Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI. Obedecendo aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Metodologia aplicada: Método Comparativo de Dados de Mercado

Imóvel: Rua Nóbrega, 55 – Bairro Silva – Sapucaia do Sul, Rio Grande do Sul.

Avalidor de Imóveis: Eduardo Lucas Katz

CNAI: 37912

CRECI: 46.179

Contato: (53) 98160-0126

Processo nº.: 5000093-06.2003.8.21.0035

Ação: Execução por quantia certa contra devedor solvente

Objetivo do Parecer: Determinação do valor médio de venda

Identificação e caracterização do Imóvel de acordo com a matrícula do imóvel: LOTE URBANO, sob número vinte e quatro (24) da quadra "E", da planta do Loteamento denominado "Vila Silva", que no mapeamento geral corresponde ao lote número vinte e quatro (24) da quadra número dezessete (17), do setor O4G74, de forma retangular, com a área superficial de trezentos e cinquenta e um metros quadrados (351,00m^2), situado na rua Nóbrega, lado IMPAR, Bairro Silva, nesta cidade, distante a face suleste, vinte metros (20,00m) da esquina da Avenida Leônidas de Souza, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORDESTE: na extensão de treze metros (13,00m), com o alinhamento da rua Nóbrega, onde faz frente; AO SUDOESTE, na mesma extensão, com parte do lote número vinte e três (P-23); AO NOROESTE, na extensão de vinte e sete metros (27,00m), com parte do lote número vinte e um (P-21); e AO SULESTE, na mesma extensão, com os lotes números vinte e sete e vinte e oito. QUARTEIRÃO: É formados pelas ruas Nóbrega, Quinze de Novembro, Estácio de Sá e pela Avenida Leônidas de Souza.

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI. Obedecendo aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Vistoria: Realizada no período vespertino, no dia 18 de março de 2025.

Análise do Mercado Imobiliário:

O Bairro Silva caracteriza-se como uma área predominantemente residencial em Sapucaia do Sul. O imóvel em questão está situado entre as ruas Estácio de Sá, Avenida Leônidas de Souza e Quinze de Novembro. A região conta com infraestrutura que atende às necessidades dos moradores, incluindo escolas e fácil acesso a importantes vias, como as BRs 116 e 118. No entanto, sua localização a poucos metros dos trilhos do Trensurb resulta em constante ruídos provocados pela passagem dos trens.

Quanto às características internas do imóvel, a avaliação foi baseada em informações de um laudo prévio registrado na folha 181 do PROCJUDIC 5, uma vez que não foi possível acessar seu interior. Em contato com o réu, indicado por seu procurador, este afirmou não ter qualquer relação com o imóvel, desconhecendo os motivos pelos quais estava sendo acionado ou recebendo a ligação do perito avaliador.

Na análise externa, verificou-se que, no andar térreo, há duas cortinas de ferro que compõem um espaço comercial, além de um portão de ferro na cor marrom. Através de um pequeno vão, foi possível visualizar um pátio descoberto, com capacidade para aproximadamente três veículos, bem como uma porta janela lateral que se abre para o comércio. Nos fundos, há uma edícula de cor azul, onde se observa uma abertura com esquadria de ferro apresentando avançado estado de oxidação e corrosão devido à ação do tempo.

A pintura externa do andar superior é azul, e as esquadrias de madeira aparentam estar em bom estado de conservação. A fachada do térreo é revestida com cerâmica de tonalidade clara, também em aparente bom estado.

No entanto, a marquise apresenta aparentes sinais de infiltração, o que pode comprometer a estrutura da laje. Além disso, a pintura da lateral interna do imóvel encontra-se inacabada, com parte da superfície em tonalidade lilás. O telhado do segundo andar aparenta estar em boas condições, com poucas telhas deslocadas.

Com base na avaliação realizada, é possível observar que o imóvel apresenta tanto pontos positivos quanto aspectos que demandam atenção. A localização do imóvel em um bairro predominantemente residencial, com boa infraestrutura e fácil acesso às principais vias de Sapucaia do Sul, é um aspecto favorável. Contudo, a proximidade com os trilhos do Trensurb implica em presença de ruídos constantes, o que deve ser considerado por potenciais interessados.

Externamente, o imóvel apresenta algumas condições que requerem reparos, como a corrosão na esquadria de ferro e os aparentes sinais de infiltração na marquise, que podem comprometer a estrutura. Além disso, a pintura inacabada na lateral interna e a necessidade de manutenção nas telhas do telhado são fatores que também exigem atenção.

De modo geral, a propriedade possui características que podem ser aproveitadas com os devidos cuidados e intervenções.

IMÓVEL AVALIADO

Bairro: Silva

Área Privativa: Aproximadamente 300m², conforme certidão oficial de justiça

Pesquisa de mercado:

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis localizados na mesma cidade, com características similares ao imóvel avaliado e semelhante potencial.

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI. Obedecendo aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

	BAIRRO	VALOR	ÁREA	FONTE
01	Nascer do sol	R$ 490.000,00	320m²	https://imobiliariarealiza.net/imoveis/venda/sapucaia-do-sul/nascer-do-sol/-/predio-comercial/4309/imovel/936953
02	Jardim	R$530.000,00	530m²	https://imobiliariarealiza.net/imoveis/venda/sapucaia-do-sul/jardim/-/pavilhao/3036/imovel/864254
03	Vargas	R$500.000,00	350m²	https://www.dareso.com.br/621/imoveis/venda-predio-comercial-vargas-sapucaia-do-sul-rs

Homogeneização:

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis disponíveis à venda na cidade de Sapucaia do Sul. Para homogeinização das amostras será considerado um ágio e um deságio de 10%.

Valor médio do imóvel: R$395.982,00 (Trezentos e noventa e cinco mil e novecentos e oitenta e dois reais).

CONCLUSÃO

Valor médio estimado: R$395.982,00

Limite inferior: R$356.383,80

Limite superior: R$435.580,20

Pelotas, 04 de abril de 2025.

Eduardo Lucas Katz
Avaliador de Imóveis
CNAI 37913

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI. Obedecendo aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Inventário fotográfico:









