

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Francisco Jones Oliveira, Corretor de Imóveis, Avaliador inscrição nº 31.076, vem, apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel a seguir descrito preparado conforme descrição da matrícula, e demais informações pertinentes, tudo de acordo com a pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário de imóveis com características semelhantes a venda ou vendidos.

Objetivo do trabalho:

Este trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado de uma área localizada no Bairro Mato Queimado, conforme matrícula abaixo descrita e caracterizada, amparado em pesquisa de mercado, e ainda levando em conta negócios recentes realizados em imóveis com características semelhantes, para que o valor final atribuído ao imóvel, encontre respaldo para os fins pretendidos.

Método Utilizado:

Avaliar um bem é de extraordinária complexidade, é essencial desde logo traçar metas para dar valor a alguma coisa, mesmo porque há várias hipóteses e facetas que podem tornar valioso em determinada época e para determinadas pessoas, e também a lei de oferta e procura influência, às vezes ocasionalmente, e de maneira especial, no valor de um imóvel. O que deverá preponderar em uma avaliação é a comparação entre valores dados a imóveis no mesmo local, e com características semelhante, tendo as pesquisas dirigidas sendo efetuadas junto a fontes especializadas. Assim sendo, usamos no presente trabalho o **“método comparativo de dados de mercado”**.

Definição do conceito de valor:

O valor é identificado pelo valor de mercado, que é o valor médio ou o valor mais provável a ser atingido em transações normais em dado momento. Eles não coincidem com o preço necessariamente, por causa da imperfeição do mercado, que provoca dificuldades nos julgamentos dos indivíduos formando-se uma faixa de preços aceitáveis em torno do valor médio.

Nível de rigor adotado:

O trabalho enquadra-se como nível expedito.

Descrição do Imóvel Avaliando:

Imóvel: Uma Fração de Terras, com uma área superficial de 954,41m² (novecentos e cinquenta e quatro metros e quarenta decímetros quadrados), localizada na Rua Francisco José Rodrigues, Bairro Mato Queimado, zona rural do Município de Gramado/RS, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: partindo de um ponto de encontro da divisa Sul com a Rua Francisco José Rodrigues, distante seiscentos e quinze metros (615,00m) da esquina da Rua Francisco José Rodrigues com a estrada Parque dos Pinheiros, segue então no sentido, Leste-Oeste, por uma extensão de 13,87m (treze metros e oitenta e sete decímetros, fazendo divisa com terras de Arlete Castilhos, formando então ângulo interno de 77º46'50", segue então no sentido Sudoeste-Nordeste, por uma extensão de 36,70m (trinta e seis metros e setenta centímetros, fazendo divisa com terras de Martin Afonso Opttíz, formando então um ângulo interno de 109º5'8", segue então no sentido Sudeste-Noroeste, por uma extensão de 31,93m (trinta e um metros e noventa e três centímetros), fazendo divisa com terras de Paulo Roberto do Amaral, a partir deste ponto, segue no sentido Nordeste-Sudoeste, por uma linha curva, na extensão de 48,11m (quarenta e oito metros e onze centímetros), entestando com a Rua Francisco José Rodrigues, lado dos ímpares, sem quarteirão delimitado.

Imóvel devidamente matriculado sob o nº 33.656, Livro nº 02 RG, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS.

Edificações e benfeitorias: sobre a área descrita encontra-se edificado casa em alvenaria e madeira em razoável estado de conservação.

Identificação e Vistoria:

O imóvel em questão encontra-se localizado à Rua Francisco José Rodrigues nº 250, bairro Mato Queimado, após a sede Campestre do CTG Manotaço e da sede Campestre do Esporte Clube Gaúcho em estrada secundário, mas com asfalto, distante em torno de 5 km do centro da cidade de Gramado/RS, e em torno de 600 metros da estrada principal, trajeto todo em asfalto, localidade de Mato Queimado destaca-se pela tranquilidade, pelas belas propriedades, sítios de lazer, diversos Loteamentos e Condomínios com enorme verde em seus entornos, além de disponibilizar todos os serviços básicos necessários a coletividade, por isto o Bairro Mato Queimado é hoje alvo de investidores em face de que os terrenos e as áreas maiores serem planos e de fácil acesso inclusive com ligação ao Parque do Caracol e a cidade de Canela também com o trajeto todo em asfalto recente. Ao final segue fotos do imóvel.

Avaliação pelo método comparativo com as amostras identificadas:

Para avaliação usamos as medidas conforme a matrícula de 954,14m², para a apuração do valor da área, pesquisamos na micro região onde localiza-se o imóvel onde encontramos uma gama de imóveis disponíveis para a venda, vendidos e em negociação, com e sem benfeitorias. A pesquisa foi realizada em imóveis localizados ao longo da Estrada que vai ao Loteamentos Mato Queimado e nos Loteamentos próximos porque não encontramos referências próximas ao imóvel avaliando que é na estrada que dá acesso ao CTG Manotaço e Esporte Clube Gaúcho, por este motivo reduzimos em percentual, por considerar essa nuance como negativa para a liquidez do imóvel, por tratar-se de um imóvel mais distante da estrada principal, que nos leva a considerar uma depreciação de 25% sobre o valor apurado.

Baseado neste contexto é que elaboramos a pesquisa de mercado, pra assim obtermos a exata orientação e apurarmos o valor do imóvel.

Fontes de pesquisa:

A pesquisa realizada envolveu informações colhidas no mercado de imóveis à venda e vendidos localizados ao longo da faixa que liga ao bairro bem como loteamentos próximos, com e sem benfeitorias.

Fontes	Área/m ²	Valor R\$	Situação
1 -	728m ²	742.000,00	oferta
2 -	634m ²	604.000,00	em negociação
3 -	700m ²	1.060.000,00	oferta
4 -	802m ²	742.000,00	oferta
5 -	640m ²	766.000,00	vendido
6 -	660m ²	689.000,00	em negociação
Total:	4.164m ²	R\$ 4.603.000,00	

Valor total em m² : total de m² = valor apurado m² x área m² = valor apurado área - 25% (depreciação) = Valor do terreno e benfeitorias.

R\$ 4.603.000,00 : 4.164m² = R\$ 1.105,00

R\$ 1.105,00 x 954m² = R\$ 1.054.000,00

R\$ 1.054.000,00 - 25% = R\$ 790.500,00

Valor Final:

Terreno e benfeitorias: R\$ 790.500,00(Setecentos e noventa mil e quinhentos reais).

Quesitos formulado pela parte executada:

1) Qual o valor do Imóvel penhorado, considerando a média da região?

R. R\$ 1.054,00 o metro quadrado sendo o valor final do imóvel e benfeitorias concluído em R\$ 790.500,00, considerando a depreciação causada pela localização do imóvel que encontra-se fora do eixo principal da faixa.

2) Se existe benfeitorias? Qual o valor das benfeitorias?

R. Sim existe edificação. O valor encontra-se incluso no valor final do imóvel.

3) Se existe água, luz, asfalto no Imóvel?

R. Sim, e o trajeto é todo em asfalto, o bairro possui todos os serviços básico necessários a coletividade.

Considerações:

A atividade profissional que exercemos, em conjunto com a coleta de informações e o permanente acompanhamento dos valores praticados na comercialização deste tipo de imóvel, nos deixam seguros quanto a escolha do método, bom como, a certeza de que o valor final alcançado, encontra-se de acordo com o mercado imobiliário local.

Conclusão:

As análises, opiniões e conclusões expressas nesse laudo, são baseadas em dados, diligências, pesquisa, cálculos e levantamentos realizados pelo próprio avaliador, tendo-se como idôneas e verdadeiras todas as informações obtidas com terceiros.

Assim, segue o presente laudo por mim redigido, ao final assinado.

Gramado, 12 de agosto de 2025.

Francisco Jones Kehl de Oliveira
Avaliador - Insc. 31.076

Fotos do Imóvel:







