Processo 5016719-43.2024.8.21.0010/RS, Evento 91, MATRIMÓVEL2, Página 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALE

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

Cartório de Registros de Imóveis 2. Zona
Caxias do Sul - RS
LIVRO N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCEU BALEN - Oficial

MATRÍCULA 28.470
FLS.

Data: 17 de fevereiro de 1.986
Imóvel: Uma fração ideal, de um terreno urbano, sem benfeitorias, constituido pelo atual lote administrativo nº2, setor 19, quadra nº2090 com a área de 399,60m2, dentro de área maior de 60.000m2, em comum com a vendedora e outros, quarteirão formado pela Estrada Federal - BR-116, por uma área não loteada e por ruas sem denominação oficial, sito no lado par, distando aproximadamente 280m, da esquina com uma rua sem denominação oficial, cuja área fazia parte do lote rural nº87 do Travessão Leopoldina, ex-4º distrito, atualmente situada no perímetro urbano da cidade de Cx.do Sul, próximo a encruzilhada de Ana Rech, medindo e confrontando a área maior: ao Norte, - por duas linhas, uma de 48m, com o Travessão Leopoldina; e outra - de 108m, com terras de Italo Angelo Rech e ainda ao Norte, por 48m com terras de Italo Angelo Rech, ao Sul, por 226m com terras de - Pezzi & cia Ltda; e de Luiz Nabor Soares e Ildefonso Ruben de Araujo; a Leste, por 372m20 com terras da Industria de Vidros Caxias - ltda, de Manfredo Napoli; ao Oeste, por 65m, com terras de Luiz Soares e por 327m60 com terras de Italo Angelo Rech.-
Proprietários: CONCAX CONSTRUTORA CAXIENSE LTDA, com sede nesta cidade, com CGCMF sob o nº90.768 268/0001-60, neste ato representada por seu sócio gerente, Miguel Galeazzi, solteiro, maior, do comercio, com cic n digo, com domicilio e residência n/cidade.-
Anterior: R.2/Mat.11429, fls.01 Lº02, desta 2ª zona.-
Escrev.: Oficial:

R.1/28470.- em 17 de fevereiro de 1.986
Título.-Compra e Venda
Transmitente: Concax Construtora Caxiense Ltda, acima já qualificada.-
Adquirente: LINDOMAR ESPINDULA, casado, industriário, brasileiro, com cic nº235.803 380/87, residente e domiciliado n/cidade.-
Forma do título.-Esc.púb.lav. aos 04.12.85, pelo Of.dist. designado de Nova Milano, no Lº71, fls.176 à 177
Valor: Cr$300.000.- Valor fiscal: Cr$4.800.000.-
Condições: Às da escritura.- GA nº8668 e GI nº7859.-CND do IAPAS nº 001767. E assina a rogo do comprador, que não sabe faze-lo, Lourdes Zanetti, escrevente, solteira, maior, domiciliada e residente em Farroupilha.-IN/SRF/090/85.-
Escrev.: Oficial:
Emol: Cr$120.000

CONTINUA no Verso

continua no verso->

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALENTE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S6PCT-XMAW6-BBFHQ-8R4U7

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

continuação->:-:-:-

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

LAUDO AVALIATIVO

PROCESSO Nº 5016719-43.2024.8.21.0010
Análise e avaliação sobre o imóvel inscrito sob nº de matrícula 28.470 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS.

DO IMÓVEL

Se trata do imóvel urbano situado na Rua Joaquina Maria de Lima, nº 261, Bairro São Cristóvão (Jardim São Cristóvão), em Caxias do Sul/RS, CEP 95058-475, objeto da matrícula nº 28.470 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS, penhorado nos autos conforme termo de penhora do evento 103, com a penhora averbada sob a Av.3 da referida matrícula em 03/06/2026 (evento 130).

Conforme o cadastro imobiliário e a base cartográfica do Município de Caxias do Sul[1], o imóvel está cadastrado sob a inscrição imobiliária nº 37.07.4329.004 (a mesma do carnê de IPTU do exercício de 2026 juntado no evento 122), com utilização residencial, em terreno de meio de quadra, com **testada de 12,30m** para a Rua Joaquina Maria de Lima e **área de 420,66m² de terreno** (aproximadamente 12,30m de frente por 34,36m da frente aos fundos), cercado, de solo seco, sem limitação por margem de rodovia ou rede de alta tensão.

Dado	Informação	Fonte
Matrícula	28.470 – Livro 2-RG – Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS	Evento 103 e evento 130
Endereço	Rua Joaquina Maria de Lima, nº 261, Bairro São Cristóvão, Caxias do Sul/RS, CEP 95058-475	Evento 105 e cadastro municipal
Inscrição imobiliária (IPTU)	37.07.4329.004	Evento 122 e cadastro municipal
Utilização	Residencial	Cadastro municipal
Situação na quadra	Meio de quadra (interno)	Cadastro municipal
Testada	12,30m	Cadastro municipal
Área do terreno	420,66m²	Cadastro municipal
Edificações (projeção de cobertura)	289,60m² em três blocos (77,40m² + 55,50m² + 156,70m²), não averbados	Cadastro municipal (restituição aerofotogramétrica) e evento 129

[1] Município de Caxias do Sul – Sistema de Informações Geográficas (camada "Lotes", inscrição 37.07.4329.004). Acessado em 13/11/2026: https://gis.caxias.rs.gov.br/server/rest/services/MapViewerPublico/MapServer/3/query?where=inscricaoloteponto%3D%2737.07.4329.004%27&outFields=*&returnGeometry=false&f=html

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Dado	Informação	Fonte
Área construída aproximada adotada	260,64m²	Projeção × 0,90 (desconto de beirais)

Sobre o terreno existem edificações não averbadas na matrícula (conforme certificado no evento 129), sem apresentação de projeto construtivo, motivo pelo qual são medidas aproximadas. Conforme a restituição aerofotogramétrica que integra a base cartográfica do Município[2], as edificações somam 289,60m² de projeção de cobertura, distribuídos em três blocos: (i) **Bloco 1**, na frente do lote, em alvenaria rebocada e pintada, com projeção de 77,40m²; (ii) **Bloco 2**, ao centro, em madeira, com cobertura em telhas de fibrocimento, com projeção de 55,50m²; e (iii) **Bloco 3**, aos fundos, em alvenaria/mista, com projeção de 156,70m². Descontados os beirais (fator 0,90), adota-se a área construída aproximada de 260,64m² (69,66m² + 49,95m² + 141,03m²), a ser confirmada em vistoria interna.

O acesso às edificações se dá por passagem lateral para veículos, pavimentada com blocos de concreto, junto à divisa oeste do lote, com fechamento frontal em gradil metálico e muro. A Rua Joaquina Maria de Lima é pavimentada com calçamento de pedra, dotada de rede de energia elétrica e iluminação pública, em zona estritamente residencial, de ocupação consolidada por residências unifamiliares de padrão simples, muitas delas com mais de uma moradia no mesmo lote. O terreno apresenta leve declive da rua em direção aos fundos.

O imóvel serve de residência ao executado (evento 122), tendo sido afastada a alegação de impenhorabilidade (evento 131) e deferida a alienação por meio de leilão (evento 153).

Conforme a descrição matricular do bem: *"[TRANSCREVER AQUI A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 28.470 – a certidão da matrícula não integra a parte dos autos disponibilizada para a elaboração deste laudo]"*.

Registra-se que, conforme a certidão do evento 129, a matrícula data de 17/02/1986, não contém a averbação das edificações existentes e descreve a área dentro de um todo maior, sem a denominação atual das ruas e confrontações, razão

FLS:

[2] Município de Caxias do Sul – Sistema de Informações Geográficas (camada "Unidades Edificadas", lote 37.07.4329.004). Acessado em 13/11/2026: https://gis.caxias.rs.gov.br/server/rest/services/MapViewerPublico/MapServer/1/query?where=id_lote%3D%2737.07.4329.004%27&outFields=*&returnGeometry=true&f=html

pela qual a presente avaliação adota a localização, as medidas e as áreas constantes do cadastro imobiliário municipal.

DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel foi realizada *usando o método comparativo de mercado*, com base em imóveis localizados no Bairro São Cristóvão, na cidade de Caxias do Sul/RS, e em especial no valor do metro quadrado de imóveis na região, topografia, características singulares e intrínsecas do imóvel e onde ele se encontra.

Considerando que as edificações não estão averbadas e são heterogêneas (alvenaria e madeira, de padrão construtivo baixo e idades distintas das amostras de mercado), o valor foi apurado pelo *método evolutivo* previsto na ABNT NBR 14653-2: o valor do terreno, obtido por comparação direta com terrenos à venda no mesmo bairro, é somado ao custo de reprodução das benfeitorias, apurado pelo CUB/RS e depreciado pela Tabela de Ross-Heidecke, aplicando-se ao final o fator de comercialização:

Valor do imóvel = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias depreciadas) × Fator de comercialização

Como teste de consistência, o resultado foi confrontado com imóveis residenciais edificados à venda no mesmo bairro.

Houve visitação in loco do bem.

Foram utilizados como referência imóveis à venda localizados no mesmo bairro, o cadastro imobiliário e a base cartográfica do Município de Caxias do Sul, imagens de satélite e do Google Street View (captura de julho de 2026) e os documentos e a fotografia juntados aos autos (evento 122). A pesquisa de mercado foi realizada em 13/11/2026, data-base da presente avaliação.

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Quanto às características da cidade, Caxias do Sul/RS é a segunda cidade mais populosa do Estado do Rio Grande do Sul e o principal polo econômico da Serra Gaúcha, com economia predominante no setor industrial metalmecânico,

contato@turanileiloes.com.br
www.turanileiloes.com.br
(51) 9 9725-2619 | (54) 9 9934-3714

comércio e serviços. Com população de 463.501 (quatrocentos e sessenta e três mil, quinhentos e um) habitantes conforme o Censo de 2022[3].

O Bairro São Cristóvão está localizado na zona norte da cidade, junto à BR-116, distando o imóvel cerca de 450 metros do entroncamento da rodovia com a Av. Rio Branco, com supermercado, quadra esportiva, restaurantes e comércio de bairro no entorno imediato. Trata-se de bairro de perfil residencial e operário, próximo a áreas industriais, ocupado predominantemente por casas de alvenaria, mistas e de madeira, de padrão simples, sendo comum a existência de mais de uma moradia por lote.

O mercado imobiliário do bairro é formado majoritariamente por terrenos de aproximadamente 360m² a 430m² e por casas com 130m² a 190m² de área construída, com valores de oferta entre R$ 330.000,00 e R$ 600.000,00 para os imóveis edificados, conforme a amostra adiante relacionada. A liquidez é considerada média, sendo os imóveis com edificações não averbadas e com mais de uma moradia de comercialização mais restrita, por dificultarem o financiamento bancário.

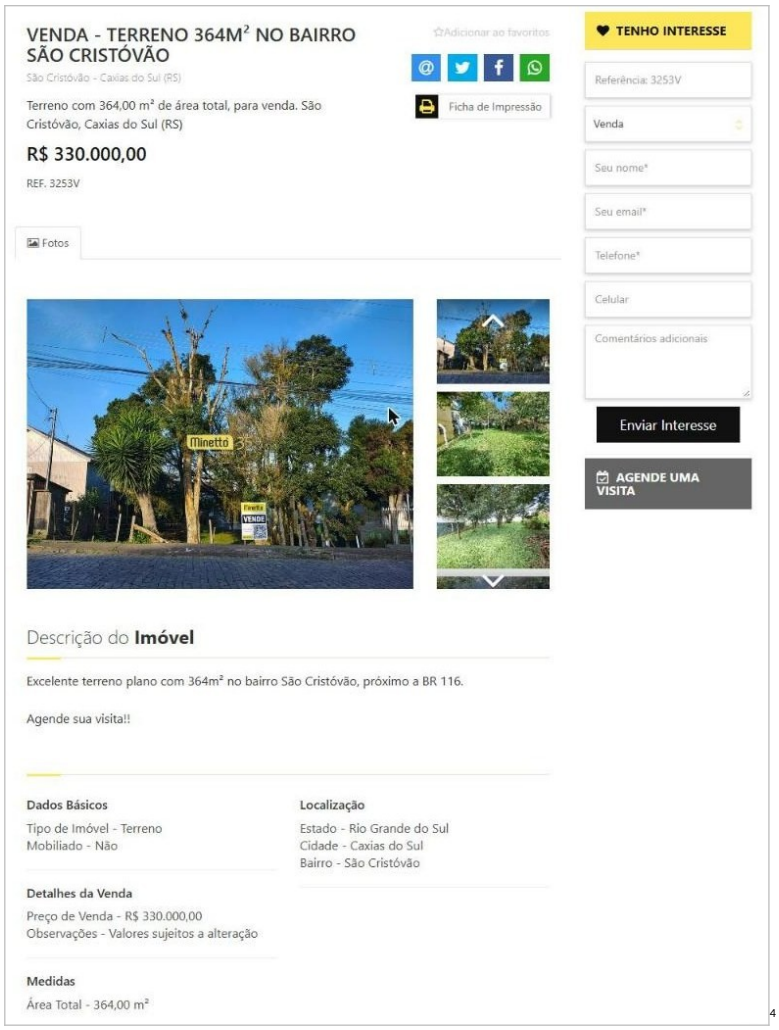
Feitas tais considerações, prossegue-se para a avaliação.

[3] IBGE – Cidades e Estados – Caxias do Sul. Acessado em 13/11/2026: https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rs/caxias-do-sul.html

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

DO PREÇO COMPARATIVO E METRO QUADRADO – TERRENOS

Para a apuração do valor do terreno foram utilizados como referência cinco terrenos à venda no próprio Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS, conforme segue.



[4]

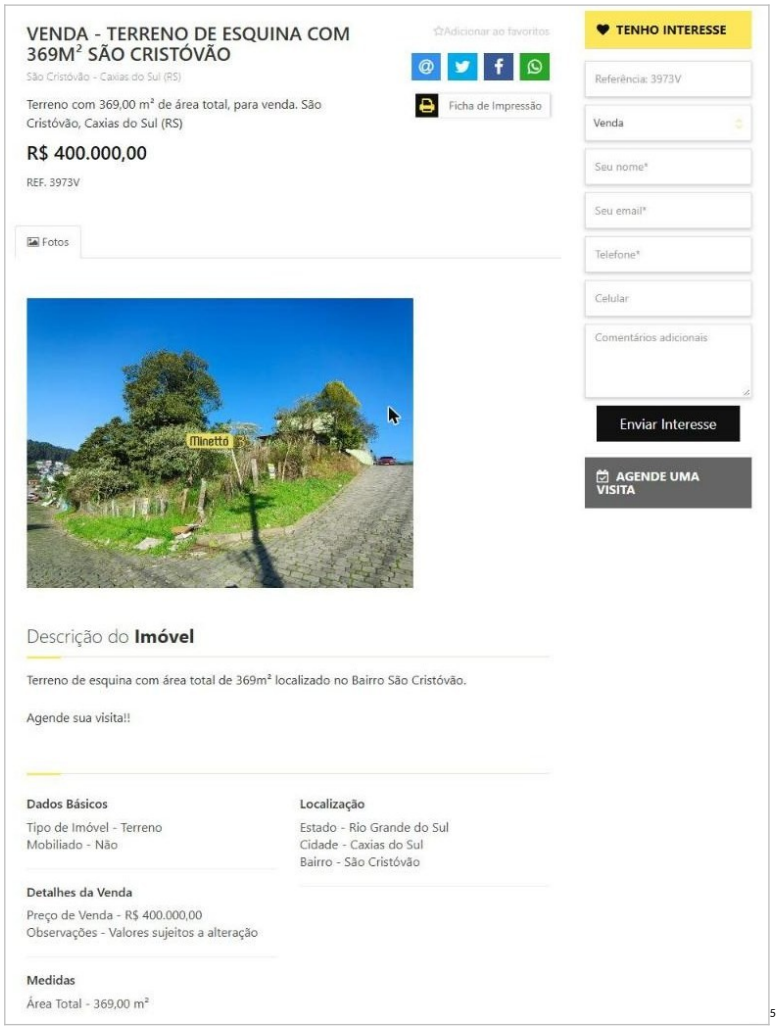
Amostra T1 – Terreno a venda, plano, com metragem de 364,00m², localizado no Bairro São Cristóvão, próximo à BR-116, em Caxias do Sul/RS, em proximidade ao imóvel objeto da presente avaliação. Avaliado em ***R$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).***

Sendo R$ 906,59 (novecentos e seis reais e cinquenta e nove centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[4] Amostra T1 – Imobiliária Minetto – ref. 3253V. Acessado em 13/11/2026: https://imobiliariaminetto.com.br/imovel/1467562-venda-terreno-364m-no-bairro-sao-cristovao

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[5]

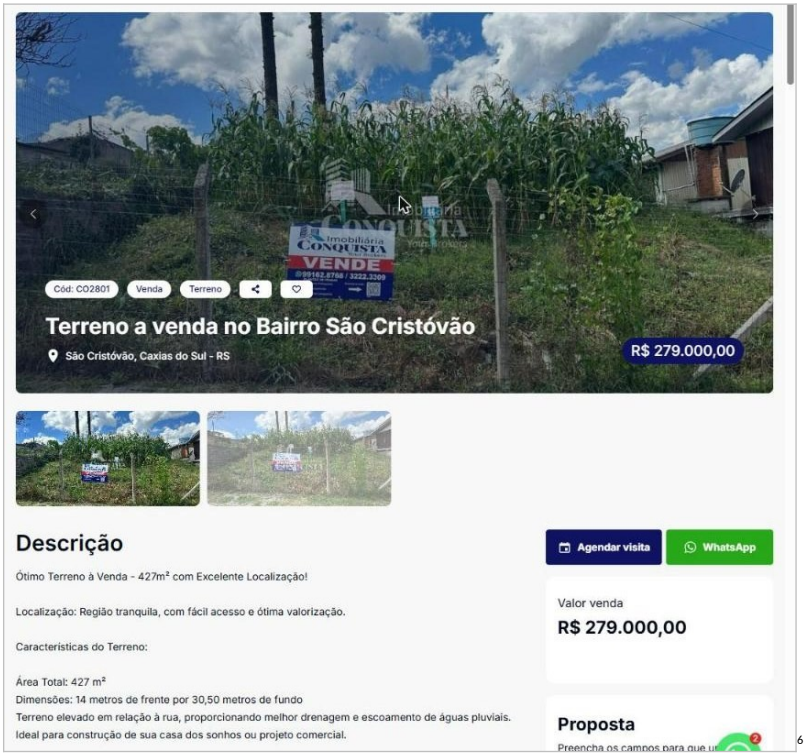
Amostra T2 – Terreno de esquina a venda, com metragem de 369,00m², localizado no Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS. Por se tratar de terreno de esquina, com duas testadas, possui valor unitário superior ao dos terrenos de meio de quadra. Avaliado em ***R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).***

Sendo R$ 1.084,01 (mil e oitenta e quatro reais e um centavo) o valor do metro quadrado.

FLS:

[5] Amostra T2 – Imobiliária Minetto – ref. 3973V (esquina). Acessado em 13/11/2026: https://imobiliariaminetto.com.br/imovel/1550841-venda-terreno-de-esquina-com-369m-sao-cristovao

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[6]

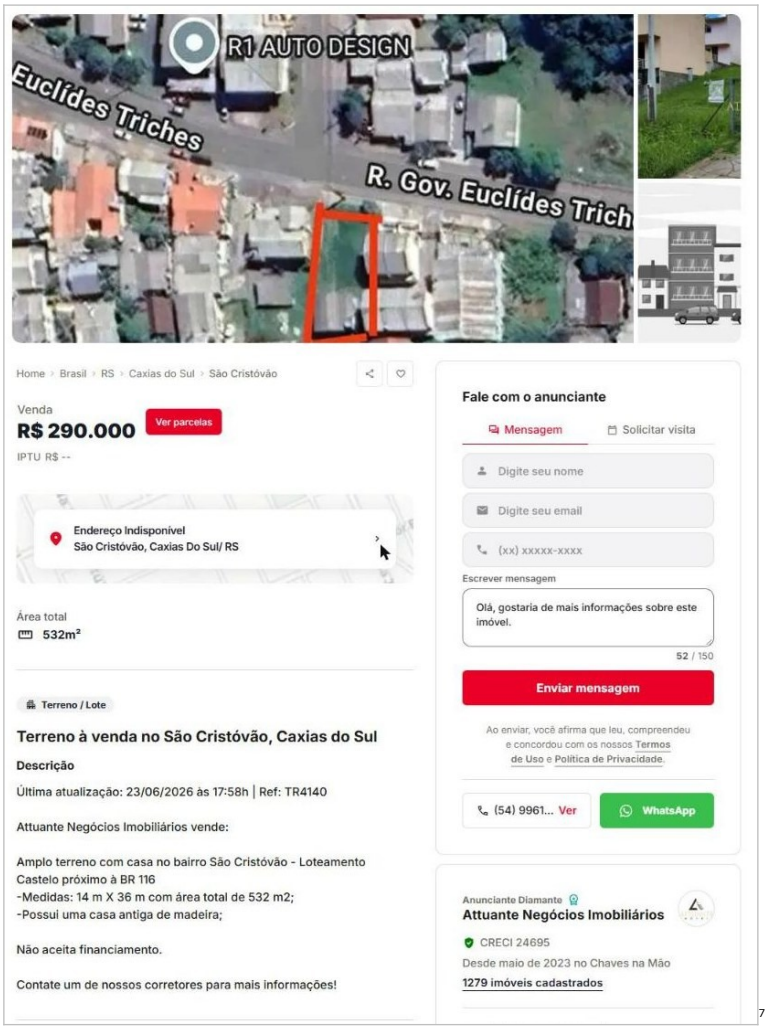
Amostra T3 – Terreno a venda, com metragem de 427,00m² (14,00m de frente por 30,50m de fundo), elevado em relação à rua, localizado no Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS, com área semelhante à do imóvel objeto da presente avaliação. Avaliado em ***R$ 279.000,00 (duzentos e setenta e nove mil reais).***

Sendo R$ 653,40 (seiscentos e cinquenta e três reais e quarenta centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[6] Amostra T3 – Imobiliária Conquista – cód. CO2801. Acessado em 13/11/2026: https://imobiliariaconquistars.com.br/imovel/terreno-sao-cristovao-caxias-do-sul-rs-CO2801

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[7]

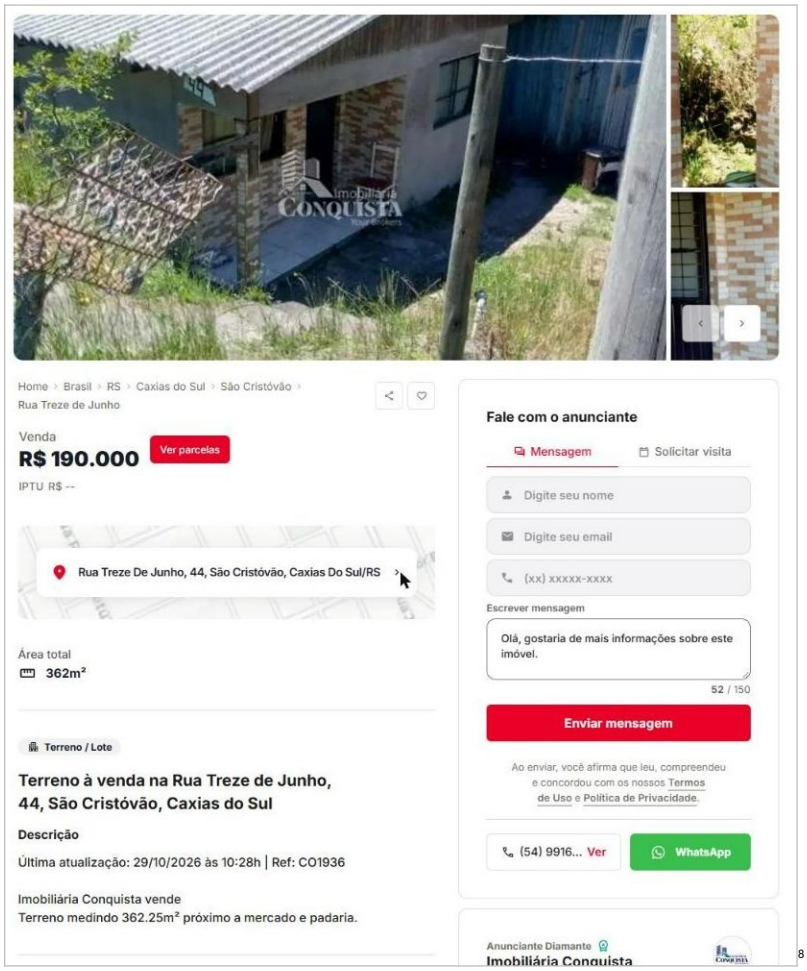
Amostra T4 – Terreno a venda, com metragem de 532,00m² (14,00m por 36,00m), com uma casa antiga de madeira, localizado no Loteamento Castelo, Bairro São Cristóvão, próximo à BR-116 e à Rua Governador Euclides Triches, em Caxias do Sul/RS, em proximidade ao imóvel objeto da presente avaliação. Avaliado em ***R$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).***

Sendo R$ 545,11 (quinhentos e quarenta e cinco reais e onze centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[7] Amostra T4 – Attuante Negócios Imobiliários – ref. TR4140. Acessado em 13/11/2026: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-sao-cristovao-532m2-RS290000/id-26245623/

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[8]

Amostra T5 – Terreno a venda, com metragem de 362,25m², localizado na Rua Treze de Junho, nº 44, Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS. Avaliado em ***R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).***

Sendo R$ 524,50 (quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[8] Amostra T5 – Imobiliária Conquista – ref. CO1936. Acessado em 13/11/2026: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-sao-cristovao-362m2-RS190000/id-15090150/

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Amostra	Anunciante / referência	Área (m²)	Preço de oferta	R$/m²	Situação
T1	Imobiliária Minetto – ref. 3253V	364,00	R$ 330.000,00	906,59	Mantida
T2	Imobiliária Minetto – ref. 3973V (esquina)	369,00	R$ 400.000,00	1.084,01	Descartada
T3	Imobiliária Conquista – cód. CO2801	427,00	R$ 279.000,00	653,40	Mantida
T4	Attuante Negócios Imobiliários – ref. TR4140	532,00	R$ 290.000,00	545,11	Mantida
T5	Imobiliária Conquista – ref. CO1936	362,25	R$ 190.000,00	524,50	Mantida
Média	**Média aritmética das cinco amostras**			**742,72**	

A média aritmética das cinco amostras é de R$ 742,72 (setecentos e quarenta e dois reais e setenta e dois centavos) por metro quadrado. Para o saneamento da amostra foram descartados os elementos situados fora do intervalo de 30% (trinta por cento) em torno da média, ou seja, abaixo de R$ 519,90 ou acima de R$ 965,54 por metro quadrado, o que exclui a amostra T2 (terreno de esquina). A média saneada das quatro amostras remanescentes é de **R$ 657,40 (seiscentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos) por metro quadrado**.

Por se tratar de valores de oferta, sujeitos à negociação até o fechamento do negócio, aplica-se o fator oferta de 0,90 (redução de 10%), resultando no valor unitário de **R$ 591,66 (quinhentos e noventa e um reais e sessenta e seis centavos) por metro quadrado de terreno**.

Valor do terreno = 420,66m² × R$ 591,66 = R$ 248.887,70

O terreno objeto da avaliação, com 420,66m², de meio de quadra, em rua pavimentada, é avaliado, portanto, em **R$ 248.887,70 (duzentos e quarenta e oito mil, oitocentos e oitenta e sete reais e setenta centavos)**.

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

DO METRO QUADRADO CONSTRUÍDO

Ainda, no intuito de conferir maior robustez técnica à presente avaliação, informa-se que foi utilizado, como parâmetro para o custo de reprodução das benfeitorias, o Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²) referente ao mês de outubro de 2026, apurado e divulgado em 03/11/2026 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Sul (Sinduscon/RS)[9], em conformidade com os parâmetros técnicos estabelecidos pela Norma Brasileira ABNT NBR 12.721:2006 e com o art. 54 da Lei nº 4.591/1964.

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de OUTUBRO/2026- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R$/m²	Variação % Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.593,86	1,03	7,26	6,95
	Normal	R 1-N	3.476,31	0,70	8,83	8,95
	Alto	R 1-A	4.689,49	0,53	9,57	10,05
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.473,96	1,10	7,63	7,46
	Normal	PP 4-N	3.411,45	0,82	9,25	9,26
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.348,38	1,13	7,58	7,35
	Normal	R 8-N	2.969,00	0,86	9,19	9,23
	Alto	R 8-A	3.815,52	0,68	9,68	10,18
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.913,69	0,90	9,42	9,52
	Alto	R 16-A	3.895,70	0,86	9,67	9,79
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.874,29	0,61	6,32	6,62
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.640,08	0,74	5,83	5,73
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.906,19	0,99	11,21	11,25
	Alto	CAL 8-A	4.552,53	0,85	12,31	12,72
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.954,29	1,10	9,04	8,87
	Alto	CSL 8-A	3.490,21	0,92	9,16	9,65
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.989,73	1,05	9,29	9,18
	Alto	CSL 16-A	4.705,58	0,88	9,44	9,95
GI (Galpão Industrial)		GI	1.422,31	0,91	6,12	5,87

Considerando o padrão construtivo simples das edificações existentes, na ausência de projeto construtivo averbado perante o registro competente, adotou-se o valor unitário do CUB correspondente ao projeto-padrão **R 1-B (Residência Unifamiliar, padrão baixo)**, fixado pelo Sinduscon/RS em **R$ 2.593,86 (dois mil, quinhentos e noventa e três reais e oitenta e seis centavos) por metro quadrado**, multiplicado pela área construída aproximada de cada bloco, resultando no custo de reprodução das edificações como se novas fossem:

FLS:

[9] Sinduscon/RS – Preços e Custos da Construção – CUB/RS do mês de outubro/2026. Acessado em 13/11/2026: https://sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2026/11/PRECOS-E-CUSTOS-DA-CONSTRUCAO-DE-OUTUBRO-2026.pdf

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Bloco	Material	Projeção (m²)	Área adotada (m²)	CUB R 1-B (R$/m²)	Custo de reprodução (novo)
Bloco 1 – frente	Alvenaria	77,40	69,66	2.593,86	R$ 180.688,29
Bloco 2 – meio	Madeira	55,50	49,95	2.593,86	R$ 129.563,31
Bloco 3 – fundos	Alvenaria/mista	156,70	141,03	2.593,86	R$ 365.812,08
Total		**289,60**	**260,64**		**R$ 676.063,68**

O custo de reprodução das edificações, como novas, é de R$ 676.063,68 (seiscentos e setenta e seis mil e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos), valor que deve ser depreciado em razão da idade e do estado de conservação, conforme o tópico seguinte.

DA DEPRECIAÇÃO – TABELA DE ROSS-HEIDECKE

A depreciação é a perda da aptidão do imóvel de servir ao fim a que se destina, reduzindo seu valor, em decorrência do uso, do desgaste natural ou da obsolescência. Para a sua apuração foi utilizado o critério de Ross-Heidecke, que combina: (i) o método de **Ross**, pelo qual a depreciação pela idade cresce de forma parabólica (lenta no início e acelerada no fim da vida útil); e (ii) o critério de **Heidecke**, que atribui um percentual de depreciação conforme o estado de conservação da edificação.

$$\textit{Ross: } Dr = \tfrac{1}{2} \times [x/n + (x/n)^2] \qquad \textit{Ross-Heidecke: } K = Dr + (1 - Dr) \times H$$

$$\textit{Valor depreciado} = \textit{Valor novo} \times (1 - K)$$

Em que “x” é a idade da edificação, “n” é a vida útil, “H” é o coeficiente do estado de conservação e “K” é o coeficiente de depreciação total. Trata-se de tabela de dupla entrada: nas linhas, a idade em percentual da vida útil (x ÷ n × 100, arredondada para a linha par mais próxima); nas colunas, o estado de conservação; na interseção, o coeficiente “K”. Como vida útil referencial adotam-se 65 anos para casas de alvenaria e 45 anos para casas de madeira.

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Estado	Classificação	H (%)	Condições físicas
A	Ótimo	0,00	Novo, não sofreu nem necessita de reparos.
B	Muito bom	0,32	Entre novo e regular, em condições de novo.
C	Bom	2,52	Regular, requer ou recebeu pequenos reparos.
D	Intermediário	8,09	Entre regular e reparos simples, boa aparência, sem aspecto de novo.
E	**Regular**	**18,10**	**Reparos simples: pintura interna e externa, reparo de fissuras superficiais, eventual revisão hidráulica e elétrica. (Adotado para os Blocos 1 e 3)**
F	**Deficiente**	**33,20**	**Entre reparos simples e importantes: intervenções generalizadas, substituição de revestimentos, revisão da cobertura. (Adotado para o Bloco 2)**
G	Mau	52,60	Reparos importantes, intervenções profundas.
H	Muito mau	75,20	Entre reparos importantes e sem valor.

Trecho da Tabela de Ross-Heidecke (coeficiente K, em %), com as linhas e os estados adotados:

Idade em % de vida	A	B	C	D	E	F	G	H
52%	39,50	39,50	41,04	44,41	50,50	59,60	71,30	85,00
54%	41,60	41,60	43,00	46,30	**52,10**	61,00	72,30	85,50
56%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
76%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78%	69,40	69,40	70,19	71,90	74,90	**79,57**	85,50	92,40
80%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10

Para as edificações objeto da avaliação adotou-se a idade estimada de 35 anos (o executado reside no imóvel há mais de 30 anos, conforme o evento 122, e a matrícula data de 1986, conforme o evento 129), e o estado de conservação "E" (regular) para as edificações em alvenaria e "F" (deficiente) para a edificação em madeira, conforme o aspecto externo das construções, a serem confirmados em vistoria interna.

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Bloco	Idade (x)	Vida útil (n)	x/n	Linha	Estado	K (%)	Custo novo	Valor depreciado
Bloco 1 – frente	35 anos	65 anos	53,85%	54%	E	52,10	R$ 180.688,29	R$ 86.549,69
Bloco 2 – meio	35 anos	45 anos	77,78%	78%	F	79,57	R$ 129.563,31	R$ 26.469,78
Bloco 3 – fundos	35 anos	65 anos	53,85%	54%	E	52,10	R$ 365.812,08	R$ 175.223,99
Total							**R$ 676.063,68**	**R$ 288.243,46**

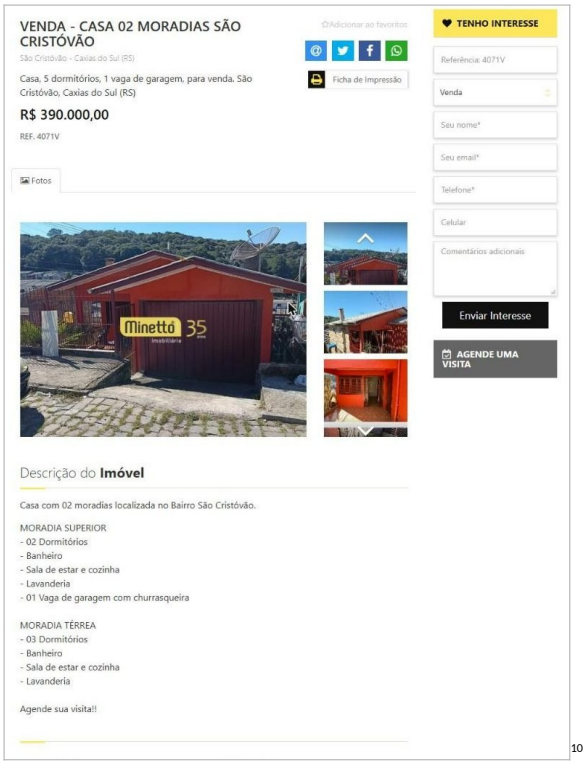
O valor das benfeitorias, depreciado pelo critério de Ross-Heidecke, é de **R$ 288.243,46 (duzentos e oitenta e oito mil, duzentos e quarenta e três reais e quarenta e seis centavos)**.

DO PREÇO COMPARATIVO E METRO QUADRADO – IMÓVEIS EDIFICADOS

Como teste de consistência, foram utilizados como referência seis imóveis residenciais edificados à venda no próprio Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS, conforme segue.

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[10]

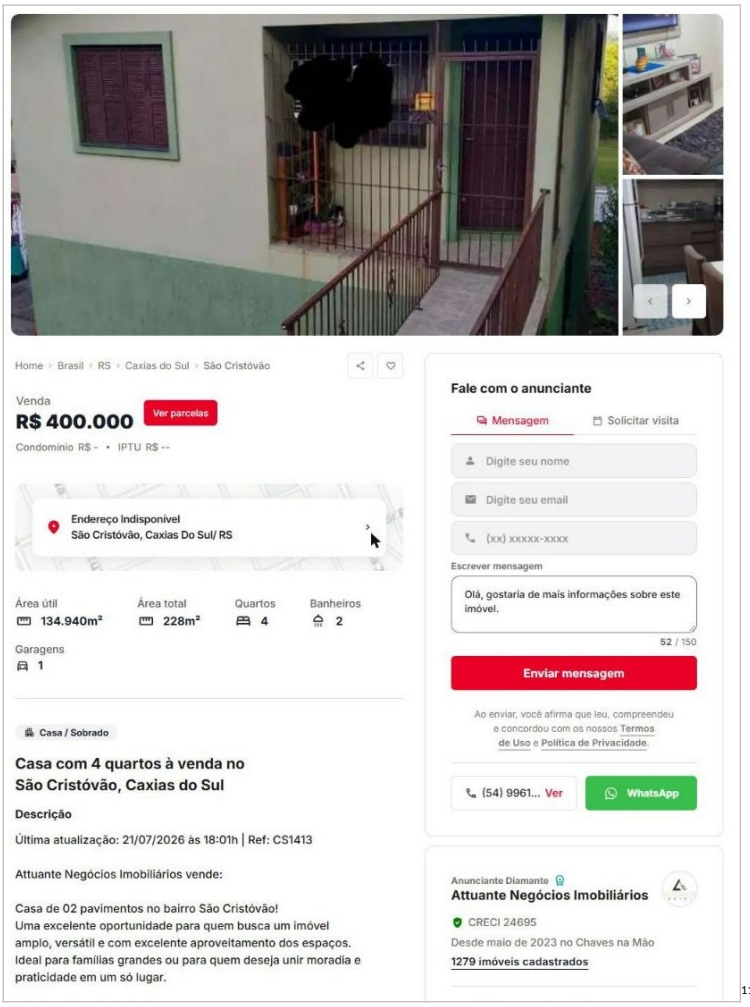
Amostra C1 – Imóvel a venda, com duas moradias (superior com 2 dormitórios e térrea com 3 dormitórios), com metragem de 139,06m² de área construída e terreno de 180,00m², localizado no Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS. Possui relevância por se tratar de imóvel com mais de uma moradia no mesmo lote, tal como o imóvel objeto da presente avaliação. Avaliado em ***R$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).***

Sendo R$ 2.804,54 (dois mil, oitocentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[10] Amostra C1 – Imobiliária Minetto – ref. 4071V. Acessado em 13/11/2026: https://imobiliariaminetto.com.br/imovel/1560100-venda-casa-02-moradias-sao-cristovao

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[11]

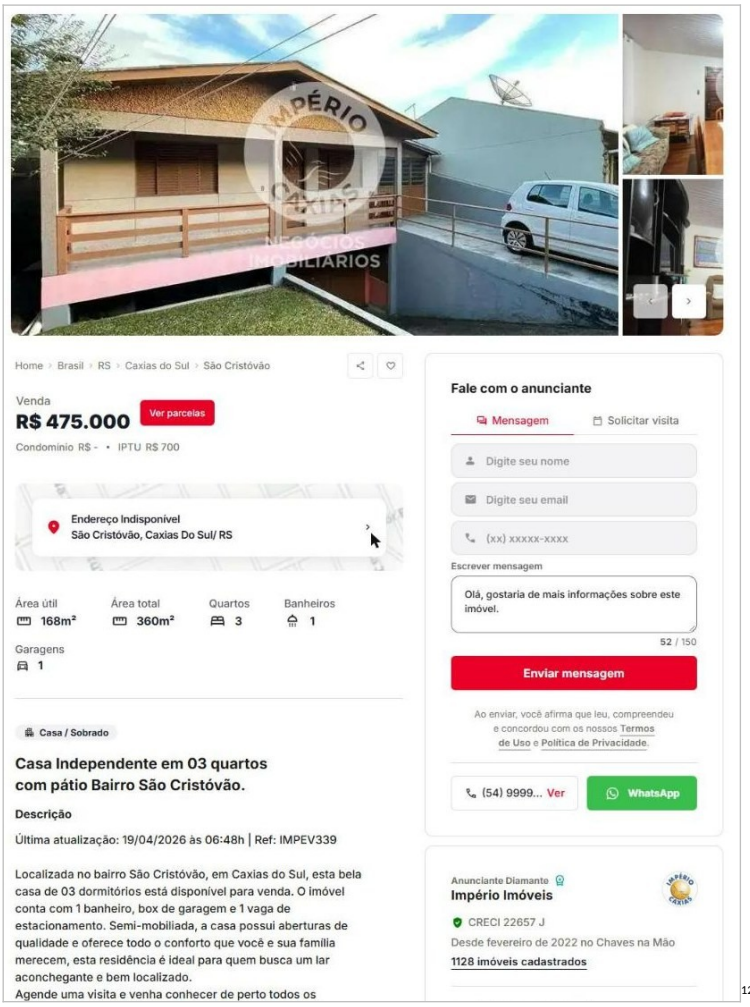
Amostra C2 – Imóvel a venda, casa de dois pavimentos com 4 dormitórios, com metragem de 134,94m² de área construída e terreno de 228,00m², localizado no Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS. Avaliado em ***R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).***

Sendo R$ 2.964,28 (dois mil, novecentos e sessenta e quatro reais e vinte e oito centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[11] Amostra C2 – Attuante Negócios Imobiliários – ref. CS1413. Acessado em 13/11/2026: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-sao-cristovao-228m2-RS400000/id-14310034/

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[12]

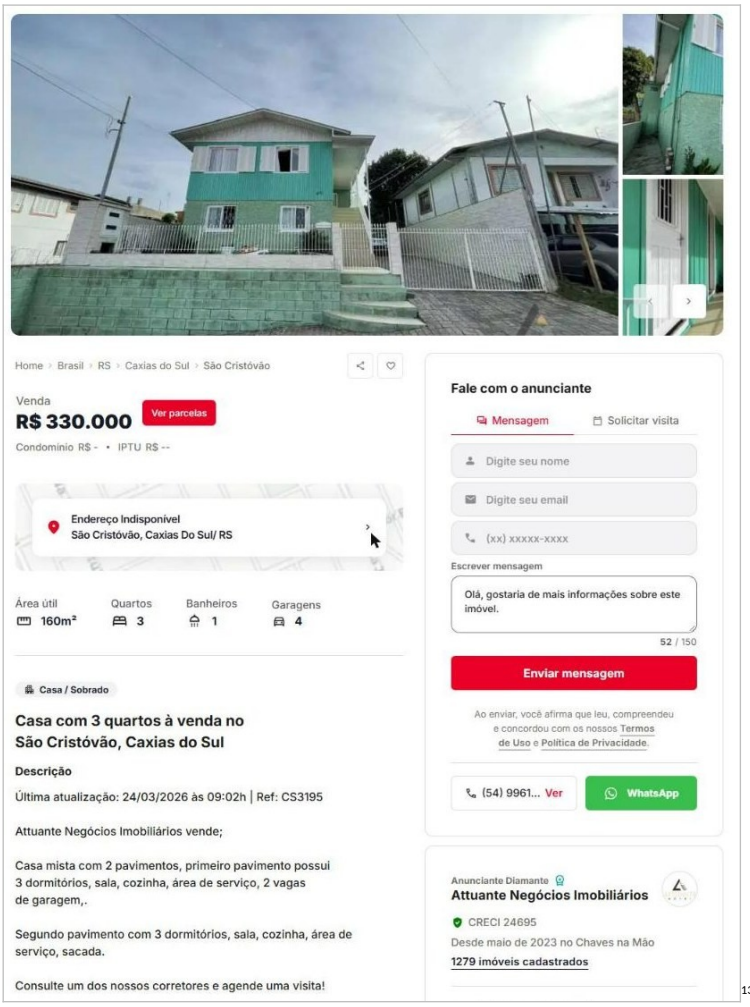
Amostra C3 – Imóvel a venda, casa independente com 3 dormitórios e pátio, com metragem de 168,00m² de área construída e terreno de 360,00m², localizado no Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS. Avaliado em ***R$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).***

Sendo R$ 2.827,38 (dois mil, oitocentos e vinte e sete reais e trinta e oito centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[12] Amostra C3 – Império Imóveis – ref. IMPEV339. Acessado em 13/11/2026: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-sao-cristovao-360m2-RS475000/id-30493947/

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[13]

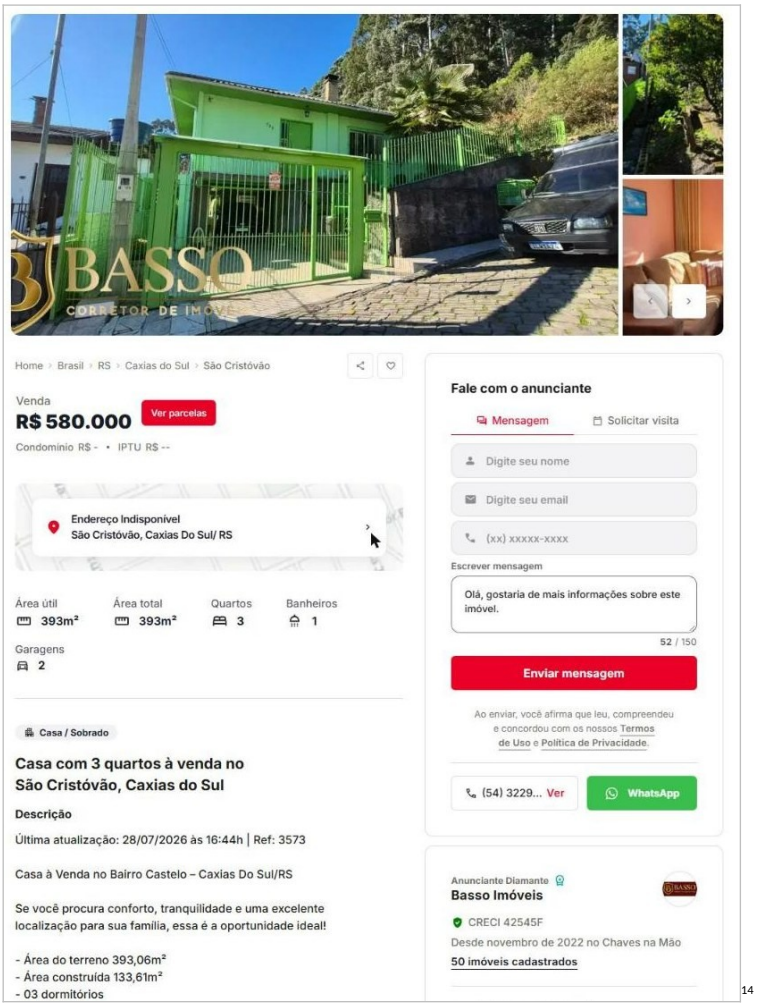
Amostra C4 – Imóvel a venda, casa mista de dois pavimentos, com duas moradias de 3 dormitórios cada, com metragem de 160,00m² de área construída, localizado no Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS. É a amostra de tipologia mais semelhante à do imóvel objeto da presente avaliação (construção mista, com mais de uma moradia). Avaliado em ***R$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).***

Sendo R$ 2.062,50 (dois mil e sessenta e dois reais e cinquenta centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[13] Amostra C4 – Attuante Negócios Imobiliários – ref. CS3195. Acessado em 13/11/2026: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-sao-cristovao-RS330000/id-14569200/

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[14]

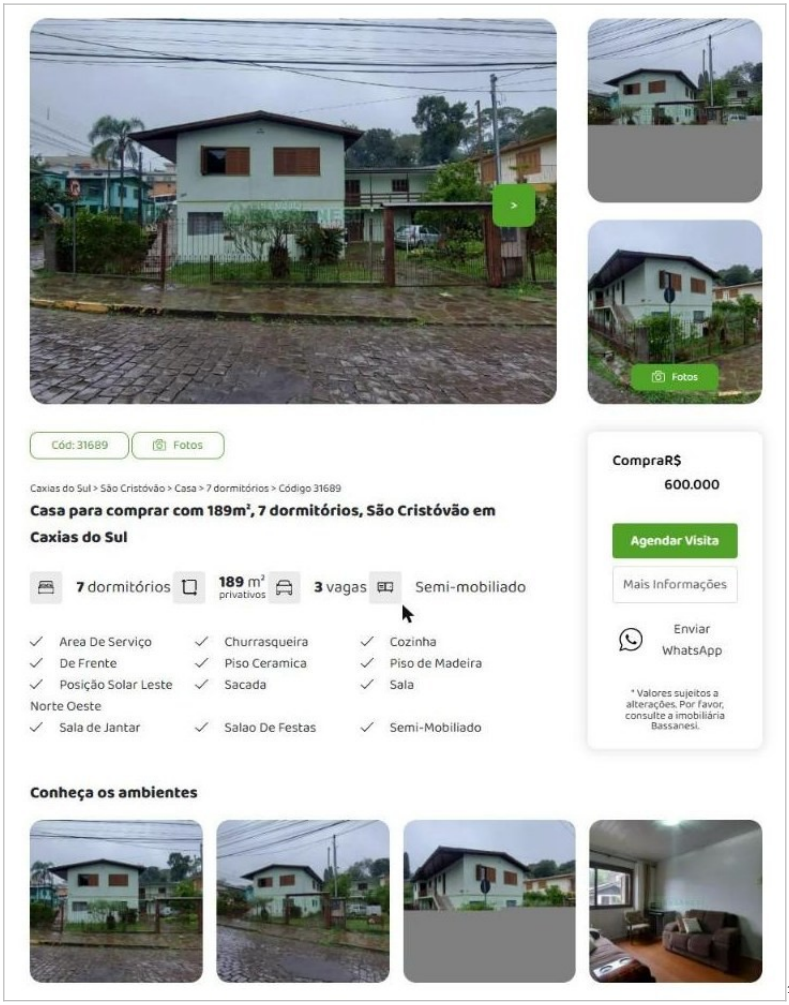
Amostra C5 – Imóvel a venda, casa com 3 dormitórios, com metragem de 133,61m² de área construída e terreno de 393,06m², localizado no Loteamento Castelo, Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS. Embora possua terreno de área semelhante, trata-se de imóvel em melhor estado de conservação e padrão de acabamento. Avaliado em ***R$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).***

Sendo R$ 4.340,99 (quatro mil, trezentos e quarenta reais e noventa e nove centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[14] Amostra C5 – Basso Imóveis – ref. 3573. Acessado em 13/11/2026: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-caxias-do-sul-sao-cristovao-393m2-RS580000/id-45128180/

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[15]

Amostra C6 – Imóvel a venda, casa com 7 dormitórios e 3 vagas, com metragem de 189,00m² de área privativa, localizado no Bairro São Cristóvão, em Caxias do Sul/RS. Avaliado em ***R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).***

Sendo R$ 3.174,60 (três mil, cento e setenta e quatro reais e sessenta centavos) o valor do metro quadrado.

FLS:

[15] Amostra C6 – Imobiliária Bassanesi – cód. 31689. Acessado em 13/11/2026: https://www.bassanesi.com.br/imovel/31689/casa-para-comprar-com-189m-7-dormitorios-sao-cristovao-em-caxias-do-sul/

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Amostra	Anunciante / referência	Área constr. (m²)	Terreno (m²)	Preço de oferta	R$/m²	Situação
C1	Imobiliária Minetto – ref. 4071V	139,06	180,00	R$ 390.000,00	2.804,54	Mantida
C2	Attuante Negócios Imobiliários – ref. CS1413	134,94	228,00	R$ 400.000,00	2.964,28	Mantida
C3	Império Imóveis – ref. IMPEV339	168,00	360,00	R$ 475.000,00	2.827,38	Mantida
C4	Attuante Negócios Imobiliários – ref. CS3195	160,00	não informado	R$ 330.000,00	2.062,50	Descartada
C5	Basso Imóveis – ref. 3573	133,61	393,06	R$ 580.000,00	4.340,99	Descartada
C6	Imobiliária Bassanesi – cód. 31689	189,00	não informado	R$ 600.000,00	3.174,60	Mantida
Média	**Média aritmética das seis amostras**			**R$ 462.500,00**	**3.029,05**	

A média aritmética das seis amostras é de R$ 3.029,05 (três mil e vinte e nove reais e cinco centavos) por metro quadrado de área construída. Descartados os elementos situados fora do intervalo de 30% (trinta por cento) em torno da média (abaixo de R$ 2.120,34 ou acima de R$ 3.937,77), o que exclui as amostras C4 e C5, a média saneada é de **R$ 2.942,70 (dois mil, novecentos e quarenta e dois reais e setenta centavos) por metro quadrado**, ou R$ 2.648,43 por metro quadrado com a aplicação do fator oferta de 0,90.

Ressalta-se, contudo, que as amostras são, em sua maioria, casas de alvenaria em condições normais de uso e conservação, com área construída entre 133,61m² e 189,00m², ao passo que o imóvel objeto da avaliação possui três edificações distintas, de padrão construtivo baixo, sendo uma delas de madeira, não averbadas na matrícula. Por tal razão, a média do metro quadrado construído das amostras não é aplicada diretamente à área construída do imóvel avaliando, servindo como parâmetro de consistência do resultado obtido pelo método evolutivo.

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

DA CONCLUSÃO

Parcela	Memória de cálculo	Valor
Terreno	420,66m² × R$ 591,66	R$ 248.887,70
Benfeitorias depreciadas	R$ 676.063,68 (CUB R 1-B × 260,64m²) depreciado pela Tabela de Ross-Heidecke	R$ 288.243,46
Soma	Terreno + benfeitorias	R$ 537.131,16
Fator de comercialização	0,90	
Valor do imóvel	**R$ 537.131,16 × 0,90 = R$ 483.418,04, arredondado**	**R$ 483.000,00**

O fator de comercialização de 0,90 foi adotado em razão de: (i) as edificações não estarem averbadas na matrícula, cabendo ao adquirente a sua regularização; (ii) a matrícula descrever a área dentro de um todo maior, sem a denominação atual das ruas e confrontações (evento 129); (iii) a existência de mais de uma edificação no mesmo lote, de padrão baixo e materiais distintos, o que restringe o universo de compradores e o financiamento bancário; e (iv) a aderência do resultado ao intervalo de preços dos imóveis edificados à venda no bairro.

Quanto à consistência do resultado, o valor obtido corresponde a R$ 1.853,13 (mil, oitocentos e cinquenta e três reais e treze centavos) por metro quadrado de área construída (R$ 483.000,00 ÷ 260,64m²), praticamente idêntico ao da amostra C4, de tipologia mais semelhante (casa mista com duas moradias), que, ofertada a R$ 2.062,50 por metro quadrado, resulta em R$ 1.856,25 (mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte e cinco centavos) por metro quadrado com o fator oferta de 0,90. Ainda, o valor total situa-se dentro do intervalo de preços de oferta dos imóveis edificados da amostra (de R$ 330.000,00 a R$ 600.000,00, com média de R$ 462.500,00), o que se justifica pelo fato de o imóvel avaliando possuir terreno e área construída superiores aos da média das amostras, porém com edificações de padrão e estado de conservação inferiores.

Por fim, levando em consideração os fatos apontados neste documento, se considerarmos os valores imobiliários do bairro e desta cidade, a área e a localização do terreno, a idade do imóvel, o tipo de construção, o custo médio construtivo do padrão do imóvel conforme SINDUSCON e a depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke, se tem o valor de R$ 1.853,13 (mil, oitocentos e cinquenta e três reais e

FLS:

treze centavos) o m² construído, **totalizando o valor estimado do imóvel em R$ 483.000,00 (quatrocentos e oitenta e três mil reais).**

Se considerarmos apenas a média saneada do metro quadrado construído dos imóveis edificados à venda no bairro, de R$ 2.942,70 (dois mil, novecentos e quarenta e dois reais e setenta centavos), se teria o valor de R$ 766.985,33 (setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e oitenta e cinco reais e trinta e três centavos), contudo tal critério deixa de considerar o padrão construtivo baixo, a idade, o estado de conservação e a ausência de averbação das edificações do imóvel objeto da avaliação, motivo pelo qual não foi adotado.

RESSALVAS

As áreas e medidas adotadas são as constantes do cadastro imobiliário e da base cartográfica do Município de Caxias do Sul, sendo aproximadas as áreas das edificações, por não estarem averbadas na matrícula e por não ter sido apresentado projeto construtivo.

A quantidade, a área, a idade, o material e o estado de conservação das edificações, bem como a sua efetiva ocupação, devem ser confirmados em vistoria interna, podendo o valor ser ajustado caso constatada divergência relevante.

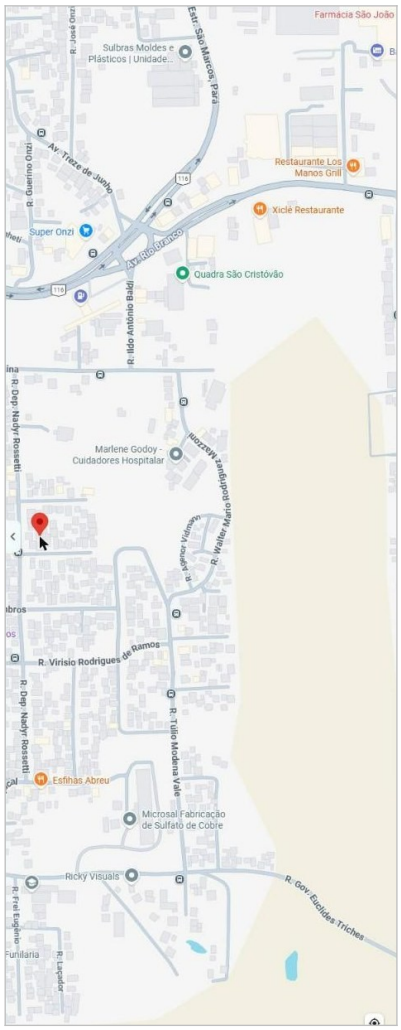
Os valores das amostras são de oferta, colhidos em anúncios públicos na data da pesquisa (13/11/2026), cujos endereços eletrônicos constam das notas de rodapé, podendo os anúncios ser alterados ou retirados pelos anunciantes a qualquer tempo. Não foram realizadas análises estruturais, ambientais ou de regularidade urbanística do imóvel.

contato@turanileiloes.com.br
www.turanileiloes.com.br
(51) 9 9725-2619 | (54) 9 9934-3714

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

LOCALIZAÇÃO

Rua Joaquina Maria de Lima, 261, bairro São Cristóvão, Caxias do Sul/RS. Coordenadas aproximadas: 29°07'21.4"S 51°07'03.5"W[16].



Localização do imóvel no Bairro São Cristóvão, com a BR-116 e a Av. Rio Branco ao norte (Google Maps).

FLS:

[16] Google Maps – localização do imóvel. Acessado em 13/11/2026: https://www.google.com/maps/place/R.+Joaquina+Maria+de+Lima,+261+-+S%C3%A3o+Cristovao,+Caxias+do+Sul+-+RS,+95058-475/@-29.1226007,-51.1178654,17z

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



[17]

Imagem de satélite do imóvel, com a delimitação aproximada do lote em amarelo, conforme o cadastro municipal (Google Maps).

[17] Google Maps – imagem de satélite do imóvel. Acessado em 13/11/2026: https://www.google.com/maps/place/-29.122618,-51.117650/@-29.122618,-51.117650,75m/data=!3m1!1e3

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

FOTOS

[18]

Frente do imóvel e passagem lateral de acesso às edificações; à direita, o Bloco 1, em alvenaria, e, ao fundo, os Blocos 2 e 3 (Google Street View, captura de julho de 2026).



Bloco 1, em alvenaria, na frente do lote, com fechamento em gradil metálico (Google Street View, captura de julho de 2026).

FLS:

[18] Google Street View – Rua Joaquina Maria de Lima, 261 (captura de julho de 2026). Acessado em 13/11/2026: https://www.google.com/maps/@?api=1&map_action=pano&viewpoint=-29.1228617,-51.1176652&heading=0&pitch=0&fov=90

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



Vista da Rua Joaquina Maria de Lima, com a entrada do imóvel à direita e o imóvel lindeiro à esquerda (Google Street View, captura de julho de 2026).



Passagem lateral de acesso, com a numeração 261, e as edificações de madeira (Bloco 2) e dos fundos (Bloco 3) – fotografia juntada aos autos no evento 122.

[INSERIR AQUI AS FOTOS DA VISTORIA DO IMÓVEL]

FLS:

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Nada mais.

Caxias do Sul, 13 de novembro de 2026.

_____

Gustavo Turani
Leiloeiro Público Oficial
JUCISRS nº 392/19

FLS: