



PARECER AVALIATIVO

Matrícula 38.362

Processo: 5012998-97.2023.4.04.7100

Porto Alegre/RS, 13 de agosto de 2026.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 22ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, por meio do processo 5012998-97.2023.4.04.7100.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O parecer foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo, detalhamento seguido no presente documento:

- ✓ Registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da Matrícula nº 38.362 do Ofício do Registro de Imóveis Comarca de Estância Velha/RS

IMÓVEL: Um terreno sem benfeitorias, situado no **Bairro Lago Azul, em Estância Velha/RS**, localizado dentro do quarteirão formado pela Avenida Europa, Rua Hungria, Rua Portão e terras de propriedade de Maria Victória Baptista, **composto do lote 27 da quadra 13 do Loteamento Vista Alegre, com a área de 271,95 metros quadrados**, com frente ao oeste, no sentido da largura, para a Rua Portão, lado ímpar, na extensão de 10,00 metros, fundo ao leste, limita com o lote 02, na extensão de 10,00 metros, ao norte, no sentido do comprimento, limita com o lote 28, na extensão de 27,28 metros, ao sul, limita com o lote 26, na extensão de 27,11 metros, dista 12,00 metros da esquina com a Avenida Europa, em direção norte.

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um imóvel de uso comercial, composto por um barracão edificado no estilo de galpão industrial, com área construída de aproximadamente 230,00m². Além do galpão, consta também uma edificação em alvenaria, localizada nos fundos do terreno, aparentemente destinada ao uso como escritório, com área aproximada de 40,00m², totalizando 270,00m² construídos.



As edificações encontram-se em regular estado de conservação, apresentando idade estimada de aproximadamente 8 anos, e estão inseridas em um terreno com área total de 271,95 m².

O barracão é constituído por sistema construtivo misto, em alvenaria, com cobertura e parte da estrutura em elementos metálicos. Apresenta fachada com portão metálico para acesso e, em seu interior, piso em cimento.

A edificação destinada a escritório possui esquadrias em vidro. Ressalta-se que não foi possível realizar o acesso ao interior do imóvel, uma vez que a equipe da Leiloeira Oficial não foi atendida no local, encontrando-se o imóvel fechado no momento da vistoria, inclusive cadeado.

O imóvel está localizado em via pavimentada, dispondo de delimitação por meio de guias e passeio público.

A seguir o registro fotográfico do bem:





5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está situado na Rua Portão, nº 4.230, no Loteamento Vista Alegre, Bairro Lago Azul, no município de Estância Velha/RS.

A região caracteriza-se pelo uso misto, predominantemente residencial e comercial, apresentando diversas residências em seu entorno, bem como estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, tais como pizzaria, barbearia, restaurante, estética automotiva e oficina mecânica. O imóvel encontra-se, ainda, nas proximidades da fábrica de calçados, bolsas e acessórios Luz da Lua, bem como da empresa Delly's Food Service.

A localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/W4jfyQbaqPBg5FQb6>.

Abaixo, imagem aérea da localidade



Observação: A imagem acima se trata de delimitação aproximada do bem.

6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, na região do imóvel avaliado. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Terreno situado em Lago Azul, Estância Velha/RS, com área de 250,00m², por R\$ 161.800,00, ou seja, **R\$ 647,20/m²**.

 **Joyce Ribeiro**
LEILÕES OFICIAIS
[@joyceribeiroleiloeira](https://www.instagram.com/joyceribeiroleiloeira)

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio

2 Fotos

Mapa

HomeBrasilRSEstância VelhaBela Vista

< >

Venda

R\$ 200.000

Ver parcelas

IPJU RS —

Endereço indisponível

Bela Vista, Estância Velha/ RS

Terreno comercial

Terreno comercial à venda na Bela Vista, Estância Velha

Descrição

Última atualização: 17/07/2026 às 06:17h | Ref: V24235

Otíma localização comercial Terreno com 351,49m², sendo 13,49m² de frente.

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Me retorne no whatsapp?

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200

Enviar

Cuidados a serem tomados:

Nunca faça nenhum pagamento antecipado. O Portal serve apenas como divulgação, sendo assim não se responsabiliza pelas negociações feitas.

Denunciar

Fale com o anunciante

MensagemSolicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) XXXX-XXXX

Escrever mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

52 / 100

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que tem compreendido e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(51) 9971... Ver

WhatsApp

Anunciante Dapper Empreendimentos...

Desde setembro de 2020 no Chaves na Mão

2983 imóveis cadastrados



6.3 Terreno localizado no Bairro Lago Azul, em Estância Velha/RS, com área de 250,00m², por R\$ 260.000,00, ou seja, **R\$ 1.040,00/m²**.



[Home](#) / [Imóveis à venda](#) / [Terreno](#) / [Estância Velha](#) / [Lago Azul](#) / 2397



[Salvar nos favoritos](#) [Compartilhar](#) [Imprimir](#)

VERDADEIRO

DISPONÍVEL

Terreno - Bairro Lago Azul - Estância Velha

250m² área total 10m x 25m dimensão do terreno

R\$ 260.000,00

2397

Terreno - Residencial e/ou Comercial

Lago Azul, Estância Velha / RS

[Faça uma proposta](#)

Sobre o imóvel

Terreno no bairro Lago Azul, na cidade de Estância Velha/RS.

- Terreno com 250m²;
- Medidas: 10m x 25m;
- Plano;
- Localizado em via de grande fluxo e junto à zona industrial da cidade.

Para mais informações, entre em contato com um de nossos corretores.

Sujeito a alteração de valores sem prévio aviso.

Imobiliária Hoffmann

(51) 98262-2119

Creci: 233411

[FALE CONOSCO NO WHATSAPP](#)





6.4 Terreno situado na Rua Portão, em Estância Velha/RS, com área de 600,00m², por R\$ 400.000,00, ou seja, **R\$ 666,67/m²**.

2 Terrenos Comerciais

Código 838290 - 263 Visualizações

Home > Imóveis > Venda > Imóveis à venda > Lago azul > Terreno comercial > 0 (0/0)

Lago Azul, Estância Velha

Terreno Comercial em Estância Velha

Cód. 838290

Venda: R\$ 400.000,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Tipo do Imóvel	Terreno Comercial
Terreno	600,00 m²
Dimensões	24 x 25

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2 terrenos na rua Portão de frente para João Vitor Alencar, breje terá avenida em frente, valorizando muito o terreno.

SIMULAR FINANCIAMENTO

(simule o financiamento para saber o valor das parcelas, taxa e amortização mensal. Entrada: você pode usar FICJ, Financiamento direto com a instituição (credito de acordo com o) de recursos próprios.)

Valor do imóvel: **R\$ 400.000,00**

Parcelas: **35 anos**

Valor de 1ª parcela: **R\$ 2.208,24 / mês**

Valor da amortização: **R\$ 149,35 / mês**

Compartilhar

Quero mais informações

Converse pelo WhatsApp

Agende Visita



6.5 Terreno comercial situado no Lago Azul, em Estância Velha/RS, com área de 1.306,00m², por R\$ 636.000,00, ou seja, **R\$ 486,98/m²**.



Home > Imóveis > Venda > Estância Velha > Lago azul > Terreno comercial > 000000



Lago Azul, Estância Velha
Terreno Comercial em Estância Velha

Cod. #20353
Venda: R\$ 636.000,00
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

 Tipo do imóvel	Terreno Comercial
 Terreno	1.306,52 m²
 Dimensões	19 x 34 x 33

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno com excelente metragem de 1.306,00 m² no Bairro Lago Azul em Estância Velha.

Terreno todo plano e muito bem localizado e com fácil acesso pela Rua Portão, uma das principais vias da cidade. Próximo de todos, mercados, atacados, farmácia, colégios, distrito industrial.

Muitas opções para investimento, tanto como residencial, comercial e até industrial.

Compartilhe

WhatsApp LinkedIn Facebook X

Quero mais informações

001

Converse pelo WhatsApp

Agendar Visita



chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

Favoritos Entrar

Anúncio

28 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

HomeBrasilRSEstância VelhaLiraRua Portão

Venda

R\$ 517.000

Ver parcelas

IPTU R\$ 2.281

Rua Portão, 1276, Lira, Estância Velha/RS

Área útil1.171m²

Área total1.171m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Rua Portão, 1276, Lira, Estância Velha

Descrição

Última atualização: 07/08/2026 às 09:21h | Ref: 74198710

Terreno à Venda | Bairro Lira | 1.171 m² | Rua Portão

Excelente terreno localizado no bairro Lira, em zona urbana, com 871,00 m² escriturado e 300 m² com contrato de compra e venda perfazendo área total de 1.171,00 , medindo 13,20 metros de frente por 86,00 metros de comprimento.

Situado na Rua Portão, em região com infraestrutura completa, próximo escola e comércio em geral.

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Me retorne no whatsapp!

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

Enviar

Fale com o anunciante

MensagemSolicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Escrever mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Envia mensagem

Ao enviar, você afirma que lê, compreende e concorda com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(51) 9 99... VerWhatsApp

AnuncianteCrédito Real Estância Velha



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	250,00	R\$ 161.800,00	R\$ 647,20
6.2	351,49	R\$ 200.000,00	R\$ 569,01
6.3	250,00	R\$ 260.000,00	R\$ 1.040,00
6.4	600,00	R\$ 400.000,00	R\$ 666,67
6.5	1.306,00	R\$ 636.000,00	R\$ 486,98
6.6	1.171,00	R\$ 517.000,00	R\$ 441,50
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 641,89

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 6 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 6

$$MA = R\$ 641,89/m^2$$

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.2	250,00	R\$ 161.800,00	R\$ 647,20
6.3	351,49	R\$ 200.000,00	R\$ 569,01
6.5	600,00	R\$ 400.000,00	R\$ 666,67
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 627,62

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = R\$ 627,62/m^2$$

7.2 Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.



Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% (dez por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 564,86**.

8. VALOR DA ÁREA

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área do terreno é assim determinado:

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = 271,95\text{m}^2 \times \text{R\$ } 564,86$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{R\$ } 153.613,68$$

9. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise dos tipos de benfeitorias, suas características e estado de conservação.

9.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/RS, com data base de 07/2026, podemos verificar que, para projetos comerciais, o valor para novos projetos correspondentes a (CSL 8-N) é de R\$ 2.909,57/m², já para a construção de galpão industrial, o valor correspondente a GI é de R\$ 1.405,29.

Ressalta-se, que esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar a residência personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, bem como que a edificação não é nova, esta Leiloeira Oficial deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração a idade e com base na tabela e método citado, a depreciação dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado da construção, serão depreciados conforme tabelas abaixo:



- Galpão 230,00m² (8 anos)

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

GALPÃO (DEPÓSITO)

Indicar idade do imóvel (em anos)

8

% de vida útil

12

Seleccionar estado de conservação

D - Entre regular e reparos simples

Índice de depreciação: 14.3

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Galpão: R\$ 1.405,29/m² (valor para novos projetos do CUB) – 14,30%
(índice de depreciação) = R\$ 1.204,33/m².

Galpão

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 230,00m² X R\$ 1.204,33

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 276.995,90

- Escritório 40,00m² (8 anos)



Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Selecione o tipo de imóvel

EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

Indicar idade do imóvel (em anos)

8

% de vida útil

12

Selecione estado de conservação

D - Entre regular e reparos simples

Índice de depreciação: 14.3

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Escrutório: R\$ 2.909,57/m² (valor para novos projetos do CUB) – 14,30%
(índice de depreciação) = R\$ 2.493,50/m².

Escrutório

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 40,00m² X R\$ 2.493,50

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 99.740,00

10. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 153.613,68 + R\$ 276.995,90 + R\$ 99.740,00

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 530.349,58



VALOR MÉDIO ESTIMADO TOTAL: R\$ 530.000,00
(quinhentos e trinta mil reais)

Limite inferior: R\$ 477.000,00 | Limite superior: R\$ 583.000,00

11. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 16 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Atenciosamente,

Porto Alegre/RS, 13 de agosto de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial