

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5º VARA DA FAZENDA
PÚBLICA DO FORO DA COMARCA PORTO ALEGRE**

PROCESSO: 5063756-35.2020.8.21.0001
AUTOR: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL
RÉU: EMVISUL-EMPRESA DE VIGILANCIA DO SUL LIMITADA - ME

Adriano Boff, Perito em Engenharia com experiência de ter atuado em mais de 2.100 processos da Justiça Federal e da Justiça Estadual do Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná e São Paulo, sempre como Perito Oficial do Juiz, estabelecido à Av. Praia de Belas, 1212, Porto Alegre, RS, e-mail a.boff@me.com; como Perito Oficial vem apresentar a V. Exa. o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Na forma como segue:

SUMÁRIO

I.	OBJETIVO.....	3
II.	PREMISSAS.....	3
III.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	3
IV.	CARACTERIZAÇÃO	3
V.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	5
VI.	METODOLOGIA.....	6
VII.	AVALIAÇÃO DA ÁREA	7
VIII.	CONCLUSÃO.....	8
IX.	ENCERRAMENTO.....	8

I. OBJETIVO

O presente laudo tem o objetivo de determinar o valor de avaliação da área do imóvel a ser descrito, levando em consideração suas características físicas, localização, confrontações, uso atual e potencial, bem como fatores econômicos e mercadológicos que possam influenciar seu valor de mercado. A avaliação será fundamentada em métodos consagrados, como o método comparativo direto de dados de mercado, com base em imóveis similares na região, bem como a análise das tendências de valorização da área. Dessa forma, busca-se fornecer um valor justo e atualizado, respeitando os critérios técnicos e normativos exigidos para este tipo de avaliação, garantindo uma visão clara e objetiva para subsidiar negociações ou outras finalidades pertinentes.

II. PREMISSAS

Para a avaliação do imóvel, foram adotadas as premissas estabelecidas pela NBR 14653 da ABNT, que orienta sobre as normas técnicas para avaliações de bens, considerando os aspectos legais, econômicos e físicos da área em questão. O levantamento das informações se baseou em dados disponíveis no mercado local, características de uso e ocupação do solo, além de fatores condicionantes como acessibilidade, infraestrutura e vocação econômica do imóvel. Também foram observadas as condições de regularidade documental e a conformidade com a legislação urbanística vigente. A metodologia aplicada seguiu o método comparativo direto de mercado, utilizando amostras de propriedades similares para estabelecer parâmetros justos e coerentes com a realidade atual.

III. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

De acordo com a norma NBR-14653, o presente laudo tem como objetivo a avaliação de ativos. Para tanto, a caracterização do imóvel avaliado é fundamentada conforme o grau I de precisão. Adicionalmente, a quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados é classificada no grau I, enquanto a identificação desses dados de mercado também corresponde ao grau I. Por fim, o intervalo admissível de ajuste aplicável ao conjunto de fatores de avaliação está definido no grau III.

IV. CARACTERIZAÇÃO

O imóvel registrado sob a matrícula nº 100.674, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS, é caracterizado como uma área de terras localizada no município de Viamão, Rio Grande do Sul, com uma extensão aproximada de 4,403 hectares. De acordo com a descrição contida na matrícula, a propriedade está situada na Vila Monte Castelo,

a cerca de 12 km da sede do município, e faz parte de uma região que inclui as ruas Santa Maria e General Osório, no bairro Santa Isabel.

100.674 MATRÍCULA

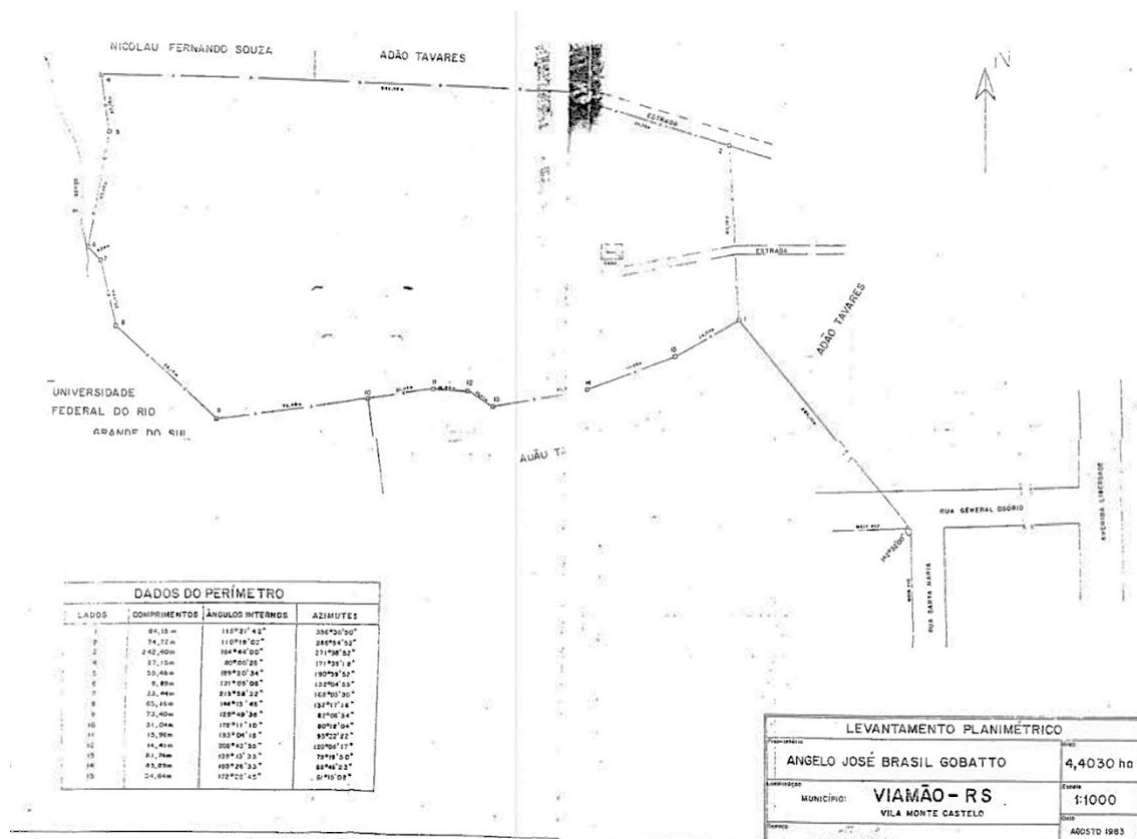
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS 24 de abril de 2000

FLS. 01 MATRÍCULA 100.674

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, situada em Viamão/RS, com área aproximada de 4,4030hs., junto à Vila Monte Castelo, e mais ou menos, 12Km da sede de Viamão, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do marco 1, que dista 904,13 metros do cruzamento, lado Oeste, dos meios-fios da Rua Santa Maria e Rua General Osório, Vila Santa Isabel, onde faz um ângulo de $142^{\circ}32'00''$, com o meio fio da Rua Santa Maria, com um azimute de $356^{\circ}36'50''$ e distância de 84,15m, chega-se ao marco 2; daí segue-se com azimute de $286^{\circ}54'52''$ e distância de 74,72m até o marco 3; daí segue-se com azimute de $271^{\circ}38'52''$ e distância de 242,40 metros até o marco 4; daí segue-se com azimute de $171^{\circ}39'18''$ e distância de 27,15m até o marco 5; daí segue

As confrontações do imóvel estão detalhadamente descritas, sendo delimitadas pelas seguintes propriedades vizinhas: ao norte, terras pertencentes a Nicolau Fernando Souza e Adão Tavares; ao sul, terras de Adão Tavares e Universidade Federal do Rio Grande do Sul; a leste, terras de Adão Tavares; e a oeste, terras pertencentes à Universidade Federal do Rio Grande do Sul e Nicolau Fernando de Souza. A área é demarcada por 15 marcos, com ângulos e distâncias detalhados que definem o perímetro completo da propriedade.



A propriedade apresenta características típicas de um terreno rural não urbanizado, sem qualquer tipo de benfeitoria aparente, como edificações, estradas pavimentadas ou infraestrutura de serviços. A topografia do imóvel é mista, com áreas de vegetação nativa densa e clareiras que indicam o uso anterior como pastagem ou área de conservação. A predominância de áreas verdes e a ausência de uso intensivo sugerem que o terreno possui características de preservação ambiental, sendo ideal para atividades agropecuárias, silvicultura ou desenvolvimento de projetos que respeitem o uso sustentável do solo.



A localização estratégica junto à Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e próxima a vias de acesso urbano, como as ruas mencionadas, agrega potencial de valorização a médio e longo prazo, dependendo das diretrizes de uso e ocupação do solo definidas pelo município de Viamão. A ausência de benfeitorias também implica que o valor de mercado será fortemente influenciado pelo perfil de desenvolvimento da região e pela proximidade com áreas de expansão urbana e educacional.

V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Viamão, situado na Região Metropolitana de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, tem se destacado no cenário imobiliário devido ao seu potencial de crescimento e desenvolvimento. A cidade, conhecida pela sua proximidade com a capital gaúcha e pela qualidade de vida que oferece, tem atraído interesse tanto de investidores quanto de moradores que buscam alternativas mais acessíveis e tranquilas em comparação com o centro urbano de Porto Alegre. Em 2024, a análise do mercado imobiliário de Viamão foca especialmente nas regiões de consolidação, como a Estrada Caminho do Meio e da Rodovia Assis Brasil, áreas que apresentam dinâmicas particulares de desenvolvimento.

A Estrada Caminho do Meio e a Rodovia Assis Brasil são corredores importantes que ligam Viamão a Porto Alegre, servindo como eixos vitais para o fluxo de pessoas e bens entre as cidades. Estas vias são cruciais para o desenvolvimento imobiliário da região, por facilitarem o acesso e atraírem uma série de serviços e infraestruturas.

Nos últimos anos, observou-se um aumento significativo na construção de residências, principalmente de condomínios fechados e loteamentos que oferecem maior segurança e comodidade. Esse tipo de moradia tem sido uma escolha popular entre as famílias de classe média e média-alta, impulsionando a valorização imobiliária nas áreas adjacentes às principais vias de acesso.

A qualidade das vias de acesso como a Estrada Caminho do Meio e a Rodovia Assis Brasil é um fator determinante para o desenvolvimento imobiliário. Projetos de melhorias na infraestrutura rodoviária e ampliação das redes de transporte público são esperados para 2024, com o objetivo de melhorar a conectividade e reduzir os tempos de deslocamento. Tais iniciativas tendem a valorizar ainda mais os imóveis na região, além de atraírem novos negócios e serviços que beneficiam a população local.

Um dos desafios para o mercado imobiliário na região é a necessidade de infraestrutura de suporte adequada, incluindo escolas, hospitais, centros comerciais e áreas de lazer. O crescimento populacional e o consequente aumento na demanda por esses serviços requerem um planejamento urbano eficiente e proativo por parte das autoridades locais e dos desenvolvedores imobiliários.

Por outro lado, a expansão urbana em Viamão também apresenta oportunidades. A região ainda possui áreas amplas disponíveis para o desenvolvimento de novos projetos imobiliários que podem atender às diferentes demandas do mercado, desde habitações de interesse social até empreendimentos de alto padrão.

VI. METODOLOGIA

O valor de mercado de um imóvel representa a quantia mais provável pela qual ele seria transacionado de maneira voluntária e consciente em uma data de referência, sob as condições atuais do mercado. Esta definição assume que ambas as partes da transação agem sem coerção, com conhecimento de causa e que o bem em questão esteja disponível no mercado por um período razoável, permitindo assim que o mercado exerça sua função.

Ao avaliar as características específicas dos imóveis na região em questão e após consultas detalhadas ao mercado imobiliário local, decidiu-se adotar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor de mercado do imóvel. Este método é amplamente reconhecido e está descrito na Norma Brasileira ABNT NBR-14653 – Avaliação de Bens. A aplicação deste método envolve a homogeneização das características dos imóveis comparados, realizada através de um

tratamento por fatores, que ajusta as diferenças de valor devido às características específicas de cada imóvel.

Na prática, selecionam-se amostras de imóveis que sejam o mais semelhante possível ao bem avaliado, considerando todas as suas características intrínsecas e extrínsecas. As diferenças identificadas entre o imóvel avaliado e as amostras, sejam elas positivas ou negativas, são ajustadas por meio de fatores que aumentam ou diminuem o valor base dos comparáveis. Este processo assegura que as nuances individuais de cada propriedade sejam adequadamente consideradas, levando a uma estimativa de valor de mercado mais precisa e fundamentada.

Esses ajustes são baseados em uma análise criteriosa de elementos como localização, tamanho, uso, condição física, acessibilidade, legislação vigente que pode afetar o uso do imóvel, e outras variáveis que possam influenciar diretamente no valor do imóvel. A aplicação deste método requer um entendimento profundo do mercado imobiliário local, bem como uma coleta rigorosa e sistemática de dados, garantindo que o valor estimado reflita de forma justa o verdadeiro valor de mercado do imóvel na data de referência considerada.

Este método de avaliação é especialmente útil em mercados com ampla disponibilidade de dados e alta atividade de transações, onde comparativos diretos podem ser facilmente identificados e ajustados. É também fundamental que os avaliadores mantenham uma postura crítica e analítica durante o processo, para que todas as influências e tendências do mercado sejam consideradas, assegurando assim que a avaliação seja não apenas precisa, mas também relevante ao contexto atual e específico do imóvel avaliado.

VII. AVALIAÇÃO DA ÁREA

AMOSTRA 01: Área de terras na Estrada Caminho do Meio, com 7.875 m². Valor. R\$390.000,00 (fonte Imobiliária Jjanes);

AMOSTRA 02: Área de terras na Estrada Caminho do Meio, com 30.000m². Valor. R\$2.300.000,00 (fonte Imobiliária Jjanes);

AMOSTRA 03: Area de terras na Estrada do Cocão com 23.000m². Valor. R\$1.500.000,00 (fonte Imobiliária Auxiliadora Predial);

AMOSTRA 04: Area de terras na RS020 com 32.833m². Valor. R\$1.900.00,00 (fonte Imobiliária Mafroi);

AMOSTRA 05: Área de terra na Estrada Caminho do Meio com 480.000m². Valor. R\$15.000.000,00 (fonte Imobiliária Jjanes);

A média do valor de mercado por metro quadrado das cinco amostras, com data base de setembro de 2024 é de R\$56,10/m².

Considerando que o imóvel objeto da avaliação tem 44.030 m², o valor de mercado sugerido é de **R\$2.470.083,00 (dois milhões quatrocentos e setenta mil e oitenta e três reais)**.

VIII. CONCLUSÃO

De acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme estabelecido pela Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens, o valor de mercado apurado para a área objeto de estudo, com data-base em abril de 2024, é de **R\$ 2.470.083,00 (dois milhões quatrocentos e setenta mil e oitenta e três reais)**.

IX. ENCERRAMENTO

Certo de ter honrado a digna nomeação da Justiça de Vossa Comarca, encerro o presente Laudo Pericial que totaliza 08 folhas, requerendo sua juntada nos Autos.

Porto Alegre, 1 de outubro de 2024.

Adriano Boff
Perito Judicial
CREA140381

Bruna Machado Costa
Perito Judicial
CREA222095