



Leiloeiro Oficial Alessandro Fahrion Pinto

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTENEGRO

PROCESSO: 5003611-59.2020.8.21.0018/RS

LAUDO DE VISTORIA AVALIATIVA.

Elaborado de acordo com a NBR 14.653.

INTRODUÇÃO

Imóvel Vistoriado: Um terreno e suas edificações.

Objetivo da Vistoria: Elaborar vistoria para proceder ao Parecer Mercadológico de Avaliação de Imóveis com o fim de apurar seu valor de mercado de acordo com as regras legais de avaliação de venda para o público em geral.

Preliminares: Tendo em vista as considerações expostas pelos interessados o perito procedeu primeiramente a identificação e localização do imóvel, uma vistoria no local e na região em estudo para colher subsídios para esta avaliação, inclusive com registro em fotos, posteriormente pesquisas de mercado, de modo a apurar o seu justo valor de mercado.

Data da Vistoria: 04/02/2025.

Endereço: Rua Dr. Celso Emílio Müller, Sn, Bela Vista, Montenegro/RS.

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO	
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL	
FOLHA	MATRICULA
1	1.939

MONTENEGRO, 03 de janeiro de 1977

IMÓVEL: UNA ÁREA DE TERRENOS, sem benfeitorias, com a área total de CINCO MIL METROS QUADRADOS (5.000m²), medindo cinquenta (50) metros de frente, por cem (100) metros de frente a fundos; situado na encosta norte do Morro São João, nesta cidade, zona urbana, sem quarteirão formado, em logradouro sem numeração e sem esquina definida, e com as seguintes confrontações: frente, ao SUL, com uma rua sem denominação deixada pelos vendedores, com a largura de quatorze (14) metros e que liga a Estrada Mauricio Cardoso à rua Santos Dumont; fundos, ao NORTE e por um lado, a OESTE, com imóvel remanescente dos vendedores; e a LESTE, com terreno de Rolf Ermel. PROPRIETÁRIOS: EDITH AZEVEDO MORAES, CPF 254.860.200-15, brasileira, viúva, do lar, residente à Av. Soledade nº 249, na cidade de Porto Alegre, RS; MAURICIO AZEVEDO MORAES, CPF 003.637.070, advogado e sua mulher Mariza Barcellos Moraes, CPF 254.859.200, professora, ambos brasileiros, residentes à Av. Soledade nº 249, na cidade de Porto Alegre -RS; HORALDO LUIZ POERSCH, CPF 001.192.450-00, médico e sua mulher Mariza de Moraes Poersch, do lar, ambos brasileiros, residentes à Av. Lajeado nº 15, apartamento 01, na cidade de Porto Alegre-RS; - OLYNTHO SCHMITT, CPF 118.448.090, agrimensor e sua mulher Sandra Regina Moraes Schmitt, CPF 257.912.490, professora, ambos brasileiros residentes na cidade de Caxias do Sul-RS. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2 RG, R.1 à R.4-1660. O Oficial *Narciso Aldana*

Custas: R\$30,00

R.1-1.939- Montenegro, 03 de janeiro de 1977. TRANSMITENTES: EDITH-AZEVEDO MORAES; MAURICIO AZEVEDO MORAES e sua mulher MARIZA BARCELLOS MORAES; HORALDO LUIZ POERSCH e sua mulher MARIZA DE MORAES POERSCH; e OLYNTHO SCHMITT, e sua mulher Sandra Regina Moraes Schmitt, todos no ato representados por seu bastante procurador, Dr. Fábio Ricardo Rosa, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade. ADQUIRENTE: Dr. DARCY NORBERTO NEUMANN, CPF 012.493.040, brasileiro Juiz Adjunto, casado com Therezinha-Rosália Neumann, residente à rua 7 de setembro nº 889, na cidade de Tapejara-RS. TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO: ESCRITURA PÚBLICA, lavrada em 30 de dezembro



Fotos externas do terreno

Fotos externa do terreno.



Fotos externa do terreno.



Fotos externa do terreno.





CARACTERÍSTICAS E ASPECTOS DA REGIÃO

O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas.

DESCRIÇÃO DO TERRENO.

Terreno com aclives e declives acentuados.

Mata nativa e vegetação extensiva.

Beira Rodovia principal acesso a cidade.

Grau de acesso da rodovia para o terreno com declive acentuado.

Um chale em péssimo estado físico em uso para moradia.



Leiloeiro Oficial Alessandro Fahrion Pinto

AVALIAÇÃO.

Levando em conta os fatores negativos descritos a cima e valores praticados dos imóveis na região avalio para venda o referido terreno com valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Saliento que imóveis para venda têm dois valores pretendidos.
Valores que proprietários almejam, mas não condizem com a realidade de mercado.
Valores mercadológicos levando em conta o momento econômico e cada tipo e condições de imóvel.

Santa Maria/RS, 04 de fevereiro de 2025.

ALESSANDRO FAHRION PINTO
CNAI 43.102