

GILBERTO L U Z**CORRETOR DE IMÓVEIS****AVALIADOR - PERITO JUDICIAL**

Av. Dom Pedro, 205- Esteio- RS – (51) 99971.3350

CRECI/RS 10.556

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Atendendo solicitação de representante legal de **COMPANHIA VALE DOS SINOS, INDÚSTRIA, COMÉRCIO, AGRICULTURA E ADMINISTRAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob número 88.329.727/0001-68, com sede administrativa na cidade de Canoas, RS, procedo nas avaliações dos imóveis adiante parcialmente descritos, desenvolvida com maior imparcialidade possível, com o objetivo final de obter o justo valor, considerando as características gerais e o atual estado de conservação dos bens descritos no item **“IDENTIFICAÇÃO PARCIAL DOS IMÓVEIS e IDENTIFICAÇÃO PARCIAL DOS IMÓVEIS EM EDIFICAÇÃO”**, para o fim especial de **COMPROVAÇÃO DE VALOR DE MERCADO**.

QUALIFICAÇÕES DO AVALIADOR

GILBERTO MARQUES DA LUZ, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob número 370.345.020-72, no Conselho regional dos Corretores de Imóveis da 3ª Região, sob número 10.556/1989, com endereço profissional à Avenida Dom Pedro, 205, em Esteio, RS, telefones 51.99971.3350 / 51.3473.3050, endereço eletrônico gilbertoluz@imobiliarialuz.com.br, curso de Engenharia de Avaliações e Perícias Judiciais, Centro de Ciências Tecnológicas da Universidade do Vale do Rio dos Sinos/1997.

IDENTIFICAÇÃO PARCIAL DOS IMÓVEIS

- 1) UMA CASA DE ALVENARIA**, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 361-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 227/2014, edificada sobre metade de **UM TERRENO** sito nesta cidade, composto de parte do lote 01A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20763** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das casas 361-A e 361-B

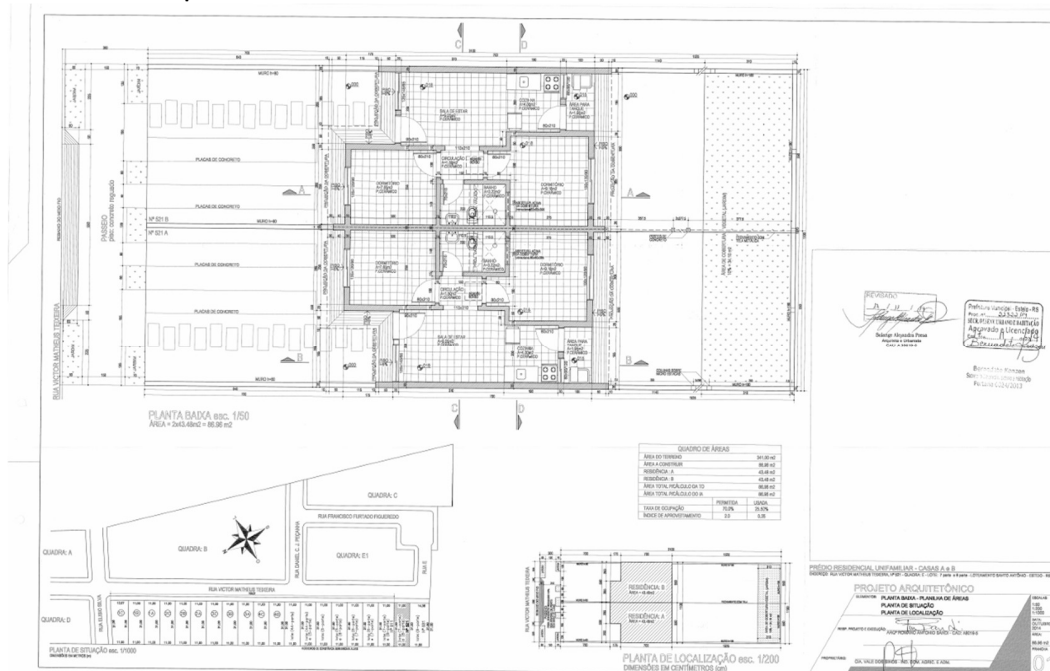


Imagens internas padrão das unidades:





Planta baixa padrão das unidades:



- 2) **UMA CASA DE ALVENARIA**, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 361-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 227/2014, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 01A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20763** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

- 3) **UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 371-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 27/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO** sito nesta cidade, composto de parte do lote 02C da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20803** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal da casa 371-A e 371-B



- 4) **UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 371-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 27/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO** sito nesta cidade, composto de parte do lote 02C da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20803** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

- 5) **UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 381-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 28/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO** sito nesta cidade, composto de parte do lote 02B da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20802** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das casas 381-A e 381-B



- 6) **UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 381-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 28/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO** sito nesta cidade, composto de parte do lote 02B da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20802** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

- 7) **UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 391-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 29/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO** sito nesta cidade, composto de parte do lote 02A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20801** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das casas 391-A e 39-B



- 8) **UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 391-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 29/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO** sito nesta cidade, composto de parte do lote 02A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20801** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;
- 9) **UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 401-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias,**

em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 30/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 03C da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20812** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das casas 401-A e 401-B



10) **UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 401-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 30/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO** sito nesta cidade, composto de parte do lote 03C da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20812** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

11) **UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 411-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias,**

em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 31/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 03B da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20811** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das casas 411-A e 411-B



12) UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 411-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 31/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 03B da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20811** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

13) UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 421-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 24/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 03A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20810** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das casas 421-A e 421-B



14) UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 421-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 24/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 03A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20810** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

15) UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 431-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 25/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 04C da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20815** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das casas 431-A e 431-B



16) UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 431-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 25/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 04C da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20815** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

17) UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 441-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias,

em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 26/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 04B da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20814** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das casas 441-A e 441-B



- 18) UMA CASA DE ALVENARIA, não averbada na matrícula, geminada, que tomou o número 441-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área construída de 43,48m², certidão de habite-se número 26/2017, edificada sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 04B da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 20814** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

COMENTÁRIOS GERAIS

As casas são edificadas em alvenaria de boa qualidade, paredes rebocadas e pintadas, piso cerâmico, instalações elétricas e hidráulicas completas, cobertas com telhas cerâmicas e forradas com PVC. Banheiros com aparelhos sanitários. As aberturas são em madeira e pintadas. As casas são constituídas de dois dormitórios, circulação, copa/cozinha, banheiro e área de serviço. Todas as casas possuem pátio na frente com rampa pavimentada para acesso à automóveis e pátio grande fechado nos fundos. As casas foram visitadas no dia 11 de março, quando fiz as imagens e pude constatar que se encontram em muito bom estado de conservação.

IDENTIFICAÇÃO PARCIAL DOS IMÓVEIS EM EDIFICAÇÃO

19) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 451-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 04A da quadra "E", do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29055** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS

Imagem frontal da obra das casas 451-A e 451-B



20) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 451-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 04A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29055** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS

21) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 461-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 04A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29056** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS

Imagem frontal das obras das casas 461-A e 461-B



22) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 461-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 04A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29056** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS

23) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 471-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 05 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29055** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das obras das casas 471-A e 471-B



24) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 471-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 05 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 29055** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

25) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 481-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte dos lotes 05 e 06 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 29058** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das obras das casas 481-A e 481-B



26) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 481-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte dos lotes 05 e 06 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29058** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

27) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 491-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte dos lotes 06 e 07 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29059** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das obras das casas 491-A e 491-B



28) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 491-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte dos lotes 06 e 07 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29059** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

29) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 501-BA da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 06 e 07 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29060** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das obras das casas 501-A e 501-B



30) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 501-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte dos lotes 06 e 07 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 29060** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

31) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 511-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de partes dos lotes 07 e 08 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 29061** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das obras das casas 511-A e 511-B



32) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 511-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte dos lotes 07 e 08 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 29061** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

33) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 521-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte dos lotes 07 e 08 04A da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado a atualizado sob **matrícula número 29062** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

Imagem frontal das obras das casas 521-A e 521-B



34) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 521-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte dos lotes 07 e 08 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29062** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS;

35) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 531-A, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 08 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29063** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS, e, finalmente;

Imagem frontal das obras das casas 531-A e 531-B



36) UMA CASA DE ALVENARIA EM CONSTRUÇÃO, com paredes, contrapiso e cobertura, geminada, que pelo projeto arquitetônico levará o número 531-B, da Rua Vitor Mateus Teixeira, Vila Três Marias, em Esteio, RS, com área a ser construída de 43,48m², em obra sobre metade de UM TERRENO sito nesta cidade, composto de parte do lote 08 da quadra “E”, do Loteamento Parque Santo Antônio, medindo 11,00m de frente, por 31,00m de frente a fundos, com área superficial de 341,00m²; Melhor descrito, registrado e atualizado sob **matrícula número 29063** do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Esteio, RS

COMENTÁRIOS SOBRE AS EDIFICAÇÕES

As casas em edificação seguem o mesmo padrão das casas prontas. São edificadas em alvenaria de boa qualidade, cobertas com telhas cerâmicas. As futuras casas serão constituídas de dois dormitórios, circulação, copa/cozinha, banheiro e área de serviço. Todas as casas possuem pátio na frente com rampa pavimentada para acesso à automóveis e pátio grande nos fundos. As casas ainda carecem de acabamento, tais como, pisos, aberturas, forração, instalações elétricas e hidráulicas, aparelhos sanitários e pinturas. A visita foi no dia 11 de março, quando fiz as imagens e pude constatar seu estado de conservação.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO

COMPARATIVO – O método de avaliação compara os imóveis que estão sendo ofertados nas imediações, sob todos os aspectos possíveis com as possíveis semelhanças do imóvel a ser avaliado, que se ‘transporta’ para o imóvel adequando às suas peculiaridades e características chegando-se a conclusão. Os imóveis foram visitados no dia 11 de março de 2066, às 16h, quando foram feitas as imagens.

RIGOR APLICADO NESTA AVALIAÇÃO

O nível de rigor aplicado foi o **EXPEDITO** e segue os padrões exigidos, que fixam os parâmetros encontrados dotados de confiabilidade, portanto minha avaliação e atribuição quanto a valores são para a comercialização normal dos imóveis nas atuais condições em que se encontram.

CONCLUSÃO DOS PREÇOS

Atribuo para os imóveis acima parcialmente descritos e caracterizados os seguintes preços:

Nº. Endereço	Matrícula	Avaliação
1- Vitor Mateus Teixeira, 361 Casa A	20763	R\$ 240.019,50
2- Vitor Mateus Teixeira, 361 Casa B	20763	R\$ 240.019,50
3- Vitor Mateus Teixeira, 371 Casa A	20803	R\$ 240.019,50
4- Vitor Mateus Teixeira, 371 Casa B	20803	R\$ 240.019,50
5- Vitor Mateus Teixeira, 381 Casa A	20802	R\$ 240.019,50
6- Vitor Mateus Teixeira, 381 Casa B	20802	R\$ 240.019,50
7- Vitor Mateus Teixeira, 391 Casa A	20801	R\$ 240.019,50
8- Vitor Mateus Teixeira, 391 Casa B	20801	R\$ 240.019,50
9- Vitor Mateus Teixeira, 401 Casa A	20812	R\$ 240.019,50
10- Vitor Mateus Teixeira, 401 Casa B	20812	R\$ 240.019,50
11- Vitor Mateus Teixeira, 411 Casa A	20811	R\$ 240.019,50
12- Vitor Mateus Teixeira, 411 Casa B	20811	R\$ 240.019,50
13- Vitor Mateus Teixeira, 421 Casa A	20810	R\$ 240.019,50
14- Vitor Mateus Teixeira, 421 Casa B	20810	R\$ 240.019,50
15- Vitor Mateus Teixeira, 431 Casa A	20815	R\$ 240.019,50
16- Vitor Mateus Teixeira, 431 Casa B	20815	R\$ 240.019,50
17- Vitor Mateus Teixeira, 441 Casa A	20814	R\$ 240.019,50
18- Vitor Mateus Teixeira, 441 Casa B	20814	R\$ 240.019,50
SOMA DOS PREÇOS DOS IMÓVEIS		R\$ 4.320.351,00

Para os imóveis em construção:

19- Vitor Mateus Teixeira, 451 Casa A	20763	R\$ 138.917,15
20- Vitor Mateus Teixeira, 451 Casa B	20763	R\$ 138.917,15
21- Vitor Mateus Teixeira, 461 Casa A	20763	R\$ 138.917,15
22- Vitor Mateus Teixeira, 461 Casa B	20763	R\$ 138.917,15
23- Vitor Mateus Teixeira, 471 Casa A	20763	R\$ 138.917,15
24- Vitor Mateus Teixeira, 471 Casa B	20763	R\$ 138.917,15

25- Vitor Mateus Teixeira, 481 Casa A	20763	R\$ 138.917,15
26- Vitor Mateus Teixeira, 481 Casa B	20763	R\$ 138.917,15
27- Vitor Mateus Teixeira, 491 Casa A	20763	R\$ 138.917,15
28- Vitor Mateus Teixeira, 491 Casa B	20763	R\$ 138.917,15
29- Vitor Mateus Teixeira, 501 Casa A	20763	R\$ 138.917,15
30- Vitor Mateus Teixeira, 501 Casa B	20763	R\$ 138.917,15
31- Vitor Mateus Teixeira, 511 Casa A	20763	R\$ 138.917,15
31- Vitor Mateus Teixeira, 511 Casa B	20763	R\$ 138.917,15
33- Vitor Mateus Teixeira, 521 Casa A	20763	R\$ 138.917,15
34- Vitor Mateus Teixeira, 521 Casa B	20763	R\$ 138.917,15
35- Vitor Mateus Teixeira, 531 Casa A	20763	R\$ 138.917,15
36- Vitor Mateus Teixeira, 531 Casa B	20763	R\$ 138.917,15
SOMA DAS CASAS EM CONSTRUÇÃO		R\$ 2.500.508,70

QUADRO DE RESUMO

Atribuo para o conjunto de casas enumeradas de 361 A, até 441B, o valor total de R\$ 4.320.351,00 (quatro milhões trezentos e vinte mil trezentos e cinquenta e um reais) e, para as casas em construção o preço de R\$ 2.500.508,70 (dois milhões quinhentos e oito mil reais e setenta centavos), o que totaliza para o Empreendimento Santo Antônio, considerando as unidades prontas e as em construção um total de **R\$ 6.820.859,70 (seis milhões oitocentos e vinte mil oitocentos e cinquenta e nove reais e setenta centavos), para venda.**

Esteio, 12 de março de 2026

Documento assinado digitalmente
 **GILBERTO MARQUES DA LUZ**
 Data: 13/03/2026 09:45:36-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>