



SANTA MARIA
LEILÕES

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito
1ª Vara Cível
Comarca de Santiago
Processo nº 5000391-22.2014.8.21.0064

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Alberto Bochi, 156 (antiga Rua C), Distrito Industrial	CIDADE Santiago	UF RS
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinação do valor de mercado	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Venda/leilão/outros	
Solicitante e/ou Interessado 1º Vara Cível de Santiago	Proprietário Alppla Industria e Comercio de Termoplásticos Ltda.	
TIPO DE IMÓVEL: Industrial/Comercial	COORDENADAS: 29°11'6.75"S 54°50'49.80"O	
MATRÍCULA: 28.317 do CRI de Santiago/RS	VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 561.240,00	
ÁREA DO TERRENO: 7.000,00m²	ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADA: 420,00m²	
RESPONSÁVEL TÉCNICO Pedro Mesquita da Cruz	JUCIS RS 393/19	CAU DO RESP. TEC. A53968-6

1 OBJETIVO E OBJETO:

O objetivo deste é determinar o valor de mercado de imóvel especificado na matrícula 28.317, do CRI de Santiago/RS.

2 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais – elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Baseia-se:

- Na documentação fornecida: **Matrícula do CRI de Santiago/RS;**
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, no dia 02 de outubro de 2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.)

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

3 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 IDENTIFICAÇÃO:

- Tipo do bem: imóvel industrial/comercial
- Matrícula n.º 28.317
- Ocupante do imóvel: ocupado
- Endereço: Rua Alberto Bochi, antiga rua C, nº 156, Distrito Industrial
- Coordenadas: 29°11'6.75"S 54°50'49.80"O
- Cidade: Santiago/RS
- Área privativa aproximada do terreno (m²): 7.000,00
- Área aproximada construída (m²): 420,00

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O bem vistoriado se trata de um imóvel localizado no Distrito Industrial do município de Santiago. Localizado na região leste da malha urbano, o Distrito Industrial de Santiago abriga cerca de 20 empresas de diferentes setores da indústria. São cerca de 40 lotes, sendo que aproximadamente a metade deles ainda se encontram disponíveis.

Localizado na antiga rua C, hoje, denominada rua Aberto Bochi, o imóvel avaliado é composto de um terreno de aproximadamente 7.000m² de área superficial, com uma construção do tipo pavilhão, com aproximadamente 420m² de área construída. O terreno possui uma testada de 55m para rua Alberta Bochi, rua esta que não possui pavimentação. O lote é plano no mesmo nível da rua, sem aclives ou declives, no entanto, possui uma área de preservação ou mato de aproximadamente 2.000m² no fundo do lote.

A construção está localizada na parte da frente do lote, próximo à divisa oeste. Trata-se de um pavilhão de estrutura pré-moldada de concreto, com fechamento de alvenaria. A parte administrativa do imóvel possui dois pavimentos, com um escritório e banheiro na parte inferior e, atualmente, um dormitório na parte superior. A parte dos fundos da construção é um vão livre, com piso do tipo concreto e cobertura metálica sem forro. É uma construção rústica, sem reboco, e com materiais simples, em um regular estado de conservação.

Sobre o lote ainda existe uma pequena construção abandonada de alvenaria sem cobertura e aberturas, não apresentando valor avaliatório.

4 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS

4.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 20/08/2025 a 06/10/2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 08 dados na mesma região do imóvel, e/ou em região com mesmas características, e uso similares, 04 dados puderam ser utilizados de amostras.

As amostras foram submetidas a cálculo para extração do valor unitário, seja em **R\$/m²** ou **R\$/ha**.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, até o cálculo final da média dos valores unitários das amostras.

Foi utilizado o campo de arbítrio ajustando o valor calculado da média em menos 10%, pois todos os dados coletados no mercado se tratava de valores em oferta, guardando em si uma margem de negociação.

Assim foi calculado o valor do imóvel através do produto da média final com a área superficial privativa, seja ela construída, do lote, ou de campo.

Utilizamos este método para encontrar o valor do terreno.

4.2 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO OU MÉTODO COMPARATIVO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS:

Método auxiliar utilizado para a elaboração deste trabalho, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, empregando o Custo Unitário Padrão da Construção Civil (CUB).

Trata-se de uma reedição do custo construção da benfeitoria subtraído da parcela relativa à depreciação, ou seja, perda de valor de um bem devido a modificações em seu estado ou qualidade, podendo ser ocasionada pela:

- decrepitude: desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural em condições normais de utilização e manutenção.
- deterioração: desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- mutilação: retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes no imóvel.

- obsolescência: superação tecnológica ou funcional.

Este método foi utilizado para o cálculo da benfeitoria existente dentro do terreno, ou seja, o pavilhão e sua área administrativa de aproximadamente 420m².

5 CÁLCULO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

5.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Área privativa do terreno pesquisada para fazer parte da amostra, em m².

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO: R\$ 71,25 – por m ²
--

Foi utilizado o campo de arbítrio ajustando o valor calculado em menos 10,00%, pois todos os dados coletados no mercado se tratava de valores em oferta, guardando em si uma margem de negociação.

Valor unitário (R\$/m ²)	Campo arbítrio	Valor unitário final (R\$/m ²)
71,25	-10,00%	64,12

5.2 VALOR DE MERCADO DO TERRENO

O valor do bem é determinado pelo produto do valor unitário ajustado e a área construída privativa:

Valor unit. ajustado	Área privativa	Valor final
R\$ 64,12/m ²	7.000m ²	R\$ 448.840,00
Valor do terreno: R\$ 448.840,00		

Arredondamos ainda em até 1% o valor final de acordo com norma.

5.3 VALOR UNITÁRIO DAS BENFEITORIAS

Para cálculo das benfeitorias, foi utilizado como valor do Custo Unitário Básico do RS (CUB/RS) na modalidade Galpão Industrial, referente a setembro de 2025:

GI: R\$ 1.338,04

Coeficiente de depreciação: 0,2

Valor do GI	Coeficiente	Valor unitário final
R\$ 1.338,04	0,2	R\$ 267,61

Cálculo do valor da benfeitoria

Valor unitário	Área construída	Valor final
R\$ 267,61/m ²	420,00m ²	R\$ 112.396,20
Valor Benfeitoria: R\$ 112.400,00		



6 CONCLUSÃO

Valor de avaliação do imóvel referente ao imóvel, é calculado através do somatório do valor encontrado para o terreno e para a benfeitoria:

R\$ 561.240,00 (QUINHENTOS E SESENTA UM MIL, DUZENTOS E QUARENTA REAIS)

7 IMAGENS



Localização



Localização da área avaliada no contexto urbano



SANTA MARIA
LEILÕES



Frente do pavilhão



Fundos e lado leste



Vista interna do terreno



Fundos e vista oeste da construção



Vista interna



Vista interna



SANTA MARIA
LEILÕES



Escritório - térreo



Dormitório – 2º piso



Frente do imóvel



Vista da rua de acesso

ANEXO I – RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES:

Respostas aos Quesitos, página nº 2 do Evento 92 deste Processo.

- 1- É possível identificar o imóvel fisicamente, pois sua implantação em relação à esquina está descrita em matrícula. O imóvel possui ainda cercas que delimitam seu perímetro e é possível identificar via o uso do aplicativo Google Earth, conforme imagem do item 8.
- 2- Para o cálculo de avaliação, utilizamos uma área total aproximada do terreno, uma vez que mesmo que descrito suas medidas, não é conhecido os ângulos entre seus lados, uma vez que não possui formato regular. Todas as considerações estão descritas nos itens 3 e 4 deste laudo.

- 3- Foram utilizadas duas Metodologias para avaliação deste imóvel, ambas de acordo com a NBR 14.653. A justificativa e descrição destas metodologias encontram-se no item 4 deste laudo.
- 4- O valor de mercado encontrado para o imóvel é de R\$ 561.240,00.
- 5- Podemos estimar um prazo de 6 a 12 meses para comercialização deste imóvel, uma vez que o mercado não está aquecido, e, que existe projeto aprovado de expansão do Distrito Industrial de Santiago, aumentando o número de oferta de imóveis no entorno imediato.
- 6- Ainda que ocupado, o imóvel não deverá sofrer alteração no seu valor de mercado, uma vez que se trata de um grande lote, com uma benfeitoria modesta, e utilizada sem alterações de seu projeto original.
- 7- De acordo com levantamento in loco, o imóvel é ocupado por uma fábrica de móveis em MDF. E de acordo com o gerente da empresa, ele foi cedido em caráter temporário pela Prefeitura Municipal de Santiago.
- 8- Trata-se de um imóvel com características industriais/comerciais, e, ainda que tenha sido utilizada o Método Comparativo de Reprodução de Benfeitorias para o cálculo da construção, foram utilizados dados de mesma tipologia para cálculo do terreno, de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de mercado. De acordo com levantamento atual o imóvel encontra-se licenciado pela Prefeitura Municipal.
- 9- Não existem passivos ambientais visíveis no imóvel.
- 10- Não existem fatos impeditivos para a realização da avaliação. No entanto, podemos destacar que o terreno possui uma grande área superficial em relação à área construída, sendo um dos motivos da utilização de dois métodos de cálculo. Também destacamos que aproximadamente 30% da área superficial do terreno é coberta por vegetação fechada, com algumas espécies nativas.

Santa Maria, 12 de janeiro de 2026.

PEDRO MESQUITA DA CRUZ
Arquiteto – perito avaliador – CAU A53968-6
Leiloeiro Oficial – JUCIS 393/19