



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

19ª VARA FEDERAL DE PORTO ALEGRE

Processo nº 5028242-42.2018.4.04.7100

Mandado nº 710021744855

Exequente: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

Executado: MHB RADIOLOGIA LTDA

Valor da Execução: R\$ 47.963,54

Local da diligência: Rua México, 190, Passo do Feijó, Alvorada-RS

No dia 13 fevereiro de 2025, para garantia da execução, avaliei o(s) imóvel(eis) abaixo descrito(s):

Descrição Oficial:

UM PRÉDIO DE MADEIRA

SIMPLES, com a área de cinquenta e cinco metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados

(55,37m²) sob o nº 190 e o respectivo TERRENO

constituído do lote número quarenta e cinco (45) da quadra número onze (11), formada pelas ruas México,

Líbano, Albion e travessa Germânia, do loteamento **VILA PASSO DO FEIJÓ**, situado neste município de Alvorada, RS, zona urbana, medindo mais ou menos onze metros (11m00), de frente, por mais ou menos quarenta e quatro metros



(44m00) da frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos, mais ou menos a mesma largura da frente, dividindo-se: pela frente, ao SE, com a rua México, pelos fundos, ao NO, com partes dos lotes número vinte e um (21) e vinte e dois (22), por um lado, ao SO, com o lote número quarenta e quatro (44), e, pelo outro lado, ao NE, com o lote número quarenta e seis (46). Distante cento e noventa metros (190m00) da travessa Germânia.

Matrícula: 48.102

Dados municipais: -

Benfeitorias não averbadas: um prédio de aproximadamente 710 m² de área construída, dividido em salas e com construção inacabada. Prédio não averbado na matrícula e sem habite-se.



Ocupação – Prédio desocupado e com a construção inacabada (segundo informações de vizinhos, a obra encontra-se parada há cerca de treze anos).



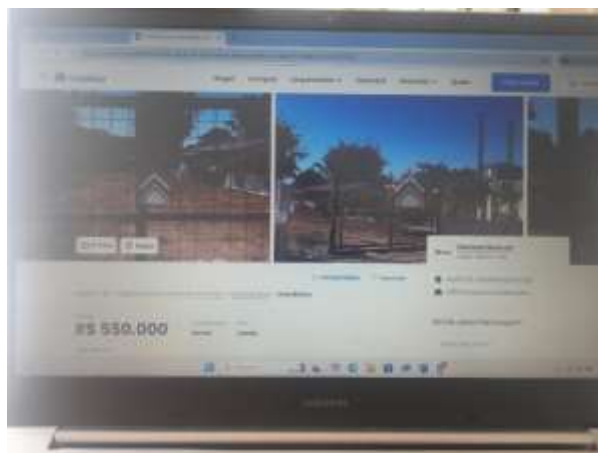
Avaliação: Avalio o imóvel em **R\$ 976.981,00**, pela aplicação do Método Evolutivo, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório do valor do terreno ao das benfeitorias, conforme Norma ABNT 14653-2, tendo em vista tratar-se de prédio comercial, em região específica, porém com características que dificultam o levantamento de dados do mercado imobiliário como paradigmas para a avaliação. Daniel Augusto Freisleben de Zanetti. Oficial de Justiça Avaliador. Mat. 15.949.

19ª VARA FEDERAL DE PORTO ALEGRE
Processo nº 5028242-42.2018.4.04.7100
Mandado nº 710021744855

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Determinação do valor do terreno: o valor de mercado para o terreno de 484 m² foi obtido através de consulta a corretores especializados locais e através de consulta ao mercado imobiliário (conforme anúncios exemplificativos abaixo) no valor médio de R\$ 1.041,00 o m², por tratar-se de terreno localizado em área urbana, em via calçada, próximo ao centro da cidade, perfazendo o total de **R\$ 503.844,00** (R\$ 1.041,00 X 484,00 m²),

Anúncio 1 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-passo-do-feijo-bairros-alvorada-484m2-venda-RS550000-id-2678392445/>



Anúncio 2 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-passo-do-feijo-bairros-alvorada-462m2-venda-RS380000-id-2678391602/>



Anúncio 3 – <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-alvorada-passo-do-feijo-484m2-RS565000/id-13992142/>



CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ENDEREÇO BAIRRO	IMÓVEL 1 RUA MÉXICO PASSO DO FEIJÓ	IMÓVEL 2 RUA MÉXICO PASSO DO FEIJÓ	IMÓVEL 3 RUA MÉXICO PASSO DO FEIJÓ
ÁREA	484 m²	462 m²	484 m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 550.000,00	R\$ 380.000,00	565.000,00
VALOR DO M²	R\$ 1.136,00	R\$ 822,00	1.167,00

VALOR DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 1.136,00
	R\$ 822,00
	R\$ 1.167,00
TOTAL /3 = MÉDIA	R\$ 3.125,00
	R\$ 1.041,00

ÁREA	484 m²
VALOR DO M²	R\$ 1.041,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 503.844,00

Determinação do valor das benfeitorias: Para valorar as edificações, considerei como referencial o valor do Custo Unitário Básico da construção civil - CUB /RS, obtido na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil do Rio Grande do Sul - SINDUSCON - RS, cujo valor relativo ao mês de janeiro de 2025, para COMERCIAL SALAS E LOJAS - Normal (CSL 8-N) é de R\$ 2.602,31. Como a obra está inacabada e, inclusive parada há cerca de 13 anos, sobre o valor do

Custo Unitário Básico – CUB/RS, foi valorado apenas as etapas (em tese) já concluídas¹ (as seis primeiras etapas constantes da tabela abaixo). Assim, temos uma variação entre 30 e 58%, obtendo uma média de 44%, considerada nesta avaliação.

ETAPA	CUSTO
Projetos e aprovações	5% a 12%
Serviços preliminares	2% a 4%
Fundações	3% a 7%
Estrutura	14% a 22%
Alvenaria	2% a 5%
Cobertura	4% a 8%
Instalação hidráulica	7% a 11%
Instalação elétrica	5% a 7%
Impermeabilização/Isolamento térmico	2% a 4%
Esquadrias	4% a 10%
Revestimento e acabamentos	15% a 32%
Vidros	1% a 3%
Pintura	4% a 6%
Serviços completos	Até 1%

¹ <https://fastenge.com.br/custos-das-etapas-na-construcao/> . Acesso em 11 de fevereiro de 2025.

ÁREA CONSTRUÍDA	710 M ²
VALOR DO CUB / M ²	R\$ 2.602,31
MÉDIA DE 44% DO CUB	R\$ 1.145,00
CUSTOS DE REPRODUÇÃO	R\$ 812.950,00

Sobre os valores obtidos com o custo de reprodução da obra nova, foi aplicado um percentual de depreciação, conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke, considerando os seguintes critérios:

Estado de bem: Entre Reparos Simples e Importantes (classificação F)



Percentual de vida decorrido: 20 % (aproximadamente 14 anos de construção), considerada a estimativa de vida útil de 70 anos admitida na prática da avaliação (prédio comercial): - 41,80 %.

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

ÁREA CONSTRUÍDA	710 M ²
VALOR DO CUB / M ²	R\$ 2.602,31
MÉDIA DE 44% DO CUB	R\$ 1.145,00
CUSTOS DE REPRODUÇÃO	R\$ 812.950,00
BENFEITORIAS DEPRECIADAS (- 41,80%)	R\$ 339.813,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 473.137,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO	R\$ 503.844,00
VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES	R\$ 473.137,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 976.981,00

Daniel Augusto Freisleben de Zanetti
Oficial de Justiça Avaliador Federal. Mat. 15.949