

LAUDO DE
AVALIAÇÃO

1. APRESENTAÇÃO

PROCESSO N.º: **5000045-15.2008.8.21.0086**

AÇÃO: **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

EXEQUENTE: **BANCO BRADESCO S. A.**

EXECUTADA: **MARIA DE LOURDES DA LUZ AMARAL**

OBJETO DA AVALIAÇÃO: **IMÓVEL URBANO –
TERRENO E EDIFICAÇÃO**

ENDEREÇO DO IMÓVEL: **AVENIDA SÃO JOÃO n° 483
– BAIRRO VISTA ALEGRE - MUNICÍPIO DE
CACHOEIRINHA – RS**

VALOR TOTAL AVALIAÇÃO: **R\$397.000,00**
(TREZENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS)

2. PRELIMINARES

O presente laudo visa instruir o processo sob nº **5000045-15.2008.8.21.0086** promovido pelo BANCO BRADESCO S. A. contra MARIA DE LOURDES DA LUZ AMARAL, em tramitação na Primeira Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha - RS.

3. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é apurar tecnicamente, o justo e real valor de mercado quanto ao imóvel penhorado nessa demanda, sob nº 21.852 do Registro de Imóveis de Cachoeirinha - RS.

4. VISTORIA

Realizada vistoria na data e horário previamente designados no evento nº 84, no imóvel situado na Avenida São João sob nº 483, do Bairro Vista Alegre, dessa Comarca, quando foi verificado *in loco* a atual situação desse.

O trabalho pericial foi acompanhado por Letícia Gabriela Amaral que se apresentou como sobrinha da Executada.

A propriedade residencial é composta pelo lote e por edificação mista, ou seja, parte em madeira, e parte em alvenaria, sendo coberta por telhas em fibrocimento.



IMAGEM 01: Obtida através do Google Earth Pro (07/2025)



Foto 01: Vista frontal avaliando

A matrícula nº 21.852 do Álbum Imobiliário dessa Comarca, com cópia no evento nº 31 (MATRIMÓVEL2), descreve esse o terreno de forma regular, dito lote nº 07, da quadra 116, do Loteamento Vista Alegre, com as seguintes medidas e confrontações:

- NORDESTE: Possui 11,40m (metros) de frente para a Avenida São João;

- SUDOESTE: Mede 11,40m aos fundos, onde entesta com lote nº 22;

- PROFUNDIDADE: Na extensão de 30,00m por um laudo, fazendo divisa com lote nº 06, e no outro, sendo lindeiro ao lote nº 08.

Quanto a área total superficial, essa é de 342,00m² (metros quadrados), sendo que se situa na ZPR 3 – Zona preferencialmente residencial 3.

A topografia do terreno é em leve declive sentido fundos a frente.

Consta na terceira averbação da matrícula, a averbação de prédio residencial em alvenaria com 106,22m², o qual não existe mais.

Atualmente, a casa contruída em meados de 2018, se divide internamente em 03 (três) dormitórios, sala,

cozinha, circulação e banheiro, sendo que há externamente, varanda frontal, e aos fundos, bem como há cobertura nas laterais, sendo que na direita (olhando o imóvel de frente pela rua) fica a lavanderia, e a esquerda, espaço para guarda de veículos.

Em relação aos acabamentos, o piso é revestido por peças cerâmicas.

Paredes erigidas em tijolos cerâmicos somente no banheiro, as quais são cobertas por azulejos, bem como uma parede da cozinha (divisa com banheiro), sendo que as demais, as paredes são em madeira duplada.

Forro em PVC, e as aberturas (portas e janelas) em madeira.



FOTOS 02 e 03: Vista parcial sala e cozinha



FOTOS 04 e 05: Vista parcial banheiro e varanda fundos



FOTOS 06 e 07: Vista área garagem (vista frente a fundos) ao lado esquerdo da casa (vista frontal da casa pela rua) e área lateral oposta à direita onde há lavanderia (vista fundos a frente)

Finaliza-se dizendo que, o padrão construtivo da residência e telheiros respectivamente são econômico, e simples a médio, com idade aparente de 07 (sete) anos, estando em bom estado de conservação.

4.1 CARACTERÍSTICAS URBANAS

A propriedade em questão se encontra inserido região urbana mista (residencial e comercial), em quadra formada pelas Ruas Goiás, Fernando de Noronha, Rio Grande do Norte, e Avenida São João, a qual é atendida por rede de água potável, energia elétrica, telefonia, esgoto pluvial, iluminação, e vias públicas com revestimento através de concreto betuminoso usinado a quente (CBQU), conhecido popularmente como "asfalto".

Nas proximidades existem comércio, escolas, supermercados, transporte, segurança pública, entre outros serviços.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 TERRENO

Para determinação do valor de mercado do terreno, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o que se melhor aplica ao caso em tela, pois, identifica o valor de mercado do avaliando, por meio de tratamento

técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, conseguindo assim, diminuir a influência de análise subjetiva do avaliador.

5.2 EDIFICAÇÃO

Para a avaliação da construção sobre o terreno foi utilizado o Método do Custo de Reprodução, através do custo unitário médio de construção e/ou índices de custos publicados.

A composição dos custos (mão de obra e material) é pesquisada em bibliografias técnicas especializadas, como CUB (Sinduscon-RS), SINAPI (CEF - IBGE), PLEO 4 (Franarin), TCPO 10 (Editora Pini), Construção (Revista da Editora Pini), entre outros.

Já no caso da depreciação física e funcional, o método mais indicado é o Método de Ross-Heidecke, por ser aquele que melhor traduz a depreciação das edificações, o qual será utilizado neste trabalho técnico.

6. AVALIAÇÃO

6.1 MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do avaliando apresenta boa atratividade e oportunidades de investimento imobiliário.

Quanto ao mercado imobiliário, esse vem melhorando após a pandemia do COVID, mas tem enfrentado desafios em função das altas seguidas da taxa de juros (SELIC), agora mantida, oferta reduzida e alto juro de crédito bancário, e na implantação de diretrizes econômicas pelo governo federal, o que proporciona a redução das vendas, sendo que não há previsão em baixo prazo que o cenário econômico melhore.

Dessa forma o mercado atual se encontra estagnado para o tipo de imóvel em tela, em leve recessão, com redução dos negócios, portanto, a efetivação de venda lenta, e menor quando comparada período anterior da pandemia e governo anterior.

6.2 AVALIAÇÃO TERRENO

Para a determinação do valor de venda foram consideradas suas peculiaridades, sendo que pela vistoria, diligências, pesquisas, análises, estudo, levantamentos realizados, enfim, em virtude de todo o trabalho despendido, o valor de mercado o terreno, para o presente mês de outubro de 2025, arredondado (1,0%) conforme permite a norma técnica é R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

6.3 AVALIAÇÃO CONSTRUÇÃO

Pelos estudos, vistoria, medições, pesquisas e levantamentos realizados, enfim, cumpre relatar as conclusões apresentadas abaixo, relativo a casa.

- Valor do CUB/RS Padrão baixo (R1-B) – 09/2025:
R\$2.417,60/m²
- Área Construída Total (A): 60,05m²
- Área coberta total (Ac): 68,25m²
- Idade Aparente (i): 7 anos
- Vida Útil Estimada (Vu): 60 anos
- Tipo de Construção (TP): Econômico = 65,0% casa
Simplex a médio = 25,0%
coberturas
- Condições Físicas: Necessitando de reparos simples
(e)
- Valor Residual (Vr): 10,0%
- K = 0,764
- Fator Depreciação (FD): $Vr + K * (1-Vr) = 78,76\%$

$$\text{Valor edificação} = \{[(TP \cdot A) + (TP \cdot A)] \cdot CUB \cdot FD\}$$

$$\text{Valor edificação} = \{[(0,65 \cdot 60,05\text{m}^2) + (0,25 \cdot 68,25\text{m}^2)] \cdot \\ \text{R}\$2.417,60/\text{m}^2 \cdot 0,7876\}$$

$$\text{Valor edificação} = \text{R}\$ 106.810,59$$

$$\underline{\text{Valor arredondado edificação} = \text{R}\$107.000,00}$$

6.4 AVALIAÇÃO TOTAL

O valor total do presente imóvel para o mês de outubro de 2025 é obtido através do somatório do valor do lote (6.2), e da construção existente sobre o mesmos(6.3).

TERRENO R\$290.000,00

RESIDÊNCIA R\$107.000,00

VALOR TOTAL R\$397.000,00

(TREZENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS)

7. ENCERRAMENTO

As partes não indicaram Assistentes Técnicos.

O presente laudo consta de 12 (doze) folhas, sendo a última datada e assinada.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.
Cachoeirinha - RS, 27 de outubro de 2025.

ARTURO TULINI
Eng. Civil e de Segurança do Trabalho
CREA-RS 114.396D
PERITO JUDICIAL