

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

RESUMO



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua 15 de Novembro nº 2048	CIDADE Jaguarão	UF RS
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinação do valor venal	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Venda/leilão/outros	
Solicitante e/ou Interessado Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas	Proprietário Cliper Comércio Importação Exportação Ltda	
TIPO DE IMÓVEL: urbano - comercial	COORDENADAS: 32°33'10.14"S 53°23'10.96"O	
ÁREA DO TERRENO: 730,000m²	ÁREA CONSTRUÍDA: 550,00m²	
MATRÍCULA 8.224 do RI de Jaguarão, RS	VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 620.000,00	
RESPONSÁVEL TÉCNICO Pedro Mesquita da Cruz	JUCIS RS 393/19	CAU DO RESP. TEC. A53968-6

1 OBJETIVO E OBJETO:

O objetivo deste laudo técnico é determinar o valor do imóvel matrícula 8.224 do RI de Jaguarão, RS.

2 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Baseia-se:

- Na documentação fornecida;
- Informações da matrícula;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, no dia 29 de maio de 2026.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.)
- Os valores apresentados são estimados, podem sofrer variação por localização ou data de aquisição.
- Também foram consideradas as variações de dimensões, pois os valores apresentados são valores aproximados.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava 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 AVALIAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL

3.1 IDENTIFICAÇÃO:

- Tipo do bem: pavilhão, comercial/serviços
- Matrícula n.º 8.224 do RI de Jaguarão/RS
- Ocupante do imóvel: ocupado
- Endereço: Rua 15 de Novembro n.º 2048 e acesso pela rua 27 de Janeiro
- Coordenadas: 32°33'10,14"S 53°23'10,96"O
- Cidade: Jaguarão/RS
- Área privativa do terreno APROX.(m²): 730,00
- Área construída APROX.(m²): 550,00

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO:

Localizado na cidade de Jaguarão, RS, fronteira sul do RS com o Uruguai, a aproximadamente 150km de Pelotas. O imóvel está inserido no quarteirão formado pelas ruas 15 de Novembro, Pantaleão, 27 de Janeiro e Germano Rodrigues, com frente para a rua 15 de Novembro, no meio da quadra. A rua 15 de Novembro está localizada na entrada da cidade pela BR 116, transversal a mesma. A região é formada por residências unifamiliares de média renda, além de alguns pavilhões de armazenamento de bens, algumas ruas não são pavimentadas e infraestrutura urbana ainda incompleta.

3.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno, de meio de quadra, com aproximadamente 730m², com frentes para as ruas 15 de Novembro e 27 de Janeiro. Sob o terreno existem a construção de dois pavilhões de alvenaria e um escritório de madeira.

O maior pavilhão de alvenaria faz frente para a rua 15 de Novembro, de acordo com a matrícula, sob o nº 2048. Este pavilhão possui estruturas novas de telhado, com elementos metálicos, como telhas e estruturas, o pé-direito possui aproximadamente 7,00m. No entanto, o acesso deste pavilhão é realizado apenas pela rua 27 de Janeiro, através de uma doca de carga e descarga.

O segundo pavilhão é menor, com aproximadamente 150m², está localizado junto à rua 27 de Janeiro, e junto ao limite oeste do terreno. Também não possui acesso direto à rua, e, sim à doca de carga e descarga. O pavilhão possui pé-direito de 5 a 6m, cobertura metálica e estrutura de madeira.

A doca é uma estrutura com o nível mais elevado que o acesso do imóvel, que fica na rua 27 de Janeiro. Atende os dois pavilhões do

imóvel inseridos nesta matrícula e o pavilhão descrito na matrícula nº 16.972.

Ainda no terreno existe uma pequena construção de madeira que abriga duas salas que funcionam como escritório. Toda a estrutura do imóvel é acessada, tanto por pedestres e veículos de carga pela rua 27 de janeiro, através de dois portões.

4 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS

4.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 30/05/2026 a 05/06/2026.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 9 dados na mesma região do imóvel, e/ou em região com mesmas características, e uso similares, 06 dados puderam ser utilizados de amostras.

As amostras foram submetidas a cálculo para extração do valor unitário, seja em **R\$/m²** ou **R\$/ha**.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, até o cálculo final da média dos valores unitários das amostras.

Assim foi calculado o valor do imóvel através do produto da média final com a área superficial privativa, seja ela construída, do lote, ou de campo.

4.2 CRITÉRIOS TÉCNICOS:

Os critérios técnicos estabelecidos pela ABNT (NBR 14.653), norteiam a avaliação de imóveis, garantindo a consistência e alinhamento do mercado ao valor calculado, justificando o trabalho executado.

No entanto, nem todos os critérios técnicos conseguem ser atribuído à uma única amostra, incluindo a amostra a ser calculada, por isso é utilizado tratamentos, homogeneizações para o cálculo.

Neste trabalho utilizamos:

Localização;
Área construída;
Área do terreno;
Estado de conservação;
Idade aparente da edificação;
Padrão construtivo;
Potencial de utilização comercial;
Condições de acesso.

5 CÁLCULO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

5.1 LEVANTAMENTO DE DADOS / HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

Tabela de amostras:

Amostra	Cidade	Área construída	Terreno	Estado	Valor	R\$/m² construído
01	Rio Branco	313m²	350m²	bom	R\$ 550.000	R\$ 1.757
04	Rio Branco	300m²	400m²	regular	R\$ 375.000	R\$ 1.250
05	Canguçu	106m²	300m²	regular	R\$ 220.000	R\$ 2.075
06	Cerrito	80m²	400m²	bom	R\$ 100.000	R\$ 1.250
08	São Lourenço do Sul	221m²	336m²	bom	R\$ 260.000	R\$ 1.176
09	São Lourenço do Sul	413m²	1.000m²	bom	R\$ 590.000	R\$ 1.429

Tabela de Homogeneização

Amostra	Cidade	Valor (R\$)	Oferta	Localiz.	Conserv.	Idade	Valor Homog. (R\$)
01	Rio Branco	550.000	0,90	0,85	0,90	0,90	341.000
04	Rio Branco	375.000	0,90	0,95	0,90	1,00	289.000
05	Canguçu	220.000	0,90	0,80	1,00	1,00	158.000
06	Cerrito	100.000	0,90	1,00	1,00	0,95	85.000
08	São Lourenço do Sul	260.000	0,90	1,00	1,00	1,00	234.000
09	São Lourenço do Sul	590.000	0,90	0,95	0,90	1,00	454.000

Tabela dos Valores Unitários Homogeneizados:

Amostra	Cidade	Área construída	Valor homogeneizado (R\$)	Valor unitário (R\$)
01	Rio Branco	313m ²	341.000	1.089,00
04	Rio Branco	300m ²	289.000	963,00
05	Canguçu	106m ²	158.000	1.491,00
06	Cerrito	80m ²	85.000	1.062,00
08	São Lourenço do Sul	221m ²	234.000	1.059,00
09	São Lourenço do Sul	413m ²	454.000	1.099,00

5.2 VALOR UNITÁRIO

Área privativa pesquisada para fazer parte da amostra, em m², calculado através da média obtida dos valores homogeneizados:

VALOR UNITÁRIO:
R\$ 1.127,00 – por m²

5.3 VALOR DE AVALIAÇÃO

O valor do bem é determinado pelo produto do valor unitário ajustado e a área total avaliada:

Valor unitário	Área privativa	Valor final
R\$ 1.127/m ²	550,00	R\$ 619.850,00
Valor de avaliação: R\$ 620.000,00		

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

6 CONCLUSÃO

Valor de avaliação do imóvel:

R\$ 620.000,00 (SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS)

7

RELATÓRIO DE FOTOS E IMAGENS



Localização - google earth - 02/11/2025



Frente rua 15 de Novembro



Frente rua 27 de Janeiro



Frente rua 27 de Janeiro



Escatcionamento de descarga



Docas



Pavilhão maior



Pavilhão maior



Pavilhão menor



Escritório



Escritório

Santa Maria, 05 de junho de 2026.

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