



SANTA MARIA
LEILÕES

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito
1ª Vara Cível
Comarca de Santiago
Processo nº 5001188-80.2023.8.21.0064

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Tito Beccon, 212, bairro Vila Nova	CIDADE Santiago	UF RS
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinação do valor de mercado	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Venda/leilão	
Solicitante e/ou Interessado 1ª Vara Cível de Santiago	Proprietário	
TIPO DE IMÓVEL: Casa residencial	COORDENADAS: 29°10'51.61"S 54°52'36.81"O	
MATRÍCULA: 48.236 do CRI de Santiago/RS	ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL (m²): 1.187,80 (terreno) 279,94(construção)	
METODOLOGIA APLICADA Método Comparativo direto de dados de mercado		VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 890.000,00
RESPONSÁVEL TÉCNICO Pedro Mesquita da Cruz	JUCIS RS 393/19	CAU DO RESP. TEC. A53968-6



1 OBJETIVO E OBJETO:

O objetivo deste é determinar o valor de mercado de imóvel especificado na matrícula 48.236 do CRI de Santiago/RS.

2 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1 – Parte 1/ Procedimentos Gerais – elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Baseia-se:

- Na documentação fornecida: **Matrícula do CRI de Santiago/RS;**
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.)

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

3 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 IDENTIFICAÇÃO:

- Tipo do bem: casa / residencial
- Matrícula n.º 48.236
- Ocupante do imóvel: ocupado
- Endereço: Rua Tito Becon, 212, bairro Vila Nova
- Coordenadas: 29°10'51.61"S 54°52'36.81"O
- Cidade: Santiago/RS
- Área privativa da construção (m²): 279,94
- Área privativa do terreno (m²): 1.187,80

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

A casa está localizada no lado par da rua Tito Becon, no quarteirão formado pelas ruas Tito Becon, Ciro Melo, Rogerio Francisco da Rosa e José Caetano de Melo. Ainda que seja uma região de características residenciais, principalmente com construções térreas, a rua Tito Becon é próxima de ser uma via arterial, com muitas construções comerciais e de serviços. No entanto, apresenta um bom número de imóveis residenciais, como nosso imóvel avaliado.

A rua Tito Becon é uma via importante que liga a região leste e a entrada norte ao centro da cidade, iniciando na avenida Aparicio



Mariense, atravessando as vias centrais até a região sul. É uma via com pavimentação asfáltica, movimentada e com toda a infraestrutura urbana básica, como rede de energia, água, esgoto, iluminação transporte, recolhimento de resíduos e outras. O imóvel avaliado encontra-se a poucas quadras da avenida Aparicio Mariense.

O terreno possui formato irregular, com uma testada sudoeste para a rua Tito Becon de 15,00m, e uma área total de 1.187,80m². Possui relevo plano, sem aclives ou declives, características de solo seco e greide no nível da rua.

Construída junto ao alinhamento da calçada, apesar de averbada em 2014, possui mais de 40 anos, ainda assim está em boas condições de conservação, sem patologias ou defeitos aparentes. Possui padrão de acabamento simples, mas com boa qualidade.

A casa possui dois pavimentos, assim divididos:

Pavimento térreo:

- sala de estar / jantar, localizada na parte da frente da construção, possui aberturas de ferro e piso tipo parquet, com uma lareira;
- escritório, localizada na lateral da construção, com janela de ferro voltada para a garagem, seu acesso é pela sala de jantar, possui piso tipo parquet;
- cozinha, voltada para o pátio dos fundos, possui paredes e piso com revestimento cerâmico, com uma janela tipo básculas de ferro;
- salão de convivência, também utilizada como sala de estar, possui lareira de ferro, churrasqueira e área para refeições, piso do tipo cerâmico com aberturas de ferro;
- banheiro, localizado junto a sala de convivência, com acabamento simples, possui paredes e piso com revestimentos cerâmicos;
- dormitório, acabamento simples, com piso cerâmico;
- lavanderia, junto também a sala de convivência;
- garagem, localizada na parte lateral do lado direito, é coberta e fechada, possui espaço para 3 veículos em fila;

Segundo pavimento:

- sala íntima, localizada junto a escada, na parte da frente, possui uma sacada para a rua, com piso tipo parquet,
- banheiro social, de grande tamanho, possui paredes e piso cerâmicos;
- 3 dormitórios, sendo dois deles na parte da frente e um voltado para a lateral da casa, todos possuem piso do tipo parquet e aberturas de ferro;
- terraço, localizado sobre a garagem na lateral do lado direito da casa.

A parte dos fundos possui ainda um grande pátio (jardim), com um pequeno galpão.

4 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4.1 VALOR UNITÁRIO E RESULTADO DO CAMPO ARBITRÁRIO DO TERRENO

Área privativa do terreno pesquisada para fazer parte da amostra, em m².

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL: R\$ 650,00 – por m²
--

Foi utilizado o campo de arbítrio ajustando o valor calculado em menos 10%, pois todos os dados coletados no mercado se tratavam de valores em oferta, guardando em si uma margem de negociação.

Valor unitário (R\$/m²)	Campo arbítrio	Valor unitário final (R\$/m²)
650,00	-12,5%	568,75

4.2 CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Como fator de cálculo utilizaremos o valor do CUB, pois existe grande importância tanto na avaliação da construção como no valor do terreno, uma vez que o lote avaliado possui uma boa testada para uma importante via, além de uma grande área superficial.

Para isso utilizaremos como base 25% do valor do CUB R1-N de janeiro de 2025.

CUB R1-N (R\$/m²)	Coeficiente de calculo	Valor unitário final (R\$/m²)
3.061,98	-75%	765,50

4.3 CALCULO DO VALOR DO TERRENO E CONSTRUÇÃO

- a) Para o cálculo do valor do terreno utilizaremos o produto do valor unitário do terreno em R\$/m² pela área superficial do lote em m²:

Valor unit (R\$/m²)	Área do terreno (m²)	Valor final (R\$)
568,75	1.187,80	675.561,25

- b) Para o cálculo do valor da construção utilizaremos o produto do valor unitário da construção em R\$/m² pela área superficial de área privativa construída em m²:

Valor unit (R\$/m²)	Área construída (m²)	Valor final (R\$)
765,50	279,94	214.294,07

4.4 CALCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO, MÍNIMO E MÁXIMO

O valor do bem é determinado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, ou seja: **Vf= a + b**

Os valores máximos e mínimos são determinam a amplitude máxima ou mínima de uma negociação, que varia de acordo com o mercado.

	a + b	amplitude	Valor final (R\$)
Mínimo	889.855,32	-10%	800.869,79
Calculado	889.855,32	--	889.855,32
Máximo	889.855,32	+10%	978.840,82

Arredondamos ainda em até 1% o valor final de acordo com norma.

5

CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de avaliação:

R\$ 890.000,00 (OITOCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

6

ANEXOS

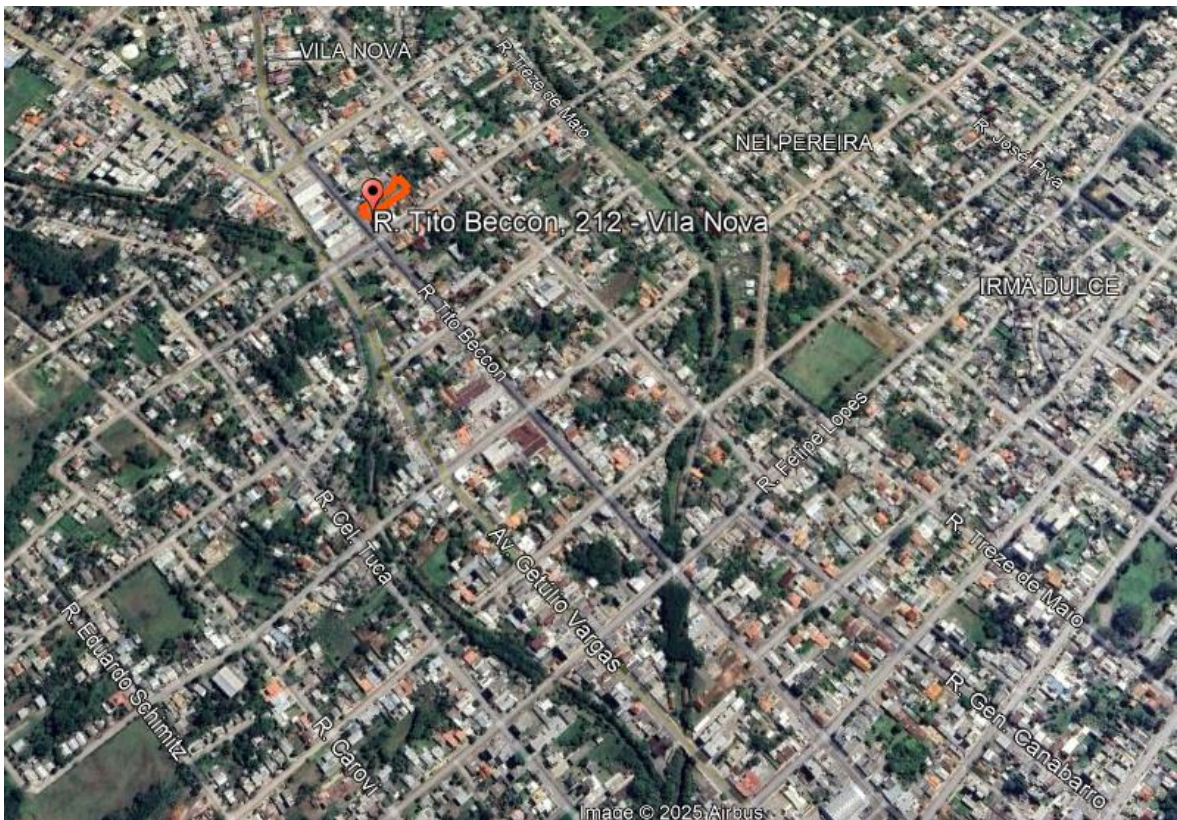
ANEXO I – localização e situação do imóvel

ANEXO II – fotos do imóvel

ANEXO I



Localização



Localização da área avaliada no contexto urbano



SANTA MARIA
LEILÕES

ANEXO II



Fachada



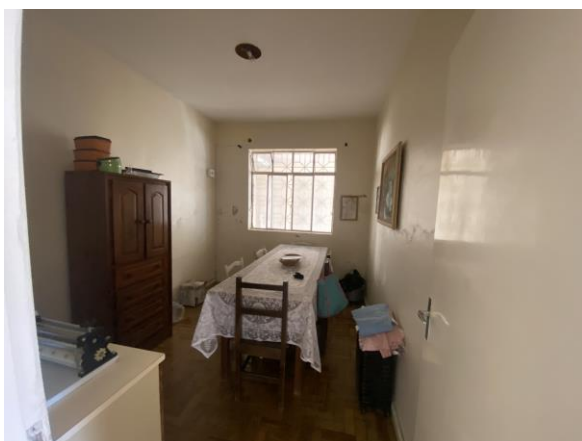
Vista dos fundos da construção



Fundos



Estar/jantar



Escritório



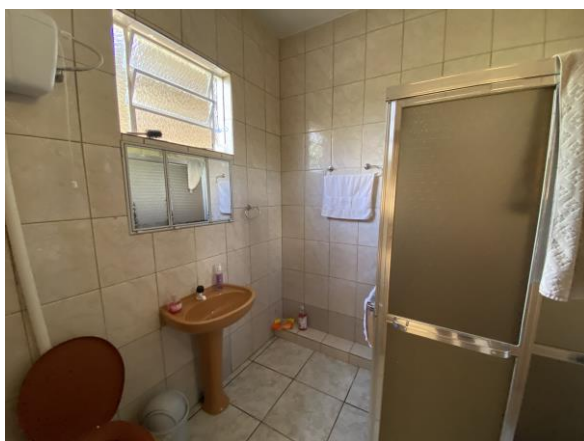
Cozinha



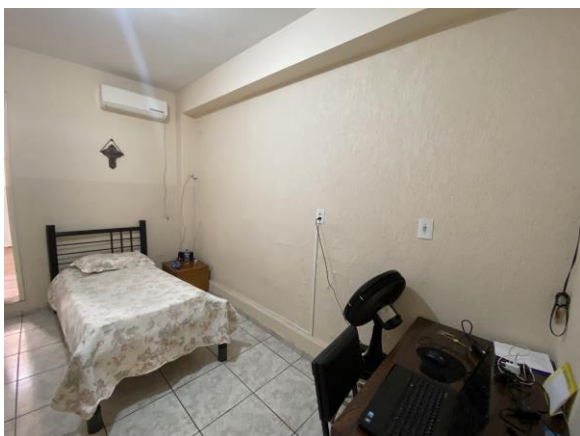
SANTA MARIA
LEILÕES



Sala convivência



Banheiro térreo



Dormitório térreo



Garagem



Estar íntimo segundo pav.



Dormitório 01



SANTA MARIA
LEILÕES



Dormitório 02



Dormitório 03



Banheiro segundo pav.



Galpão fundos

Santa Maria, 25 de fevereiro de 2025

PEDRO MESQUITA DA CRUZ
Arquiteto – perito avaliador – CAU A53968-6
Leiloeiro Oficial – JUCIS 393/19