



LEILOEIRO E PERITO AVALIADOR ALESSANDRO FAHRION

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTENEGRO

PROC.: 5007851-57.2021.8.21.0018

LAUDO DE VISTORIA

Elaborado de acordo com a NBR 14.653-2.

INTRODUÇÃO.

Imóvel Vistoriado: Terrenos urbanos.

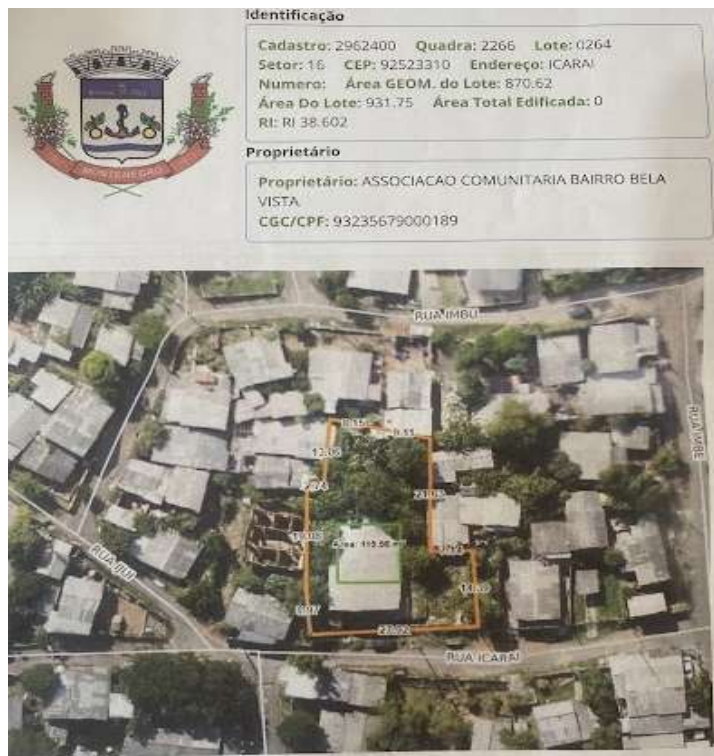
Data da Vistoria: 16/04/2026.

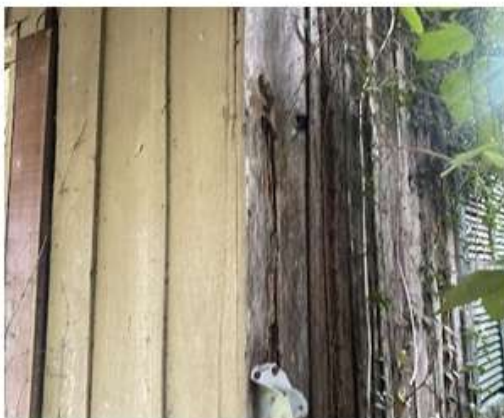
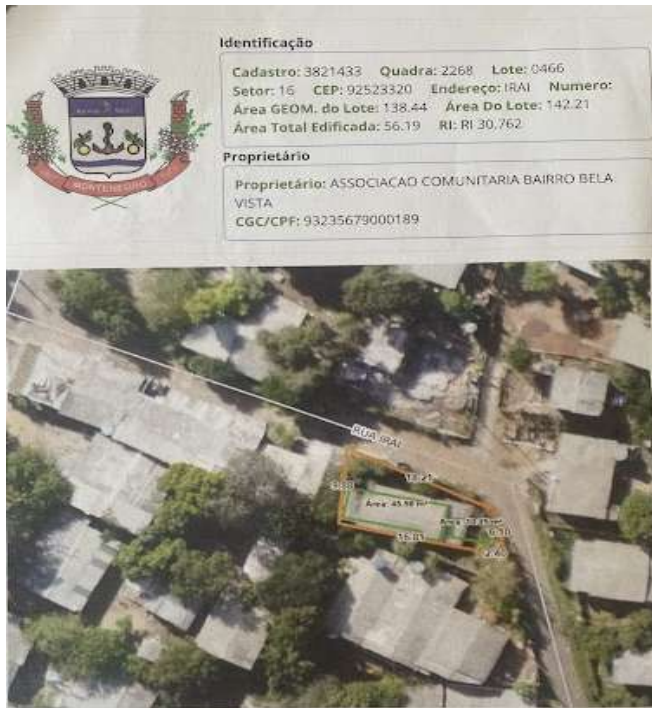
Objetivo da Vistoria: Elaborar vistoria para proceder ao Parecer Mercadológico de Avaliação de Imóveis com o fim de apurar seu valor de mercado de acordo com as regras legais de avaliação de venda para o público em geral.

Preliminares: Tendo em vista as considerações expostas pelos interessados o perito procedeu primeiramente a identificação e localização do imóvel, uma vistoria no local e na região em estudo para colher subsídios para esta avaliação, inclusive com registro em fotos, posteriormente pesquisas de mercado, de modo a apurar o seu justo valor de mercado.

Imóveis matriculas sob os nº38.602 e 30.762, do Livro no 2 do Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro/RS.

Endereço: Rua Icaraí nº 08 e Rua Irai Bairro Bela Vista, ambos no bairro Bela Vista, cidade de Montenegro RS.







LEILOEIRO E PERITO AVALIADOR ALESSANDRO FAHRION

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.

O Imóvel matrícula nº **38.602**, localizado junto a Rua Icarai, descrito como sede da associação comunitária, encontra-se em abandono, usado por moradores de rua e usuários de drogas no local.

Com edificação em alvenaria em estado precário.

Terreno com metragem de 931.75m², constando junto a matrícula **UM TÊRRENO sem benfeitorias, com área superficial de 101,40m².**

Terreno com alicativo.

O Imóvel matrícula nº **30.762**, localizado junto a Rua Iraí, Localizado em esquina, com corredor sem denominação, lugar de difícil acesso, com um chale em estado condenado de moradia, sem morador, imóvel em abandono.

AVALIAÇÃO.

Levando principalmente a localização em bairro localizado a encosta do Morro, acesso por ruas e vielas estreitas, tipos de moradia ao entorno, local de difícil acesso para caminhão e veículos de grande porte, pouca valorização imobiliária avalio os imóveis no seguinte valor:

O Imóvel matrícula nº **38.602 avalio em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).**

O Imóvel matrícula nº **30.762 avalio em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).**

Montenegro/RS 23 de abril de 2026.

Alessandro Fahrion

Leiloeiro Oficial – JUCERGS 370