



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 5019837-20.2014.4.04.7112

Porto Alegre/RS, 05 de dezembro de 2025.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 23ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, por meio do processo 5019837-20.2014.4.04.7112.

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 de avaliação foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os procedimentos gerais de uma avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os procedimentos específicos de uma 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 IMÓVEIS

4.1 Descrição da Matrícula nº 155.943 do RI de Tramandaí/RS.

UM TERRENO URBANO situado no Balneário Nordeste, Município de IMBÉ-RS, constituído do **lote número dezenove (19) da quadra número trinta e três (33)**, setor 36, no quarteirão formado pelas Ruas S, O, N e Avenida R, com a área de **trezentos metros quadrados (300,00m²)**, medindo doze metros (12,00m) de frente, a oeste, no alinhamento da Rua O, com igual medida nos fundos; a leste, onde entesta com o lote 35; por vinte e cinco metros (25,00m) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao norte, com o lote 20, e pelo outro lado, ao sul, com o lote 18, distante quinze metros (15,00m) da Rua S.

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um lote vazio, atualmente tomado por vegetação, localizado em rua pavimentada com paralelepípedos. O terreno apresenta área de 300,00m².

No bem não há nenhuma benfeitoria, trata-se de um terreno baldio, tomado por vegetação, com mato alto e algumas árvores, incluindo uma bananeira.



O terreno está delimitado por um muro de alvenaria em uma das laterais. Na outra lateral, bem como na frente e nos fundos, o imóvel está delimitado por cerca metálica. A cerca frontal encontra-se em péssimo estado de conservação.

Em frente ao imóvel não há passeio público, tampouco acesso visível, uma vez que a área está tomada pela vegetação, demonstrando certo abandono.

Abaixo o registro fotográfico realizado:





5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno está localizado No Balneário Nordeste, na Rua O, sendo o Lote nº 19, da Quadra nº 33, no setor 36 na cidade de Imbé/RS.

Trata-se de uma região litorânea com diversas residências, comércios, alojamentos e pousadas. Situa-se a aproximadamente 1 km da Praia do Bairro Nordeste, em Imbé/RS. Além disso, fica a menos de 500 metros da Estação Rodoviária de Mariluz e da unidade da Corsan Mariluz.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/HSsRf2BpTLDS1Tmk7>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:





6. PESQUISA DE MERCADO

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

6.1 Terreno a venda no Bairro Nordeste em Imbé/RS, com área de 300,00m², por R\$ 82.000,00, ou seja, R\$ 273,33/m².

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[ANUNCIAR](#)
[IMOBILIÁRIAS E CORRETORES](#)
[REGISTRAR](#)
[LOGIN](#)

Terreno com 300 m² à venda

Imóvel à venda - RS - Imbé - Nordeste

Preço de venda
R\$ 82.000,00

Vagas	Área	Área total
N/D	300,00 m²	12,00 m²

Descrição

Terreno no Bairro Nordeste em Imbé

Terreno com orientação solar frente mar(este), em região tranquila, com matorrões fixos, próximo a comércio.
Medindo 300m² (12x25m).

Chave do anúncio: cvagwQ78WzrWQh

Código de referência do imóvel junto ao anunciante: **106**

Outras informações

Área: 300,00 m²	Vagas de garagem: N/D	Alugar / m²: N/D
Área total: 12,00 m²	IPTU: N/D	Ano de construção: N/D
Condomínio: N/D	Preço / m²: R\$ 273,33 / m²	Publicação no Ativa: 08/02/2023

Financiamento

Utilize os links abaixo para consultar as taxas de financiamento:

RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO

Ribeiro Imóveis

SOLICITE INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

Gostaria de mais informações sobre este imóvel. Por favor, entre em contato quando possível.

ENVIAR MENSAGEM

TELEFONE DO ANUNCIANTE

(51) 99239-...

WEB TELEFONE

[Salvar nos favoritos](#)
[Compartilhar esse imóvel](#)
[Reportar problema com o anúncio](#)



6.2 Terreno a venda no Bairro Nordeste, em Imbé/RS, com área de 300,00m², por R\$ 94.000,00, ou seja, **R\$ 313,33/m²**.

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritas

Entrar

Anúncio

3 Fotos

Mapa

Home > Brasil > RS > Imbé > Nordeste

Venda

R\$ 94.000

Ver parcelas

Nenhuma, Nordeste, Imbé/RS

Área útil

300m²

Área total

300m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Nenhuma, Nordeste, Imbé

Descrição

Última atualização: 01/08/2025 às 11:20h | Ref: 1513

Em região tranquila- Terreno medindo 12 x 25 (300m²)

- Em região de moradores

- Cercado

- Pronto para construir

- Rua calçada R\$ 94.000,00 Venha conferir na Imobiliária Sol Mar Imóveis!

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!

Terho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

Enviar

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Meus dados

David

teste@teste.com.br

(44) 99867-6712

Editar informações

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

(51) 9859... Ver

WhatsApp

Anunciante Diamante

Sol & Mar Imóveis

CRECI 14546 F

Desde junho de 2022 na Chaves na Mão

325 imóveis cadastrados

Joyce Ribeiro
 LEILÕES OFICIAIS
 @joyceribeiroleiloeira

0800-730-4050 • (51) 3126-8866
 contato@jrleiloes.com.br • jrleiloes.com.br

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anúncia

Favoritas

Entrar

Anúncia

5 Fotos

Mapa

Horta > Brasil > RS > Imbé > Nordeste

Venda

R\$ 102.000

Ver parcelas

IPTU RS --

Endereço indisponível
Nordeste, Imbé / RS

Área total
300m²

Terreno / Lote

T37 - terreno medindo 300m² localizado no balneário nordeste

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 11:07h | Ref: T37

T37 - Terreno com área de 300 m², localizado em região de moradores.

Documentação: Escriturado
Metragem de 12x25
Área total do terreno de 300m²
Acesso à rede de água (CORSAN)
Acesso à rede de energia elétrica (CEEE)
Rua calçada
Posição solar frente mar
Estuda aceitar veículo de até 30 mil na negociação
Aproximadamente 1200 m do mar

NÃO ACEITA TROCA

Valor: R\$ 102.000,00

CONFIRA TODAS AS NOSSAS OFERTAS E CONHEÇA NOSSOS CORRETORES ESPECIALISTAS EM BONS NEGÓCIOS!

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Meus dados Editar informações

David
teste@teste.com.br
(44) 99867-6712

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concorda com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

(51) 9913... Ver WhatsApp

Anunciante Garantido Imobiliária Conceito CRECI 25281 Desde agosto de 2022 no Chaves na Mão 1000 imóveis cadastrados



6.4 Lote a venda no Bairro Nova Nordeste, em Imbé/RS, com área de 600,00m², por R\$ 220.000,00, ou seja, **R\$ 366,67/m²**.

Imobiliária Conceito

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / RS / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Imbé / Nova Nordeste / Rua 3

Para comprar **Lote / Terreno** **Compartilhar** **Favoritar**

Terreno / Lote / Condomínio à venda,...

Metroagem: **600 m²** Quartos: **00** Banheiros: **00**

Arenoso · Rede de água · Frente para... **11**

Publicação há 3 dias, atualização há 3 semanas

Localização

Rua 3, 520 - Nova Nordeste, Imbé - RS

Ver mapa ampliado

Hotéis Maritúz

25 · Dados do mapa · Terreno · Informe erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda: **R\$ 220.000**

Condomínio: **Isento**

IPTU: **R\$ 650**

Características

600 m² · Arenoso · Rede de água e esgoto

Todas as características

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 600m² - Nova Nordeste

(Código do anunciante: T401 | Código no Zap: 2632985951)

BALNEÁRIO NORDESTE | IMBÉ/RS

T401 - Terreno com área de 600 m², localizado em região de moradores.

- * Documentação: Escriturado
- * Metroagem de 24x25
- * Área total do terreno de 600m²
- * Acesso à rede de água (CORSAN)
- * Acesso à rede de energia elétrica (CEEE)
- * Gramado
- * Rua calçada
- * Posição solar frente Oeste

Valor: R\$ 220.000,00

Ocultar descrição

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 220.000, Rua 3, 520 - Nova Nordeste, Imbé - RS

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Após clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

(51) 3683-... **Ver telefone**

WhatsApp



6.5 Lote a venda na região próxima ao bem, com área de 300,00m², por R\$ 66.000,00, ou seja, **R\$ 220,00/m²**.

INFINITY
IMOBILIÁRIA & CONSTRUTORA

[Página Inicial](#)
[Quem Somos](#)
[Imóveis de Venda](#)
[Construções](#)
[Mapa de Imóveis](#)
[Enviar Email](#)

MAIS 2 FOTOS
[VER TODAS AS FOTOS](#)

Terreno a 50 metros da RS-786 / T146
Imbé, Nova Nordeste - Código: T146

Sobre o imóvel:
 Terreno contendo 300 m², a 50 metros da RS-786, tendo a sua posição solar frente leste.

Características
 ▶ Posição Leste ▶ Terreno Plano

[Adicionar Favoritos](#)
[Compartilhar](#)

Área Privativa
300m²

Venda - R\$ 66.000

SOLICITAR MAIS INFORMAÇÕES

 Infinity
 (51) 99709.0376
 SOLICITAR MAIS INFORMAÇÕES

Veja abaixo imóveis relacionados!

TERRENO A 80 METROS DA RS-786 / T36
T16 Imbé - Bairro Albatroz

TERRENO EM ESQUINA / T72
T72 Imbé - Bairro Albatroz

TERRENO A POUCOS METROS DA RS-786 / T11
T11 Imbé - Bairro Mariz Norte



6.6 Lote a venda no Bairro Nordeste em Imbé/RS, com área de 300,00m², por R\$ 99.000,00, ou seja, **R\$ 330,00/m²**.

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio

4 Fotos

Mapa

Home > Brasil > RS > Imbé > Nordeste

Venda

R\$ 99.000

Ver parcelas

IPTU RS --

Nenhuma, Nordeste, Imbé/RS

Área útil

300m²

Área total

300m²

Terreno / Lote

Terreno à venda na Nenhuma, Nordeste, Imbé

Descrição

Última atualização: 01/08/2025 às 11:20h | Ref: 1293

Belo terreno! - Terreno medindo 12 x 25 (300m²)

- Em região de moradores

- Rua calçada

- Posição solar frente mar

R\$99.000,00 Venha conferir na imobiliária Sol Mar Imóveis!

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

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Meus dados

Editar informações

David

teste@teste.com.br

(44) 99867-6712

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

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

(51) 9859... Ver

WhatsApp

Anunciante Diamante

Sol & Mar Imóveis

CRECI 14546 F

Desde junho de 2022 no Chaves na Mão

325 imóveis cadastrados



6.7 Terreno a venda no Bairro Nordeste, com área de 300,00m², por R\$ 80.000,00, ou seja, **R\$ 266,67/m²**.

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[ANUNCIAR](#)
[IMOBILIÁRIAS E CORRETORES](#)

[REGISTRAR](#)
[LOGIN](#)

Terreno com 300 m² à venda

Imóveis à venda · RS · Imbé · Nordeste

Preço de venda
R\$ 80.000,00

RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO

Ribeiro Imóveis

SOLICITE INFORMAÇÕES

Gostaria de mais informações sobre este imóvel. Por favor, entre em contato quando possível.

ENVIAR MENSAGEM

TELEFONE DO ANUNCIANTE

(51) 99239-...

VER TELEFONE

Salvar nos favoritos

Compartilhar esse imóvel

Reportar problema com o anúncio

Chave do anúncio: MTEFn5JOK0KHFvSY

Código de referência do imóvel junto ao anunciante: 8869

Outras informações

Área: 300,00 m²	Vagas do garagem: N/D	Alugar / m²: N/D
Área total: 12,00 m²	IPTU: N/D	Ano de construção: N/D
Condomínio: N/D	Preço / m²: R\$ 266,67 / m²	Publicação no Attria: 08/02/2023

Financiamento

Utilize os links abaixo para consultar as taxas de financiamento



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	300,00	R\$ 82.000,00	R\$ 273,33
6.2	300,00	R\$ 94.000,00	R\$ 313,33
6.3	300,00	R\$ 102.000,00	R\$ 340,00
6.4	600,00	R\$ 220.000,00	R\$ 366,67
6.5	300,00	R\$ 66.000,00	R\$ 220,00
6.6	300,00	R\$ 99.000,00	R\$ 330,00
6.7	300,00	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67
VALOR MÉDIO/m ²			R\$ 301,43

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 7 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 7

MA = R\$ 301,43/m².

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	300,00	R\$ 82.000,00	R\$ 273,33
6.2	300,00	R\$ 94.000,00	R\$ 313,33
6.6	300,000	R\$ 99.000,00	R\$ 330,00
VALOR MÉDIO/m ²			R\$ 305,56

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = R\$ 305,56/m²

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, bem como as atuais condições do imóvel, será considerado 20% (vinte por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 244.45**.

8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO = METRAGEM X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 300,00 m² X R\$ 244,45

VALOR DO TERRENO = R\$ 73.335,00

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 73.000,00

(setenta e três mil reais)

Limite inferior: R\$ 65.700,00 | Limite superior: R\$ 80.300,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 13 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Porto Alegre/RS, 05 de dezembro de 2025.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial