



**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL MATRÍCULA 65.208

1 - O IMÓVEL

MATRÍCULA 65.208

Casa, situada na zona urbana de Santa Maria, com frente para uma rua sem denominação, lado ímpar, a começar aos quarenta e sete metros e cinquenta centímetro (47m50) de distância formada com a Estrada do DAER, Santa Maria - Camobi, próximo ao quilômetro três (3), com as seguintes medidas e confrontações: ao SUDESTE, onde faz frente e mede nove metros e trinta centímetros (9m30), com a mencionada estrada sem denominação; ao NOROESTE, onde faz fundos e mede dez metros (10m00), com propriedade atualmente de Adelino Antoniazzi, ao SUDESTE, onde mede trinta e sete metros e vinte centímetros (37m20), com terreno de Darci niederauer Correa e outros, ou quem de direito; e, ao NORDESTE, na extensão de trinta e sete metros e setenta centímetros (37m70), faz divisa com propriedade de Moisés Niederauer Correa ou sucessores. Prédio de Alvenaria com área construída de 203,42m².

PROPRIETÁRIO

ADELINO ANTONIAZZI INDUSTRIA MOAGEIRA LTDA

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 ENDEREÇO

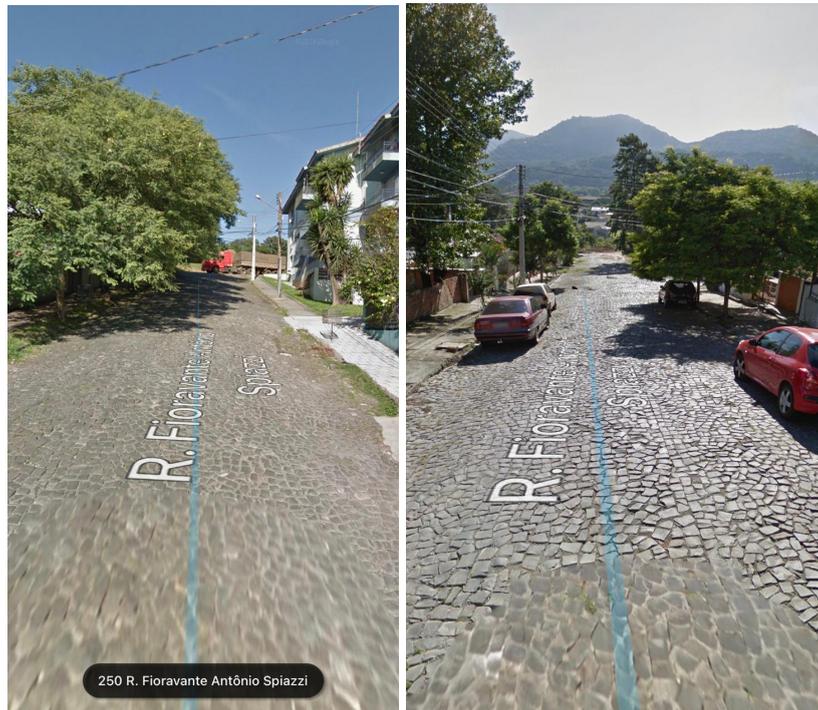
Rua Fioravante Antônio Spiazzi, n. 225, em Santa Maria-RS.





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial



(Foto 01 subida da Rua Fioravante, em direção à Av. João Luiz Pozzobom) (Foto 02 descida da Rua Fioravante, direção à Rua José Crivelaro)

Via local, próxima à Avenida João Luiz Pozzobom. Via pavimentada com calçada para pedestres, predominantemente residencial unifamiliar, com raras construções multifamiliares de pequeno porte, e com uma grande construção industrial (Moinho Ipiranga). Possui rede de energia elétrica, iluminação, rede de água. Possui apenas movimento local.

2.2 REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Nossa Senhora das Dores, na divisa com o bairro Km 3. O bairro Nossa Senhora das Dores, apresenta uma grande diversificação de construções, que vão desde Clubes, Shopping Center, Instituições de Ensino e outros, além de inúmeras residências tanto unifamiliares, como multifamiliares. As construções são tanto de grande e pequeno porte, de distintos padrões construtivos e de conservação. Já o bairro Km 3, tem predominância de





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

2.3 TERRENO

O terreno, urbano, possui greide no nível da rua, sem declive na parte da frente. O lote possui de testa, ao SUDESTE, nove metros e trinta centímetros (9m30), com a Rua Fioravante Spiazzi; ao NOROESTE, onde faz fundos e mede dez metros (10m00), com o próprio MOINHO IPIRANGA; ao SUDESTE, com trinta e sete metros e vinte centímetros (37m20); e, ao NORDESTE, na extensão de trinta e sete metros e setenta centímetros (37m70).

2.4 CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno existe uma casa de alvenaria, averbada, com 203,42m², térrea, unifamiliar, com telha de cerâmica. Possui garagem coberta e aberta em estrutura metálica e coberta de policarbonato. Escada de acesso e soleira em granito. Janelas de correr com 4 folhas e persianas na fachada. Porta de acesso em madeira. Piso interno majoritariamente cerâmico. Portas internas e rodapé em madeira.



(Foto 05 Fachada da Casa)





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial



(Foto 06 Sala da casa)



(Foto 07 Entrada da Casa)



F. (55) 3026.1009 | Rua Becker Pinto, 117, Sala 101 | Bairro Menino Jesus | Santa Maria - RS | CEP 97050070

www.fpsaj.com.br



3 METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

4. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Para o cálculo do valor do IMÓVEL foi utilizado o consagrado MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis. A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliado, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a negociações efetuadas (transações) de imóveis de mesma tipologia, situados na cidade de Santa Maria-RS. Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra composta de valores reais de transações, possibilitando a estimação de valor médio de mercado para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa.

5 DIAGNÓSTICO DO MERCADO





Trata-se de uma região valorizada, com um bom índice demográfico. O mercado imobiliário local não apresenta uma quantidade significativa de imóveis desta tipologia na região, com uma boa demanda, portanto, podemos classificar o imóvel avaliando como tendo LIQUIDEZ NORMAL tanto para venda como para locação.

6 TRATAMENTOS DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

6.1 VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Área privativa do imóvel (lote) pesquisado para fazer parte da amostra, em metro quadrado, tanto para a construção como para a área superficial do terreno, levando em consideração ao mercado da região e aos fatores descritos na metodologia.

Área do lote – 361,39m²

6.2 VALOR UNITÁRIO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Valor da área construída apresentada, ou seja, valor do CUB do mês maio de 2021
R1-N: R\$ 2.294,10 /m². em 203,42 m²

7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

VALOR LOTE

ÁREA: 361,39m²

	UNITÁRIO R\$/m ²	TOTAL R\$	AMPLITUDE
MÍNIMO	945,00	341.513,55	-10%
CALCULADO	1.050,00	379.459,50	---
MÁXIMO	1.155,00	417.405,45	+10%





**Feversani
Pauli &
Santos**

Administração Judicial

VALOR ÁREA CONSTRUÍDA

ÁREA: 203,42 m²

	UNITÁRIO R\$/m ²	TOTAL R\$	AMPLITUDE
MÍNIMO	2.064,69	419.999,24	-10%
CALCULADO	2.294,10	466.665,82	---
MÁXIMO	2.523,51	513.332,40	+10%

8 CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO R\$ 846.125,32 (OITOCENTOS E QUARENTA E SEIS MIL, CENTO E VINTE E CINCO REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS)

Santa Maria, RS, 22 de junho de 2021,

**FRANCINI FEVERSANI & CRISTIANE PAULI ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA
GUILHERME PEREIRA SANTOS - OAB/RS 109.997**

