

À Administração Judicial - Giacomini e Valdez Advogados Associados

Rua Dr. Barcelos, n.º 1282, Bairro Centro, Canoas, RS.

advogados@gvaa.adv.br – (51) 3472.7500.

Laudo de Avaliação

Matrículas n.º 27.361, 27.362, 27.363 e 27.364 - R.I. de Canoas/RS

PRELIMINARMENTE:

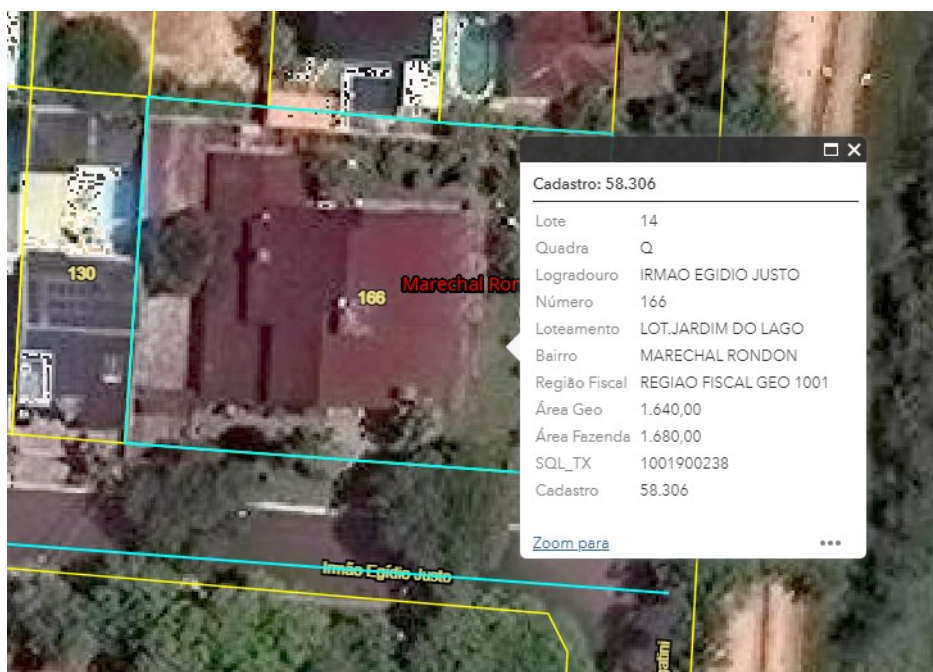
O presente Laudo destina-se a estimar o valor atual dos imóveis matriculados sob os n.ºs 27.361, 27.362, 27.363 e 27.364, todos do Registro de Imóveis de Canoas/RS, utilizando-se do "Método Comparativo de Dados de Mercado".

Esclarece-se que o Método Comparativo de Dados de Mercado ou simplesmente Método Comparativo é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, identificando-se o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **Ainda, ressalta-se que os imóveis são contíguos, assim, para fins de avaliação, realizou-se uma única pesquisa de mercado.**

LOCALIZAÇÃO:

Os imóveis, objetos do presente laudo de avaliação, situam-se na Rua Irmão Egídio Justo, n.º 166, Bairro Marechal Rondon, Município de Canoas/RS, tal como referem-se aos lotes 14, 15, 16 e 17 da Quadra Q.

Os lotes são contíguos e estão unificados no cadastro da Prefeitura de Canoas/RS, indicados como sendo o LOTE 14 da QUADRA Q, possuindo a **área total de 1.680,00m²**, conforme se expõe:





Localização: https://www.google.com/maps/place/R.+Irmão+Egídio+Justo,+166+-+Mal.+Rondon,+Canoas+-+RS,+92020-070/@-29.9128943,-51.1702671,107a,35y,341.14h,39.54t/data=!3m1!1e3!4m14!1m7!3m6!1s0x9519700f79679f47:0x448cf938374d0898!2sJardim+do+Laço!8m2!3d-29.9136651!4d-51.1722921!6s%2Fq%2F121vfqm4!3m5!1s0x951970056b6ca271:0x176fa65acf26d2c!8m2!3d-29.9120862!4d-51.1705536!6s%2Fq%2F11v0_507p0?entry=ttu

VISTORIA IN LOCO:

Registra-se que, em 08/2024, o Leiloeiro diligenciou aos imóveis e apurou que sobre os terrenos há uma casa de alvenaria com três andares, de alto padrão.

Conforme o Boletim de Cadastramento Imobiliário da Prefeitura de Canoas/RS, a residência possui área construída de **916,53m²**, tendo sido o seu habite-se expedido em 1991, ou seja, há mais de 30 (trinta) anos.

Na ocasião da vistoria, a casa encontrava-se fechada, assim, não foi possível constatar-se informações quanto à ocupação.



DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS, CONFORME AS MATRÍCULAS:

*LOTE URBANO n.º 14, sito na Rua "I", na quadra "Q", do Loteamento "JARDIM DO LAGO", em Canoas/RS; localizado no quarteirão formado pelas ruas "I", "Q", "J" e Passagem de Pedestre "Z", com área superficial de (420,00m²); distante (36m) da esquina do prolongamento da passagem de pedestre "Z"; confrontando: ao Sul, onde faz frente, na extensão de (12m) com a rua "I"; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de (12m) com o lote n.º 21; por um lado, a Leste, na extensão de (35,01m) com o lote n.º 15 e, a Oeste, na extensão de (35,01m) com o lote n.º 13. Tudo conforme a matrícula n.º **27.361** do Registro de Imóveis de Canoas/RS.*

*LOTE URBANO n.º 15, sito na Rua "I", na quadra "Q", do Loteamento "JARDIM DO LAGO", em Canoas; localizado no quarteirão formado pelas ruas: "O", "I", "J" e Passagem de Pedestre "Z"; com área superficial de (420,00m²); distante (24m) da esquina do prolongamento da passagem de pedestre "Z"; confrontando: ao Sul, onde faz frente, na extensão de (12m) com a rua "I"; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de (12m) com o lote n.º 20; por um lado, a Leste, na extensão de (35,01m) com o lote n.º 16 e a Oeste, na extensão de (35,01m) com o lote n.º 17. Tudo conforme a matrícula n.º **27.362** do Registro de Imóveis de Canoas/RS.*

*LOTE URBANO n.º 16, sito na Rua "I", na quadra "Q", do Loteamento "JARDIM DO LAGO", em Canoas; localizado no quarteirão formado pelas ruas: "O", "I", "J" e Passagem de Pedestre "Z"; com área superficial de (420,00m²); distante (12m) da esquina do prolongamento da passagem de pedestre "Z"; confrontando: ao Sul, onde faz frente, na extensão de (12m) com a rua "I"; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de (12m) com o lote n.º 19; por um lado, ao Leste, na extensão de (35,01m) com o lote n.º 17, e, ao Oeste, na extensão de (35,01m) com o lote n.º 15. Tudo conforme a matrícula n.º **27.363** do Registro de Imóveis de Canoas/RS.*

*LOTE URBANO N.º 17, sito na Rua "I", na quadra "Q", do Loteamento "JARDIM DO LAGO", em Canoas/RS; localizado no quarteirão formado pelas ruas: "O", "I", "J" e Passagem de Pedestre "Z"; com área superficial de (420,00m²); distante (35,01m) da esquina do prolongamento da rua "J"; confrontando: ao Sul, onde faz frente, na extensão de (12m) com a rua "I"; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de (12m) com o lote n.º 18; por um lado, a Leste, na extensão de (35,01m) com a passagem de pedestre "Z" e, a Oeste, na extensão de (35,01m) com o lote n.º 16. Tudo conforme a matrícula n.º **27.364** do Registro de Imóveis de Canoas/RS.*

CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO:

Os imóveis desenvolvem-se em pista de asfalto e com passeios (laterais) para pedestres.

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como, redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, entre outros.

PESQUISA DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS:

Para se apurar o valor de mercado dos terrenos, realizou-se pesquisas na rede mundial de computadores, utilizando-se como parâmetro imóveis semelhantes, à venda no Bairro Marechal Rondon, em Canoas/RS, conforme o quadro demonstrativo abaixo:

Amostra	Dimensão (m ²)	Preço de mercado		Preço do m ²	
1	360,00	R\$	450.000,00	R\$	1.250,00
2	420,00	R\$	650.000,00	R\$	1.547,61
3	714,00	R\$	900.000,00	R\$	1.260,50
4	689,00	R\$	850.000,00	R\$	1.233,67
				R\$	1.322,94

Média apurada do m²

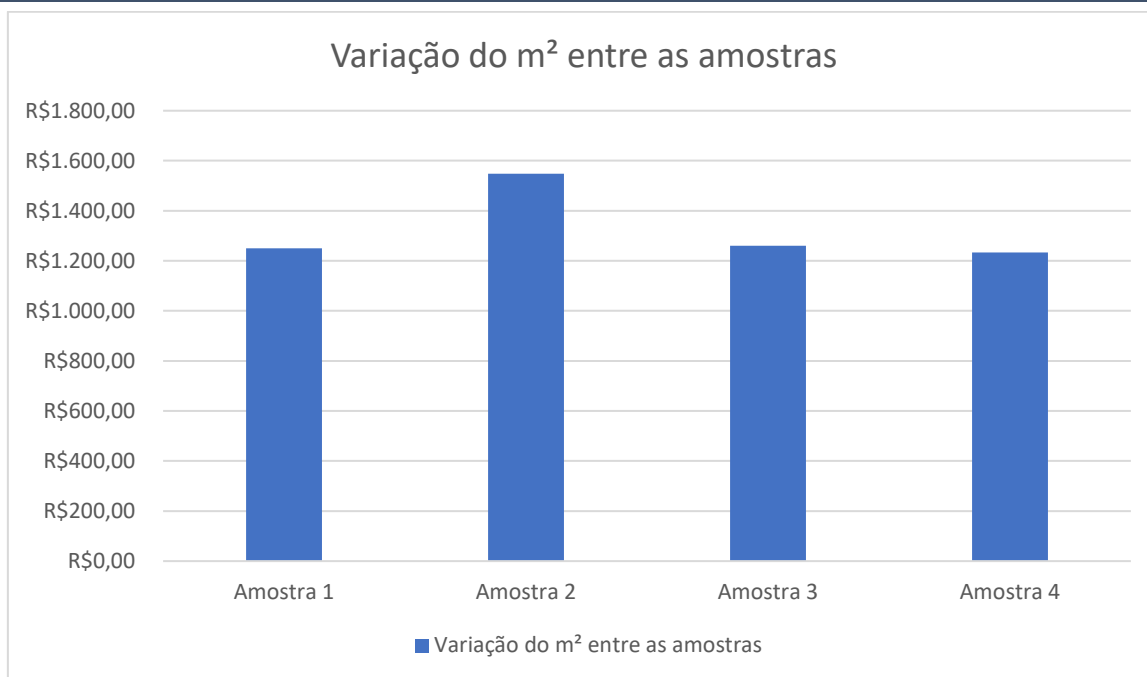


Gráfico demonstrativo do valor do m² entre as amostras utilizadas

AVALIAÇÃO DOS TERRENOS:



Diante das amostras coletadas, estima-se a seguinte avaliação conjunta para os **terrenos**, na medida em que são contíguos, com um leve arredondamento:

Matrícula 27.361, 27.362, 27.363 e 27.364: R\$ 2.223.000,00 (dois milhões, duzentos e vinte e três mil reais).

$$\begin{array}{ccccc}
 \underline{1.680,00\text{m}^2} & & \times & & \underline{1.322,94} & & = & & \boxed{\text{R\$ 2.223.000,00}} \\
 \downarrow & & & & \downarrow & & & & \\
 \text{Área superficial dos} & & & & \text{Média do valor do m}^2 & & & & \\
 \text{4 terrenos arrecadados} & & & & \text{apurado entre as amostras} & & & &
 \end{array}$$

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

De acordo com a descrição do álbum imobiliário, não há benfeitorias averbadas sobre os imóveis ora avaliados, entretanto, como já noticiado, constatou-se através de vistoria *in loco* a existência de uma casa de alvenaria, a qual, segundo o Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Canoas/RS, possui **916,53m²** de área construída.

Em julho de 2024, o Custo Unitário Básico da Construção Civil Brasileira (CUB), referente a Residências Multifamiliares, ficou na média de **R\$ 2.446,04** (dois mil quatrocentos e quarenta e seis reais e quatro centavos), desta forma, aplicou-se tal valor às benfeitorias em questão para fins de avaliação, com um deságio de 20%, na medida em que foram edificadas há diversos anos.

Estima-se a avaliação da casa, portanto, em **R\$ 1.795.000,00 (um milhão, setecentos e noventa e cinco mil reais)**, com um leve arredondamento.

Dimensão das benfeitorias (m ²)	Cub aplicado -20%		Valor apurado	
916,53m ²	R\$	1.956,83	R\$	1.793.493,39

AVALIAÇÃO FINAL:

Por todos os itens expostos, atribui-se aos presentes imóveis (4 terrenos + casa) a avaliação final de **R\$ 4.018.000,00 (quatro milhões e dezoito mil reais)**.

Nada mais havendo a avaliar, encerra-se o presente laudo em 8 (oito) páginas e anexos, ao final por mim assinado.

Gravataí/RS, 19 de agosto de 2024.



Naio de Freitas Raupp
Leiloeiro Oficial

DADOS CADASTRAIS DOS IMÓVEIS, OBTIDOS JUNTO À PREFEITURA DE CANOAS/RS

		Sistema Integrado de Administração Tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS - RS BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO		Página: 1 / 1 Data: 19/08/2024 Hora: 14:28:07	
DATA EMISSÃO 19/08/2024		INSCRIÇÃO 000000000058306		Nº CERTIFICADO DE IMPRESSÃO 35C1C0019FE8	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL					
PROPRIETÁRIO TRANSPORTADORA FANTI S/A			CÓD. CONTRIBUINTE 401579		CPF / CNPJ 90.049.529/0001-92
CÓDIGO LOGRADOURO LOGRADOURO 592741 RUA - IRMAO EGIDIO JUSTO			NÚMERO 166		TIPO IMÓVEL PREDIAL CEP 92020130
COMPLEMENTO BAIRRO MARECHAL RONDON					
CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO -----			LOTEAMENTO / DESMEMBRAMENTO LOT.JARDIM DO LAGO		
CORREDOR -----			DATA DE ATUALIZAÇÃO DOS DADOS SERASA 28/08/15		
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA					
CÓDIGO LOGRADOURO 58716		LOGRADOURO RUA - MAJOR SEZEFREDO		NÚMERO 507 CEP 92020570	
COMPLEMENTO BAIRRO IGARA					
MUNICÍPIO CANOAS		UF RS		CEP 92020570	
SITUAÇÃO CADASTRAL					
DATA DE CADASTRO 26/08/2001		ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA 12/11/2023 18:28		RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO ----- SITUAÇÃO CADASTRAL Ativo	
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO					
UTILIZACAO RESIDENCIAL					
QUADRA Q	LOTE 14	REGIÃO FISCAL 1001	QUARTEIRÃO 01460	PATRIMÔNIO HISTÓRICO NÃO	MATRÍCULA R.I. 27361 LIVRO 2 ÁREA TERRENO - M² 1680,00
LOTES DO IMÓVEL: 014					
FREITE - Mts 48,00	FUNDOS - Mts 48,00	LD. DIREITO - Mts 35,01	LD. ESQUERDO - Mts 35,01	TEST. TRIB. - Mts 48,00	ÁREA CONSTRUÍDA - M 961,41 FRAÇÃO IDEAL - M² 0,00
QTD FRENTES 000	QTD UNIDADES 002	T.LANÇAMENTO NORMAL	LANÇA IMPOSTO/TAXA Sim / Sim	VALOR VENAL TERRENO 2.058.033,60	
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO					
UNIDADE A	ANO CONSTRUÇÃO 0	ÁREA CONSTRUÍDA 916,53	ÁREA CLANDESTINA 0,00	ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL 961,41	ÁREA PISCINA 0,00 ÁREA C. B. 0,00 QT PAVIMENTOS 0
DATA HABITE-SE 28/08/1991	NÚMERO HABITE-SE Hab. 13731	Nº CERTIDÃO 32012	DATA CERTIDÃO 04/09/1991	DATA ALVARÁ -----	Nº ALVARÁ ----- V VENAL EDIFIC. 1.232.705,35
TIPO EDIFICAÇÃO RESIDÊNCIA			ESTRUTURA ALVENARIA		
TIPO DE CONSTRUÇÃO ALVENARIA					
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO (CONTINUAÇÃO)					
UNIDADE B	ANO CONSTRUÇÃO 0	ÁREA CONSTRUÍDA 44,88	ÁREA CLANDESTINA 0,00	ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL 961,41	ÁREA PISCINA 0,00 ÁREA C. B. 0,00 QT PAVIMENTOS 0
DATA HABITE-SE 28/08/1991	NÚMERO HABITE-SE Hab.13731	Nº CERTIDÃO 32013	DATA CERTIDÃO 04/09/1991	DATA ALVARÁ -----	Nº ALVARÁ ----- V VENAL EDIFIC. 36.217,26
TIPO EDIFICAÇÃO RESIDÊNCIA			ESTRUTURA ALVENARIA		
TIPO DE CONSTRUÇÃO ALVENARIA					
ALÍQUOTA 0,4000	VALOR M² TERRENO 1.164,58	VLR VENAL TERRENO BASE CÁLCULO 2.058.033,60	VLR VENAL EDIF. BASE CÁLCULO 1.268.922,61	BASE CÁLCULO 3.326.956,21	VLR VENAL IMÓVEL 3.326.956,21
SERVIÇOS URBANOS					
LIXO BOMBEIRO			LIXO (ZONA 2)		

AMOSTRAS UTILIZADAS PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO



1)

Excelente terreno plano medindo 12x30, no Bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, a alguns minutos do ParkShopping, próximo a supermercado, escolas, hospital, rua calma e bairro com segurança.



BENIN IMÓVEIS VENDE, Excelente terreno plano medindo 12x30 em bairro consolidado e a alguns minutos do ParkShopping Canoas, próximo a supermercado, escolas, hospital, rua calma e bairro com segurança.

Corretor: Denize Vendruscolo | dvendruscolo@benin.com.br

Valor

Por R\$ 450.000,00

Fonte: <https://www.benin.com.br/detalhe/Venda/19259/imovel-%C3%81rea/Lote/Terreno-em-MARECHAL-RONDON-CANOAS-Cod-19259>

2)

Terreno medindo 12x35m² totalizando 420 m², Bairro Marechal Rondon, Canoas/RS



R\$ 650.000

IPTU: R\$ 2000

[Simular parcelas](#)



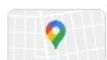
CRÉDITO REAL HARPIA

Anunciante

CRECI: 26659 J

450m² Área

Terreno medindo 12x35m² totalizando 420 m² bairro Jardim do Lago



Rua Irmão João Fernando, 22
Marechal Rondon, Canoas

[Mensagem](#)

[Solicitar](#)

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações

Email

Terreno medindo 12x35m² totalizando 420 m². Ótima localização

Você que procura por terrenos para construção de casas de altíssimo padrão, nós temos a solução para você.

Terreno plano que tem a possibilidade de ser comprado com mais um lote de igual tamanho ao lado, totalizando 24 metros de frente e 840 m² de área total.

Posição solar Norte, e localizado em rua calma no melhor bairro de Canoas - Jardim do Lago, próximo ao Bourbon, colégio Da Vinci, e Park Shopping Canoas.

Fonte: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-canoas-marechal-rondon-450m2-RS650000/id-21961395/>

3)

Terreno à Venda, c/ 714 m², no Bairro Marechal Rondon, Canoas/RS.



Terreno - 714m²

Venda R\$ 900.000

📍 Avenida Santos Ferreira, Marechal Rondon, Canoas

Terreno À Venda, 714 m² por R\$900.000 - Marechal Rondon - Canoas/rs

Excelente terreno de esquina na Av. Santos Ferreira, 3091 bairro Marechal Rondon.

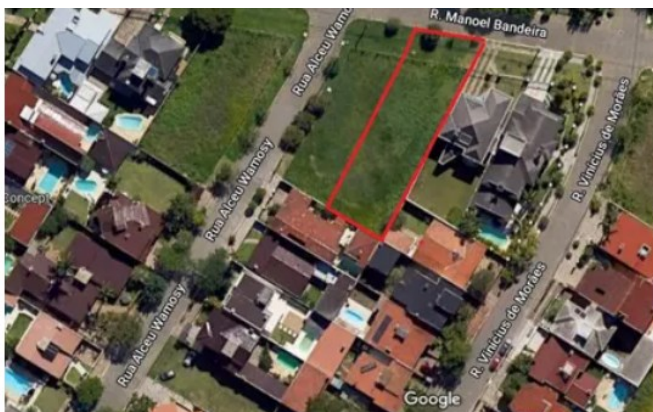
Área total 714m². 14m x 51m. Frente Norte.

Ler descrição completa ▾

Fonte: <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-marechal-rondon-canoas-rs/2973200544>

4)

Único lote com metragem muito superior (689,00m²) aos outros terrenos a venda no Bairro Jardim do Lago/Marechal Rondon. Rua tranquila, uma quadra da praça.



Destaque

[Compartilhar](#)[Favoritar](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / RS / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Canoas / Marechal Rondon / Rua Manuel Bandeira

Venda

R\$ 850.000Condomínio
não informadoIPTU
não informado 689 m²

✓ Plano

Endereço

Rua Manuel Bandeira, lote N13 - Marechal Rondon, Canoas - RS

[Explore a localização do imóvel](#)**Terreno / Lote / Condomínio à venda, 689m² - Marechal Rondon**

(Código do anunciante: H56AK7JP | Código no Zap: 2612172371)

Único lote com metragem muito superior aos outros terrenos a venda no bairro Cidade Nova ou Jardim do Lago. Rua tranquila, uma quadra da praça.

Tamanho 48.4 m x 15 m x 42.7 m.

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-marechal-rondon-canoas-rs-689m2-id-2612172371/>

CUB/RS APLICADO EM 07/2024



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de JULHO/2024- 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	2.261,11	1,84	3,04	3,37
	Normal	R 1-N	2.947,18	2,14	3,88	4,51
	Alto	R 1-A	3.967,41	2,05	4,45	4,91
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.133,86	1,92	2,77	2,60
	Normal	PP 4-N	2.873,01	2,07	3,39	3,78
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.027,75	1,95	2,65	2,38
	Normal	R 8-N	2.502,31	2,13	3,42	3,75
	Alto	R 8-A	3.195,77	2,18	4,33	4,45
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.446,04	2,13	3,24	3,53
	Alto	R 16-A	3.247,78	2,17	3,66	4,07
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.626,05	1,86	1,96	1,89
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.312,82	1,90	2,11	2,67
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.197,46	2,06	3,15	3,53
	Alto	CAL 8-A	3.652,20	2,18	3,85	4,25
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.478,42	2,03	2,70	2,94
	Alto	CSL 8-A	2.865,75	2,12	3,27	3,53
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.335,62	2,06	2,73	2,98
	Alto	CSL 16-A	3.855,59	2,15	3,29	3,55
GI (Galpão Industrial)		GI	1.251,52	1,74	1,65	1,77