

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito do 1º Juízo da 5ª Vara Cível
Processo nº 5045124-60.2022.8.21.0010 – Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Residencial Rota do Sol
Executada: Sheila Alessandra Mansardo
Nesta Comarca

FERNANDO FETTER, arquiteto especialista regularmente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil sob nº CAU/BR A12259-9, com escritório profissional no endereço abaixo grafado, honrado com sua designação para atuar como perito avaliador deste MM. Juízo no processo em questão, respeitosamente, **REQUER A JUNTADA DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL** elaborado por determinação do r. despacho evento 154.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

1 OBJETO: Fração ideal no lote nº 21 da quadra nº 3, do Condomínio Rota do Sol, localizado na RST-453, no Município de São Francisco de Paula, RS.

2 OBJETIVO: Verificar, analisar e registrar as características do imóvel objeto com vistas à apresentação de seu valor de mercado para a compra e venda ao MM. Juízo e às partes.

3 VISTORIA, DEMAIS DILIGÊNCIAS E CONSIDERAÇÕES INICIAIS: A vistoria do imóvel foi feita pelo Arquiteto Esp. Fernando Fetter, designado perito avaliador, conforme informado nos autos, no dia 05 de fevereiro de 2026, com início às 10h00. Acompanharam a vistoria o procurador do exequente, Dr. André Italo da Rosa, e a síndica, Sra. Neri. Não compareceu quem representasse a executada.

A síndica do Condomínio Rota do Sol e o dr. André, que também é condômino, indicaram a área física correspondente à fração ideal de 2.145,31 m² da executada, a qual está delimitada por cercas, bem como apresentaram planta do condomínio.

4 METODOLOGIA: Os procedimentos técnicos para a avaliação de bens estão normatizados pela ABNT em um conjunto de sete normas sob a designação NBR14653 – Avaliação de bens.

Na parte 1 da Norma – Procedimentos gerais (ABNT, 2019), consta a definição do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) como sendo aquele que *identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.*

Em complemento, a parte 2 da Norma – Imóveis urbanos (ABNT, 2011), indica como adequado que na *identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.*

Tendo sido localizadas referências de mercado em quantidade suficiente, o trabalho avaliatório foi desenvolvido através do MCDDM.

5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 LOCALIZAÇÃO: O Condomínio Residencial Rota do Sol, no qual está inserida a unidade nº 21 da quadra nº 3, tem frente para a RST-453, em área do Município de São Francisco de Paula situada nas proximidades da sua divisa com o Município de Caxias do Sul. A fração ideal penhorada de 2.145,31 m² está indicada em imagem parcial do Condomínio extraída do Google Earth – figura 1.

Figura 1 – Imagem por satélite do Condomínio Residencial Rota do Sol



Fonte: Google Earth (2024) com indicação da fração ideal lote pelo autor do Parecer

5.2 DESCRIÇÃO: A unidade nº 21 da quadra nº 3 do Condomínio Rota do Sol – Condomínio Residencial tem a área de uso privativo de 16.928,00m², conforme matrícula nº 20.934, e a fração pertencente à executada Sheila Alessandra Mansardo de 2.145,31 m² consta no R.19 da referida matrícula.

5.3 VALOR DE MERCADO: Considerando-se a situação atual do mercado imobiliário de compra e venda de lotes em condomínio fechados no Município de São Francisco de Paula, a área do imóvel, a sua localização e o seu relevo plano, entre outros aspectos valorizantes e desvalorizantes, na comparação com as informações do mercado imobiliário coletadas para fins de comparação, concluo que o atual valor de mercado para a efetiva compra e venda da fração ideal de 2.145,31 m² penhorada é, nesta data, de

R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). *Avaliação de bens – parte 1: procedimentos gerais (NBR 14.653-1)*. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

APÊNDICE

A – Levantamento fotográfico

Sendo o que cabia vistoriar, analisar, pesquisar, calcular e avaliar, e colocando-me ao dispor deste MM. Juízo para quaisquer esclarecimentos sobre o trabalho realizado, dou por encerrado este PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL lavrado em três folhas timbradas e numeradas.

Caxias do Sul, 08 de abril de 2026.

Arquiteto Esp. Fernando Fetter

CAU/BR A12259-9

Perito Avaliador Designado

APÊNDICE A – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



1 Estrada de acesso no lado Oeste



2 Estrada de acesso no lado Oeste



3 Portão 2 – lado Oeste



4 Transporte coletivo e recolhimento de lixo na estrada de acesso no lado Oeste



5 Portão 2 – lado Oeste



6 Rua interna de acesso vista da frente do lote avaliando



7 Rua interna de acesso vista da frente do lote avaliando



8 Lateral esquerda do lote avaliando



9 Vista central do lote avaliando



10 Lateral direita do lote avaliando



11 Vista interna do lote avaliando



12 Pequena parte do lote avaliando com aterro e grande parte com banhado