

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

Matrícula n.º 34.055 - R.I. de Canoas/RS

PRELIMINARMENTE:

O presente Laudo destina-se a estimar o valor atual do imóvel matriculado sob o n.º 34.055 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.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel, objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Rua Aurora, n.º 664, Bairro Marechal Rondon, Município de Canoas/RS, na Quadra C1P.

O lote possui a **área total de 3.353,24m²**, conforme se expõe:





Localização: <https://www.google.com/maps/place/29%C2%B054'33.8%22S+51%C2%B010'26.3%22W/@-29.9106203,-51.1739254,190a,35y,39.49t/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d-29.909375!4d-51.173962?entry=ttu>

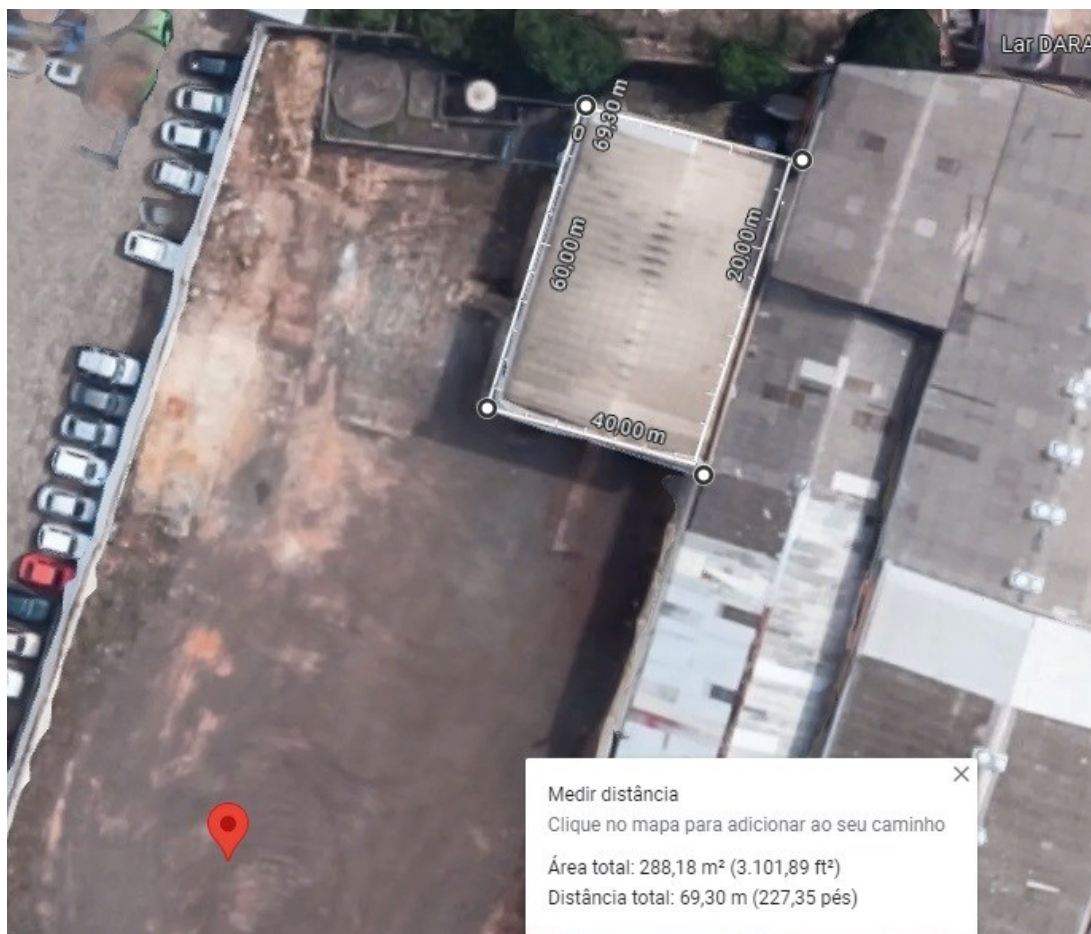
VISTORIA IN LOCO:

Registra-se que, em 08/2024, o Leiloeiro diligenciou ao imóvel e apurou que sobre o terreno há um pavilhão, não averbado na matrícula.

Conforme o Boletim de Cadastramento Imobiliário da Prefeitura de Canoas/RS, a referida construção possui área de 89,10m², contudo a imagem via satélite aponta que as benfeitorias integram **288,00m²**, assim, visando-se evitar prejuízos à Massa Falida, utilizou-se esta última dimensão para fins de avaliação.

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se com os portões cerrados, com uma placa de “vende-se”.





DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, CONFORME A MATRÍCULA:

Um terreno, na rua Aurora, na zona urbana da cidade de Canoas, localizado no quarteirão formado pelas ruas Aurora, Major Sezefredo, Irmão Pedro e Liberdade; confrontando: ao sul, onde faz frente, na extensão de (38,30m), no alinhamento da rua Aurora, ao norte onde faz fundo, na extensão (37,91m), com propriedade de Nobertina Vieira, ao oeste na extensão de (88m) de frente ao fundo, com propriedade Olga Longoni, ao leste na extensão de (88m) de frente ao fundo, com o prédio nº674, ficando o terreno do lado direito de quem entra pela rua Major Sezefredo. OBS. Conforme certidão da Prefeitura Municipal da cidade de Canoas, é impossível fornecer a distancia da esquina mais próxima. Tudo conforme a matrícula n.º 34.055 do Registro de Imóveis de Canoas/RS.

CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO:

O imóvel desenvolve-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.

AVALIAÇÃO DO TERRENO:



Registra-se que o terreno em questão situa-se em frente à **sede da Falida**, composta pelas matrículas n.º 3.113 e 49.926 do R.L. de Canoas/RS.



Ressalta-se que, no **Evento 695** do processo n.º 5011144-02.2020.8.21.0008, a sede da falida foi avaliada por este Leiloeiro em R\$ 30.259.400,00 (trinta milhões, duzentos e cinquenta e nove mil e quatrocentos reais), aplicando-se ao m² a importância de **R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais)**, sem considerar-se as benfeitorias.

Tal laudo de avaliação obteve a concordância da Administração Judicial (Evento 696), da Falida (Evento 721), do Ministério Público (Evento 731) e do Juízo (Evento 733).

QUADRO REAVALIATÓRIO DOS IMÓVEIS:

Imóvel arrolado	Dimensão	Imóvel arrolado	Dimensão
Matrícula 3.113	15.528m ²	Matrícula 49.926	16.324m ²
Valor aplicado p/ o m ²	R\$ 950,00	Valor aplicado p/ o m ²	R\$ 950,00
Avaliação terreno	R\$ 14.751.600,00	Avaliação terreno	R\$ 15.507.800,00
AVALIAÇÃO GLOBAL:		R\$ 30.259.400,00	

Evento 695, PET1

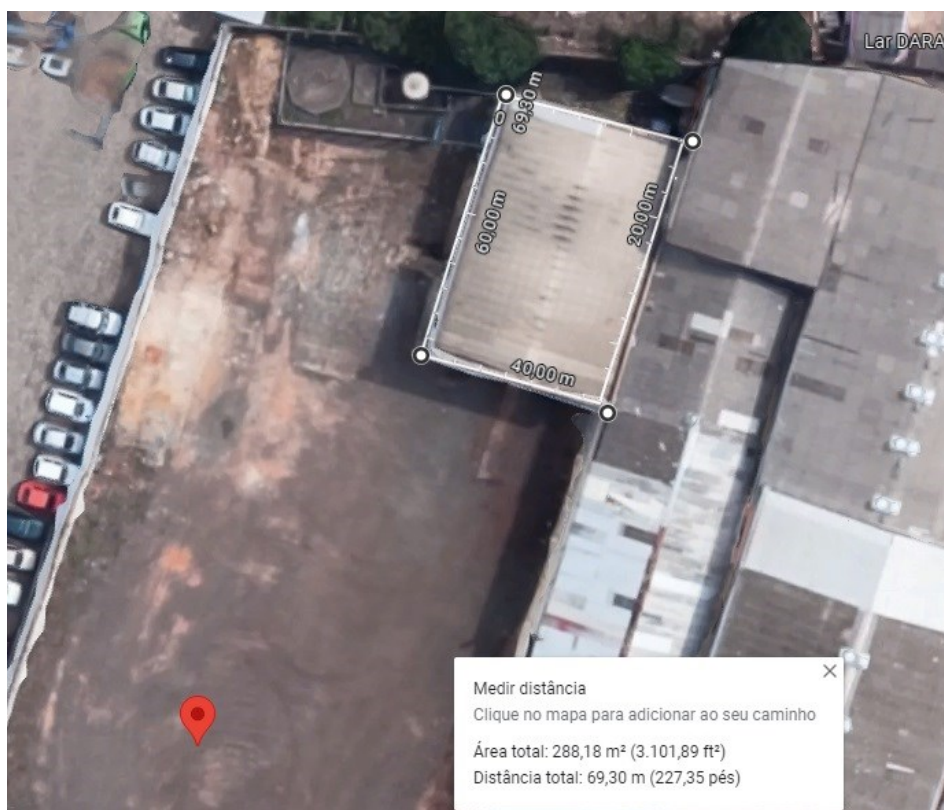
Desta forma, tendo-se em vista a proximidade geográfica com o imóvel ora avaliado, utiliza-se a mesma precificação do m² para se avaliar este.

Estima-se, portanto, a avaliação do terreno de matrícula n.º **34.055** em **R\$ 3.185.000,00** (três milhões, cento e oitenta e cinco mil reais), com um leve arredondamento.

$$\begin{array}{ccccc} \underline{3.353,24\text{m}^2} & & \times & & \underline{\text{R\$ } 950,00} & & = & & \boxed{\text{R\$ } 3.185.000,00} \\ \downarrow & & & & \downarrow & & & & \\ \text{Área superficial do} & & & & \text{Média do valor do m}^2 & & & & \\ \text{terreno ora avaliado} & & & & \text{aplicado na região, com} & & & & \\ & & & & \text{base na avaliação da sede} & & & & \\ & & & & \text{da falida} & & & & \end{array}$$

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Como já noticiado, sobre o terreno existe um pavilhão de **288,00m²**, tendo dita dimensão sido calculado com base na imagem via satélite.



Em julho de 2024, o Custo Unitário Básico da Construção Civil Brasileira (CUB), referente a Galpões Industriais, ficou na média de **R\$ 1.251,52 (mil, duzentos e cinquenta e um reais e cinquenta e dois 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 do pavilhão, portanto, em **R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais)**, com um leve arredondamento.

Dimensão das benfeitorias (m ²)	Cub aplicado -20%		Valor apurado	
288,00m ²	R\$	1.001,21	R\$	288.348,48

AVALIAÇÃO FINAL:

Por todos os itens expostos, atribui-se ao presente imóvel (terreno + pavilhão) a avaliação final de **R\$ 3.473.000,00 (três milhões, quatrocentos e setenta e três mil reais).**

Nada mais havendo a avaliar, encerra-se o presente laudo em 9 (nove) páginas e anexo, 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: 11:56:24	
DATA EMISSÃO 19/08/2024		INSCRIÇÃO 000000000003502		Nº CERTIFICADO DE IMPRESSÃO 9DAA3A20B7C1	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL					
PROPRIETÁRIO TRANSPORTADORA FANTI S/A			CÓD. CONTRIBUINTE 401579		CPF / CNPJ 90.049.529/0001-92
CÓDIGO LOGRADOURO 97266 RUA - AURORA			NÚMERO 664		TIPO IMÓVEL PREDIAL CEP 92020510
COMPLEMENTO FRENTE			BAIRRO MARECHAL RONDON		
CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO -----			LOTEAMENTO / DESMEMBRAMENTO VILA ROSA		
CORREDOR -----			DATA DE ATUALIZAÇÃO DOS DADOS SERASA -----		
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA					
CÓDIGO LOGRADOURO 58716		LOGRADOURO RUA - MAJOR SEZEPREDO		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 18:33		RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO -----	
				SITUAÇÃO CADASTRAL Ativo	
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO					
UTILIZAÇÃO COMÉRCIO					
QUADRA C1P	LOTE -----	REGIÃO FISCAL 1006	QUARTEIRÃO 00409	PATRIMÔNIO HISTÓRICO NÃO	MATRÍCULA R.I. 34055
					LIVRO 2
		ÁREA TERRENO - M² 3353,24			
LOTES DO IMÓVEL:					
FRENTE - Mts 38,30	FUNDOS - Mts 38,30	LD. DIREITO - Mts 88,00	LD. ESQUERDO - Mts 88,00	TEST. TRIB. - Mts 38,30	ÁREA CONSTRUÍDA - M 89,10
				FRAÇÃO IDEAL - M² 1109,24	
QTD FRENTE 000	QTD UNIDADES 002	T.LANÇAMENTO NORMAL		LANÇA IMPOSTO/TAXA Sim / Sim	
		VALOR VENAL TERRENO 677.080,09			
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO					
UNIDADE A	ANO CONSTRUÇÃO 0	ÁREA CONSTRUÍDA 84,25	ÁREA CLANDESTINA 0,00	ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL 89,10	ÁREA PISCINA 0,00
					ÁREA C. B. 0,00
		QT PAVIMENTOS 0			
DATA HABITE-SE 23/04/1976	NÚMERO HABITE-SE HAB 4161	Nº CERTIDÃO -----		DATA CERTIDÃO -----	DATA ALVARÁ -----
				Nº ALVARÁ -----	
		V VENAL EDIFIC. 35.689,31			
TIPO EDIFICAÇÃO RESIDÊNCIA			ESTRUTURA MADEIRA		
TIPO DE CONSTRUÇÃO MISTA					
UNIDADE B	ANO CONSTRUÇÃO 0	ÁREA CONSTRUÍDA 4,85	ÁREA CLANDESTINA 0,00	ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL 89,10	ÁREA PISCINA 0,00
					ÁREA C. B. 0,00
		QT PAVIMENTOS 0			
DATA HABITE-SE 23/04/1976	NÚMERO HABITE-SE HAB 4161	Nº CERTIDÃO -----		DATA CERTIDÃO -----	DATA ALVARÁ -----
				Nº ALVARÁ -----	
		V VENAL EDIFIC. 3.522,46			
TIPO EDIFICAÇÃO COMÉRCIO			ESTRUTURA ALVENARIA		
TIPO DE CONSTRUÇÃO MISTA					
ALÍQUOTA 0,5000	VALOR M² TERRENO 580,29	VLR VENAL TERRENO BASE CÁLCULO 677.080,09		VLR VENAL EDIF. BASE CÁLCULO 89.211,77	BASE CÁLCULO 716.291,86
				VLR VENAL IMÓVEL 716.291,86	
SERVIÇOS URBANOS					
LIXO (ZONA 2)			BOMBEIRO		

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