EXCELENTISSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

PROC.: 5000082-33.2004.8.21.0005

LAUDO DE VISTORIA

Elaborado de acordo com a NBR 14.653-2.

INTRODUÇÃO.

Imóvel Vistoriado: Um terreno e suas edificações.

Data da Vistoria: 07/05/2026.

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.

Imóvel matricula sob o n° 39.057, do Livro no 2 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves/RS.

Endereço: Distrito Faria Lemos, 00, Linha José Júlio, Área Rural de Bento Gonçalves - Bento Gonçalves/RS 95700000 (Residencial).

Proprietária: VITORIA COLORINDA ZATT (442.922.280-00).

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	39.057

MATRÍCULA: 39.057 (trinta e nove mil e cinquenta e sete).- Bento Gonçalves, 25 de outubro de 1999.- (Prot.94.250).- **IMÓVEL:** PARTE do lote rural número quatorze (14), da Linha Segunda Secção José Júlio, Distrito de Faria Lemos, neste Município, com a área de **1.649,25m²** (mil, seiscentos e quarenta e nove metros e vinte e cinco decímetros quadrados), sem benfeitorias, confinando: NORTE, com o Rio das Antas; SUL, com terras do mesmo lote, em divisa com a estrada de ferro; LESTE, com o mesmo lote de Neri Faccin; OESTE, com o mesmo lote de Loeri José Faccin e sua mulher.- **Obs:** Referido imóvel perdeu a finalidade agrícola e de conformidade com o Estatuto da Terra e a Lei 5868/72 (área inferior a 1ha) está isento de cadastramento no INCRA.- **Proprietários: LOERI JOSÉ FACCIN**, funcionário público aposentado, CPF 049.366.710/53, CI. nº 9066541047 de 12/03/96 SSP/RS e sua mulher **ELZA TEIXEIRA FACCIN**, costureira, CI. nº 5066541029 de 12/03/96 SSP/RS, CPF 749.262.500/63, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados a Av. São Roque, nº 700 - aptº 101, nesta cidade.- **Registro Anterior: MATRÍCULA nº.. 39.056 Fls.01 Lº 2-RG**, deste Ofício.- Eu, Margarete Festa Santini - Substituta do Registrador que datilografei, dou fé e assino juntamente com o Registrador e Substituto.- Emol: R$ 4,70.-.....

Daniel Ofício
Substituto do Registrador











DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Terreno localizado com frente para RS-431 no KM 15 as margens do Rio Das Antas.
Devido as cheias do rio as devidas edificações foram levadas.
Sobra de terreno plano apenas 20x20 ou 400m².
Terreno bem abaixo do nível da RS.
Sem acesso para veículos.
Acesso limitado por escadas.
Local de risco para construção futura.

Avaliação.

Devidos aos transtornos das cheias os imóveis as margens do Rio das Antas estão prejudicadas para valor mercadológico.
Não havendo ofertas para metodologia comparativa de imóveis similares.
A base é o fator informativo, com base em especulação nos comércios próximos.

Com base nas informações coletadas na região, condições precaria, risco de desmoronamento e estado composto do imóvel **Avalio para venda em R$ 20.000,00 (vinte mil reais)**.

Bento Gonçãlves/RS 07 de maio de 2025.

Alessandro Fahrion

CNAI 11.138

Leiloeiro Oficial – JUCERGS 370