



CÓPIA

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MONTENEGRO/RS:**

Processo nº: 5001025-93.2013.8.21.0018

Exequente: União - Fazenda Nacional

Executado: Ivirtua Ltda

JEFERSON BENEDETTO, Leiloeiro Oficial, nomeado nos autos em epígrafe, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu laudo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Preliminarmente:

Inicialmente cumpre esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor contido no final do laudo obedeceram ao critério de transação à vista, na data da vistoria. Cabe ressaltar, por oportuno, que o critério de transação à vista é obrigatório nesses casos, porquanto os leilões são feitos exclusivamente por esta forma, não sendo admissível, salvo exceções, o parcelamento do lance ofertado e homologado.

Quanto à metodologia de avaliação, foi usado o comparativo, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado, realizando-se pesquisa junto sites imobiliários, baseado no valor dos imóveis na região.

Foram levadas também em conta as características do imóvel, que estão ilustradas pelas fotografias que seguem anexadas.

**FINALIDADE:**

Atribuir valor ao imóvel infra descrito.

DESCRIÇÃO DO BEM:

Uma área de terrenos com a superfície de 3.135,70m², contendo um prédio em alvenaria com 244,01m², sob o nº 1.146, um prédio em madeira com 71,00m², sob o nº 1.140 e uma casa de alvenaria sob o nº 1.136, todos da Rua José Luiz, situada nesta cidade, zona urbana, no quarteirão formado pelas ruas: José Luiz, Coronel Apolinário de Moraes, Fernando Ferrari e Cristiano Matte; com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao NORTE, onde mede 30,00m, com a rua José Luiz, lado par; fundos, ao SUL, onde mede 39,20m, com Lesi Gonçalves Pinho, Luciano Plucco Lopes e João Luiz de Souza; a LESTE, na extensão de 91,60m, com Aroldo Teodoro Zamboni; e a OESTE, na extensão de 94,60m, com Odair Odilon de Souza. Observação: sobre o terreno existe um prédio de alvenaria, com área total de 244,01m² (averbado no CRI); um prédio de alvenaria, com área total de 1.310,43m² (sem averbação no CRI); um prédio de alvenaria, com área total de 158,72m² (sem averbação no CRI) e um prédio de alvenaria, com área total de 269,14m² (sem averbação no CRI). Matrícula nº 38.906 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro/RS.

INSPEÇÃO DO BEM IMÓVEL:

A vistoria foi realizada com a finalidade de verificar a localização, as características, as condições e o aproveitamento do imóvel, bem como a realização de levantamento fotográfico.

Trata-se de um terreno com 3.135,70m², localizado na Rua José Luiz, nº 1136, Montenegro/RS, onde possui 1.982,30m² de área construída, sendo um prédio principal, parte residencial, área de lazer e salão de festas.

Possui também, estacionamento com 320,00m² de área coberta, campo de futebol, pista de skate, Sub - estação elétrica e 2 apartamentos para moradia.



A infraestrutura do local é boa, o acesso é por via asfáltica, existindo rede de luz, água encanada, iluminação pública, transporte público e com fácil acesso a demais serviços.

No entanto, as edificações necessitam de regularização, como levantamento topográfico e projeto arquitetônico, para obtenção do habite-se e posterior averbação na matrícula do imóvel.

Ao realizar a pesquisa junto aos site imobiliários, para obter o valor mediante o método comparativo, foi localizado o imóvel em questão a venda, pelo valor de R\$4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais).

Ocorre, que tanto a imobiliária está há tempos tentando vender o imóvel, quanto este profissional, que já tentou vendê-lo em outro processo de execução, em mais de duas oportunidades, por valor semelhante, restando infrutíferas todas as tentativas de venda.

AVALIAÇÃO:

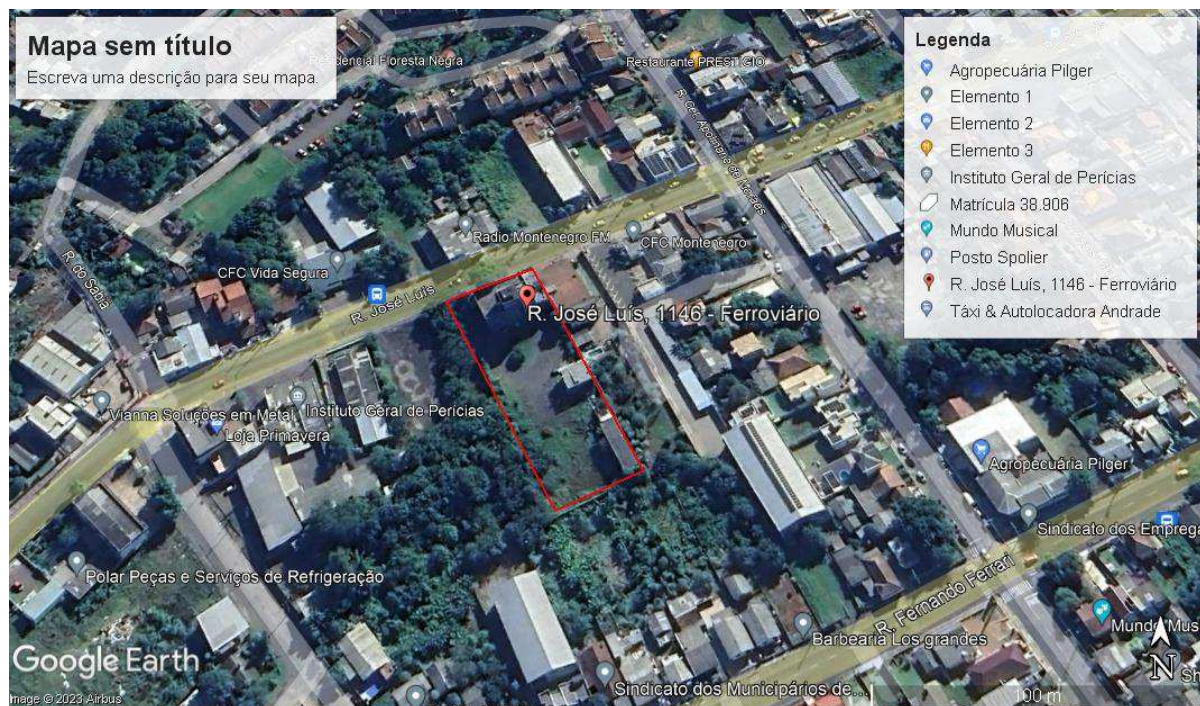
Por todos os itens acima expostos, considerando a localização, a metragem da área, as características e o aproveitamento do imóvel, este avaliador estima para o bem o valor total de **R\$3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais)**.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo, digitado em 4 laudas, ao final por mim assinado.

Rolante, 07 de março de 2024.



Fotos



Rolante - RS: Av. Tenente Pedro Von Muhlen, 821, Bairro Centro - CEP 95690-000.

e-mail: contato@benedettoleiloes.com.br - site: www.benedettoleiloes.com.br - Fone: (51) 3547-1328



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL - CO120

Código: CO120

Tipo: Imóvel comercial

Bairro: Centro

Valor: R\$ 4.300.000,00

Cidade: Montenegro - RS

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel comercial próximo ao Centro de Montenegro! Ideal para ser sede de empresa. Terreno com 30,00m de frente para a Rua Jose Luiz, com 3.135,70m², onde possui 1.982,30m² de área construída, distribuídos em: prédio principal, parte residencial, área de lazer e salão de festas. Possui ainda, estacionamento com 320,00m² de área coberta, campo de futebol, pista de skate, Sub - estação elétrica e 2 apartamentos para moradia. Terreno totalmente cercado.

FOTO DO IMÓVEL



Imobiliária Teto Imóveis - (51) 3632 5500 - Rua Ramiro Barcelos, 1300, Centro - Montenegro/RS