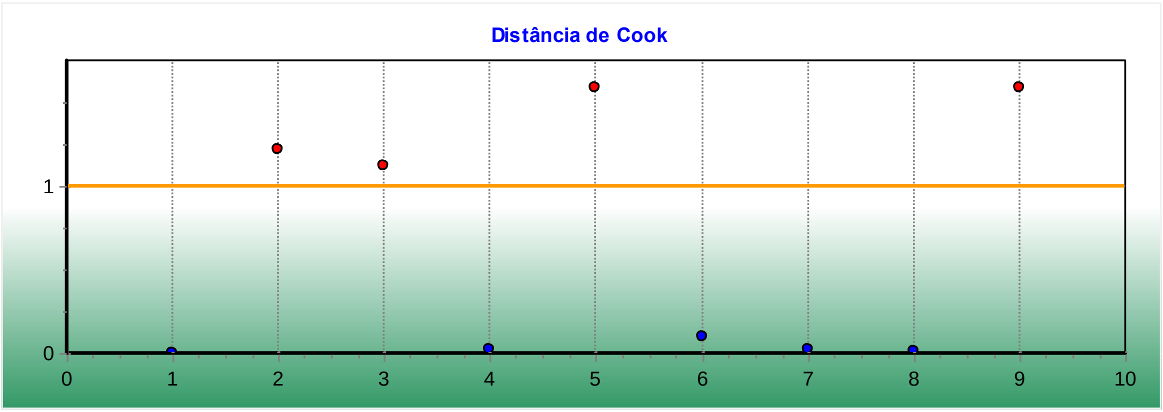
Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
Padrão Acabamento	x	-2,24	7,53
Idade Aparente	x	-1,84	12,48
Ärea Privativa	1/x	-6,41	0,14

Correlações entre variáveis	**Isoladas**	**Influência**
• Padrão Acabamento		
Idade Aparente	0,19	0,34
Ärea Privativa	0,24	0,61
Valor Unitário	-0,52	0,71
• Idade Aparente		
Ärea Privativa	0,01	0,61
Valor Unitário	-0,29	0,64
• Ärea Privativa		
Valor Unitário	-0,88	0,94






Resíduos Regressão
2
1
0
-1
-2
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0


Distância de Cook
1
0
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Dado	Bairro	* Valor Total	Padr...	Idad...	Área P...	* Tota...	Valor Un...
1	Esteio centro	212.800,00	2	2	47,00	0	4.527,00
2	Esteio centro	160.000,00	1	2	34,00	0	4.705,00
3	Esteio centro	532.000,00	1	2	183,00	0	2.907,00
4	Esteio centro	200.000,00	2	2	44,00	0	4.545,00
5	Esteio centro	175.000,00	1	1	44,00	0	3.977,00
6	Esteio centro	250.000,00	2	2	51,00	0	4.901,00
7	Esteio centro	230.000,00	2	2	46,00	0	5.000,00
8	Esteio centro	270.000,00	2	2	33,00	0	8.181,00
9	Esteio centro	180.000,00	2	1	50,00	0	3.600,00

Banco de dados de mercado

1



2



3



Sala/Conjunto para comprar em

Centro, Esteio

Avenida Presidente Vargas

183 m² 2

R$ 532.000

Cond. R$ 1.200 • IPTU R$ 422

WhatsApp

4



Sala/Conjunto para comprar em

Centro, Esteio

Avenida Presidente Vargas

44 m² 1

R$ 200.000

Cond. R$ 280

WhatsApp

5



Sala/Conjunto para comprar em

Centro, Esteio

Avenida Presidente Vargas

44 m² 1

R$ 175.000

Cond. R$ 480

WhatsApp

6



Sala/Conjunto para comprar em

Centro, Esteio

Rua Santo Amaro

51 m² 1

R$ 250.000

Cond. R$ 110

WhatsApp

7



Avenida Padre Claret, 121
Centro, Esteio/RS

Sala comercial à venda na Avenida Padre Claret, 121, Centro, Esteio por R$ 230.000

R$ 230.000

Cond: R$ 330

46m² 1 Banheiro

Contatar

8



Avenida Padre Claret, 121
Centro, Esteio/RS

Sala Comercial (superior) Centro Esteio

R$ 270.000

Cond: R$ 580

33m² 1 Garagens 1 Banheiro

Contatar

9



Sala comercial 50m2 Esteio

50m²

Direto com o proprietário

R$ 180.000

Esteio - RS | 4 de jun, 00:06

Modelo matemático Apartamentos Esteio -centro

Dados do Imóvel Avaliando:

- Padrão Acabamento = 2
- Idade Aparente = 2
- Ärea Privativa = 50,00

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 21

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 3.589,62
- Mínimo IC (2,39%) = 3.503,80
- Máximo IC (2,48%) = 3.678,63

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = 1/(+0,01476809025 -0,001335170769 * Padrão Acabamento + 0,005645610219 / Idade Aparente½ +1,201888665E-005 * Ärea Privativa)²

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9570589 / 0,9347238
- Coeficiente Determinação: 0,9159617
- Fisher-Snedecor: 61,76
- Significância modelo: 0,01

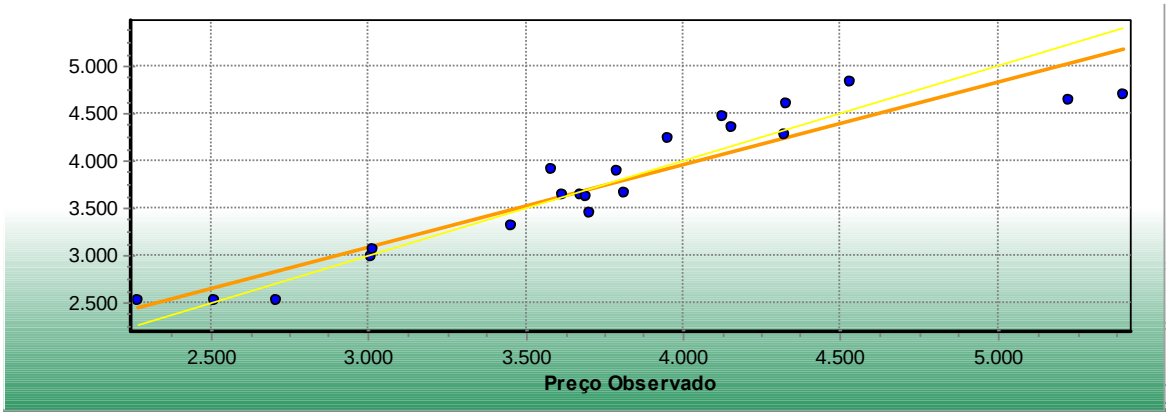
Normalidade dos resíduos:

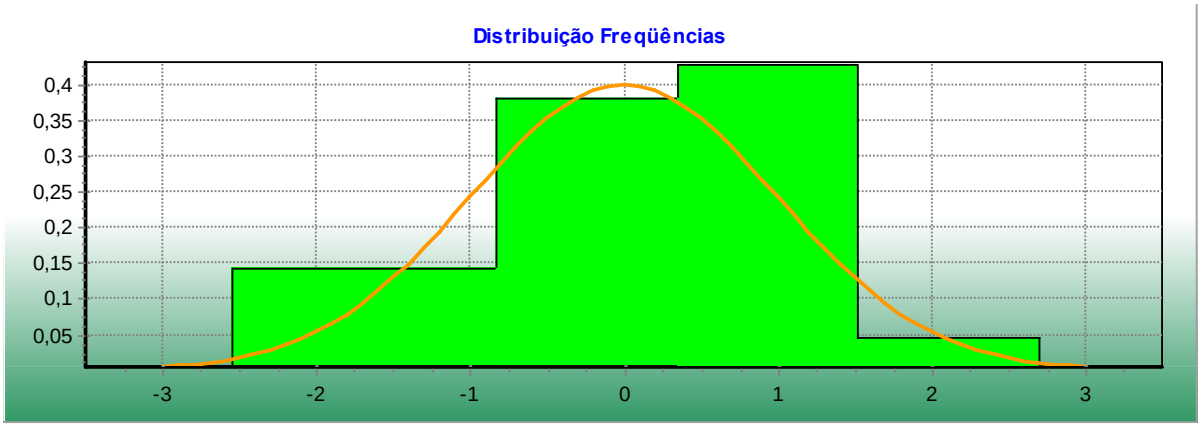
- 66% dos residuos situados entre -1 e + 1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

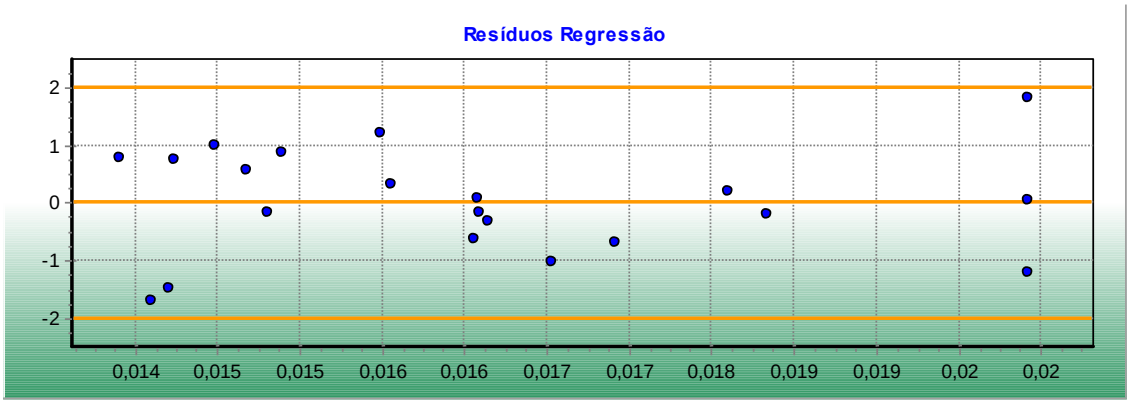
Outliers do Modelo: 0

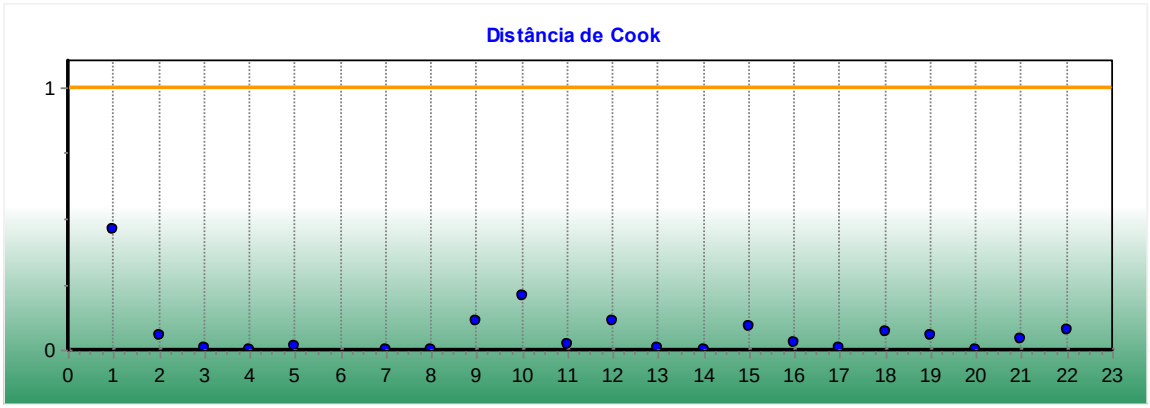
Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
Padrão Acabamento	x	-5,44	0,01
Idade Aparente	1/x½	4,07	0,08
Ärea Privativa	x	1,77	9,54

Correlações entre variáveis	**Isoladas**	**Influência**
• Padrão Acabamento		
Idade Aparente	-0,74	0,25
Área Privativa	-0,17	0,27
Valor Unitário	-0,90	0,80
• Idade Aparente		
Área Privativa	0,15	0,25
Valor Unitário	0,86	0,70
• Área Privativa		
Valor Unitário	0,29	0,39






Resíduos Regressão
2
1
0
-1
-2
0,014
0,015
0,015
0,016
0,016
0,017
0,017
0,018
0,019
0,019
0,02
0,02


Distância de Cook
1
0
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

Banco de dados de mercado

	Dado	Bairro	* Valor Total	Padrão Acaba...	Idade Apa...	Área P...	Valor Un...
	1	Esteio centro	159.000,00	1	1	70,00	2.270,00
	2	Esteio centro	209.400,00	3	2	53,00	3.952,00
	3	Esteio centro	169.000,00	1	2	56,00	3.017,00
	4	Esteio centro	154.510,00	2	2	42,00	3.678,00
	5	Esteio centro	148.760,00	2	2	39,00	3.814,00
*	6	Esteio centro	700.000,00	3	3	92,00	7.600,00
	7	Esteio centro	176.000,00	1	1	70,00	2.514,00
	8	Esteio centro	169.900,00	2	2	46,00	3.693,00
	9	Esteio centro	259.270,00	3	3	48,00	5.401,00
	10	Esteio centro	189.900,00	1	1	70,00	2.712,00
	11	Esteio centro	260.000,00	3	3	60,00	4.333,00
	12	Esteio centro	380.480,00	2	2	110,00	3.458,00
	13	Esteio centro	229.000,00	1	2	76,00	3.013,00
	14	Esteio centro	199.000,00	3	2	46,00	4.326,00
	15	Esteio centro	189.890,00	2	3	53,00	3.582,00
	16	Esteio centro	289.000,00	2	2	78,00	3.705,00
	17	Esteio centro	220.000,00	2	3	58,00	3.793,00
	18	Esteio centro	330.000,00	3	3	80,00	4.125,00
	19	Esteio centro	399.000,00	3	3	96,00	4.156,00
	20	Esteio centro	148.000,00	2	2	41,00	3.619,00
	21	Esteio centro	145.000,00	3	3	32,00	4.531,00
	22	Esteio centro	298.000,00	3	3	57,00	5.228,00

Banco de dados de mercado

1



2



3



4



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua Rio Grande

42 m² 2 1 1

R$ 154.510

Cond. R$ 298 • IPTU R$ 225

WhatsApp

5



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua Rio Grande

39 m² 2 1 1

R$ 148.760

Cond. R$ 290 • IPTU R$ 400

WhatsApp

6



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua Padre Felipe

92 m² 2 2 1

R$ 700.000

Cond. R$ 430 • IPTU R$ 750

WhatsApp

7



Apartamento para comprar em

Olímpica, Esteio

Rua Santana

70 m² 2 1 1

R$ 176.000

IPTU R$ 216

WhatsApp

8



Apartamento para comprar em

São Sebastião, Esteio

Rua Bento Gonçalves

46 m² 2 1 1

R$ 169.900

Cond. R$ 265 • IPTU R$ 400

WhatsApp

9



Apartamento para comprar em

São Sebastião, Esteio

Rua Bento Gonçalves

48 m² 2 1 1

R$ 259.270

Cond. R$ 260 • IPTU R$ 400

WhatsApp

10



Apartamento para comprar em

São Sebastião, Esteio

Rua Bento Gonçalves

70 m² 3 1 1

R$ 189.000

Cond. R$ 250 • IPTU R$ 10

WhatsApp

11



Apartamento para comprar em

São Sebastião, Esteio

Avenida Presidente Vargas

60 m² 2 1 1

R$ 260.000

Cond. R$ 300 • IPTU R$ 500

WhatsApp

12



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua General José Machado Lopes

110 m² 2 1

R$ 380.480

WhatsApp

13



Apartamento para comprar em

São Sebastião, Esteio

78 m² 2 1 1

R$ 229.000

WhatsApp

14



Apartamento para comprar em

São Sebastião, Esteio

Rua Bento Gonçalves

46 m² 2 1 1

R$ 199.000

Cond. R$ 260 • IPTU R$ 290

WhatsApp

15



Apartamento para comprar em

São Sebastião, Esteio

Avenida Presidente Vargas

53 m² 2 1 1

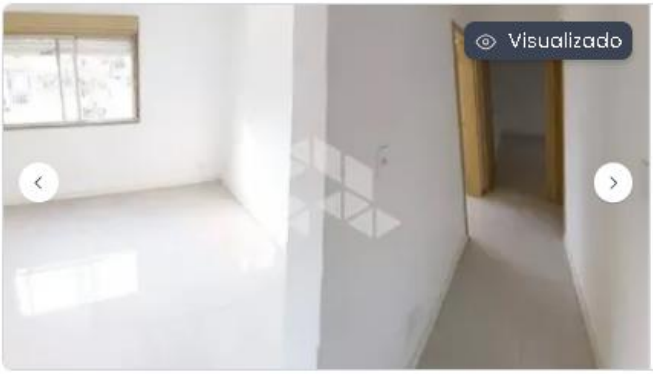
R$ 189.890

Cond. R$ 240 • IPTU R$ 1

Preço abaixo do mercado

WhatsApp

16



Apartamento para comprar em

Tamandaré, Esteio

Avenida Castro Alves

78 m² 2 1 1

R$ 289.000

IPTU R$ 600

Preço abaixo do mercado

WhatsApp

17



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua Rio Grande

58 m² 2 1 1

R$ 220.000

Cond. R$ 300 • IPTU R$ 20

WhatsApp

18



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua General José Machado Lopes

80 m² 2 2 1

R$ 330.000

Cond. R$ 350 • IPTU R$ 280

WhatsApp

19



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua Pelotas

96 m² 2 1 1

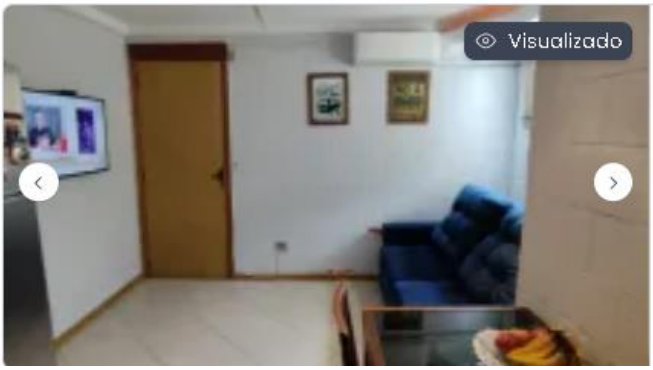
R$ 399.000

Cond. R$ 560

Preço abaixo do mercado

WhatsApp

20



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua Rio Grande

41 m² 2 1 1

R$ 148.400

Cond. R$ 250 • IPTU R$ 250

WhatsApp

21



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua Fernando Ferrari

32 m² 1 1

R$ 145.000

Cond. R$ 210 • IPTU R$ 220

WhatsApp

22



Apartamento para comprar em

Centro, Esteio

Rua Gravataí

57 m² 2 1 1

R$ 298.000

Cond. R$ 280 • IPTU R$ 200

Ver os 3 anúncios deste imóvel