

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

PROCESSO: Nº 5004079-50.2023.8.21.0072

AUTOR: RODOIL DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS S.A.

RÉU: ANA PAULA SIMM RANGEL WEBER DE OLIVEIRA

Três Cachoeiras - RS, maio de 2025.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	OBJETIVO	3
3.	REFERENCIAL TEÓRICO	4
3.1	Avaliação de imóvel.....	4
3.2	Depreciação de imóvel	4
3.3	Durabilidade	5
4.	METODOLOGIA	5
5.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
6.	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	8
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	27
9.	CONSIDERAÇÕES	33
10.	TERMO DE ENCERRAMENTO	34
11.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	35

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação visa cumprir as diretrizes deste Honorável Tribunal, realizando vistoria e perícia para apurar as características e o valor do imóvel objeto do presente processo judicial. Para atingir o objetivo proposto, o perito se baseou nas normas brasileiras de avaliação imobiliária urbana e pesquisa de mercado de imóveis similares, além de vistoria in loco para identificar eventuais fatores que possam aumentar ou diminuir o valor do imóvel. Este trabalho se fundamenta nas seguintes normas:

ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – procedimento.

ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais.

ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos.

2. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo apurar as características, condições físicas e avaliação do imóvel localizado na **Avenida Assis Brasil, nº 682, Bairro Centro, Arroio do Sal - RS, CEP 95585-000** bem como responder aos quesitos apresentados pelo Exmo. Juízo e pelas partes envolvidas no processo.

3. REFERENCIAL TEÓRICO

3.1 *Avaliação de imóvel*

De acordo com a ABNT NBR 14654-2 (2004), existem quatro métodos principais para determinar o valor de um bem: o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o Método Involutivo, o Método Evolutivo e o Método de Capitalização da Renda. Dentre estes, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o mais eficiente, recomendado e comumente utilizado para avaliação de imóveis urbanos. Por meio deste método, o valor do bem em questão é obtido por meio da comparação de dados de mercado de outros imóveis com características semelhantes. Portanto, o profissional responsável deve possuir o máximo de dados e informações relevantes possíveis para garantir que a avaliação reflita fielmente a realidade do mercado.

A seleção da metodologia mais adequada para o trabalho de avaliação depende de várias condições, como o mercado, as informações disponíveis e a finalidade a que se destina a avaliação (DANTAS, 1998, p. 45).

3.2 *Depreciação de imóvel*

Geralmente, o valor de mercado de um imóvel atinge seu pico após a conclusão de todas as etapas da construção, a obtenção de todas as licenças e regularizações e antes da chegada dos primeiros ocupantes. Essa fase é chamada de "Imóvel Novo". Com o tempo, e devido a diversos outros fatores, o valor do imóvel tende a diminuir, podendo chegar a zero ou até mesmo a um valor negativo. Esse fenômeno é chamado de depreciação.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1:2001, depreciação é a perda de valor de um bem em decorrência de alteração em seu estado ou qualidade, causada por: decrepitude (desgaste de suas partes constituintes devido ao envelhecimento natural em condições normais de uso e manutenção), deterioração (desgaste de seus componentes devido ao uso ou manutenção

inadequados), mutilação (remoção de sistemas ou componentes originais existentes) e obsolescência (substituição tecnológica ou funcional).

Para DANTAS (2012:28), “depreciação é a perda da adequação de uma melhoria para cumprir a finalidade a que se destina”.

3.3 Durabilidade

Ao relacionar a vida útil à depreciação física, é necessário considerar o conceito de durabilidade.

Segundo Gomes e Ferreira (2009): "Uma construção é durável se for capaz de desempenhar as funções para as quais foi concebida, durante a vida útil prevista, sem exigir custos imprevistos de manutenção e reparo. A durabilidade, sendo caracterizada pela vida útil de um conjunto de materiais e componentes, desempenha um papel importante para alcançar a sustentabilidade da construção."

4. METODOLOGIA

Para esta avaliação, foi realizada uma vistoria no imóvel para determinar suas características. Essa vistoria teve como objetivo reunir todas as informações solicitadas nos quesitos. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, recomendado pela NBR-14653-2, foi escolhido para determinar o valor do imóvel, parte integrante desta avaliação, com características o mais próximo possível do imóvel avaliado.

A visita ao imóvel foi realizada em 26 de abril de 2025, às 8h30. Juntamente com a visita, foi realizada uma análise da região, observando as características do bairro, as edificações do entorno e a infraestrutura. Informações úteis para a análise do valor de mercado do imóvel também foram coletadas. As características do imóvel são descritas a seguir.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Avenida Assis Brasil, nº 682, Bairro Centro, município de Arroio do Sal - RS, constituído por um terreno meio de quadra com topografia plana com área total de 360,00m², sobre o qual há uma edificação em alvenaria residencial/comercial com área de total aproximada de 175,00m².

Referido imóvel está registrado sob a matrícula nº 3685 do Registro Geral de Imóveis de Torres.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	
MUNICÍPIO	Arroio do Sal/RS
DATA DA VISITA	26/04/2025
RESPONSÁVEL	Paula de Oliveira Schaeffer
TIPO DO IMÓVEL	Terreno com edificação comercial/residencial
ENDEREÇO	Avenida Assis Brasil, nº 682
EDIFICAÇÕES DE ENTORNO	As edificações no entorno se tratam principalmente de imóveis comerciais e residenciais de médio e alto padrão
PAVIMENTAÇÃO	Ruas de acesso com pavimentação asfáltica
INFRA ESTRUTURA URBANA	Fornecimento de rede de luz, água e tratamento de esgoto por concessionária local, iluminação pública, telefonia, coleta de lixo, linha de transporte coletivo e turismo
SERVIÇOS	Possui todos os tipos de serviço próximo, como comércios em geral, bancos, mercados, farmácias, escolas, entre outros
ACESSOS	As vias que permitem o acesso ao imóvel são pavimentadas com revestimento asfáltico
TIPOLOGIA ARQUITETÔNICA	Terreno com edificação comercial/residencial
ÁREA DO TERRENO	360,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	175,00m ²
PAREDES	Alvenaria
CONSERVAÇÃO	Imóvel bem conservado



Figura 1: Mapa de localização Google Earth.

A edificação é composta por:

- Uma sala comercial (atualmente vazia) e uma edificação residencial, localizado há dez quadras do mar. Próximo ao Banco Banrisul, Banco Sicredi, Farmácia São João, Posto de Gasolina Rede Bolão, Casa São Paulo, entre outros.
- Edifício em bom estado de conservação. Não foram observadas manifestações patológicas ou defeitos construtivos.

6. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





Figura 3: Via principal de acesso e estacionamento da edificação.



Figura 4: Via principal de acesso e estacionamento da edificação.



Figura 5: Interior da sala comercial.



Figura 7: Interior da sala comercial.



Figura 8: Interior da sala comercial.



Figura 9: Interior da sala comercial.

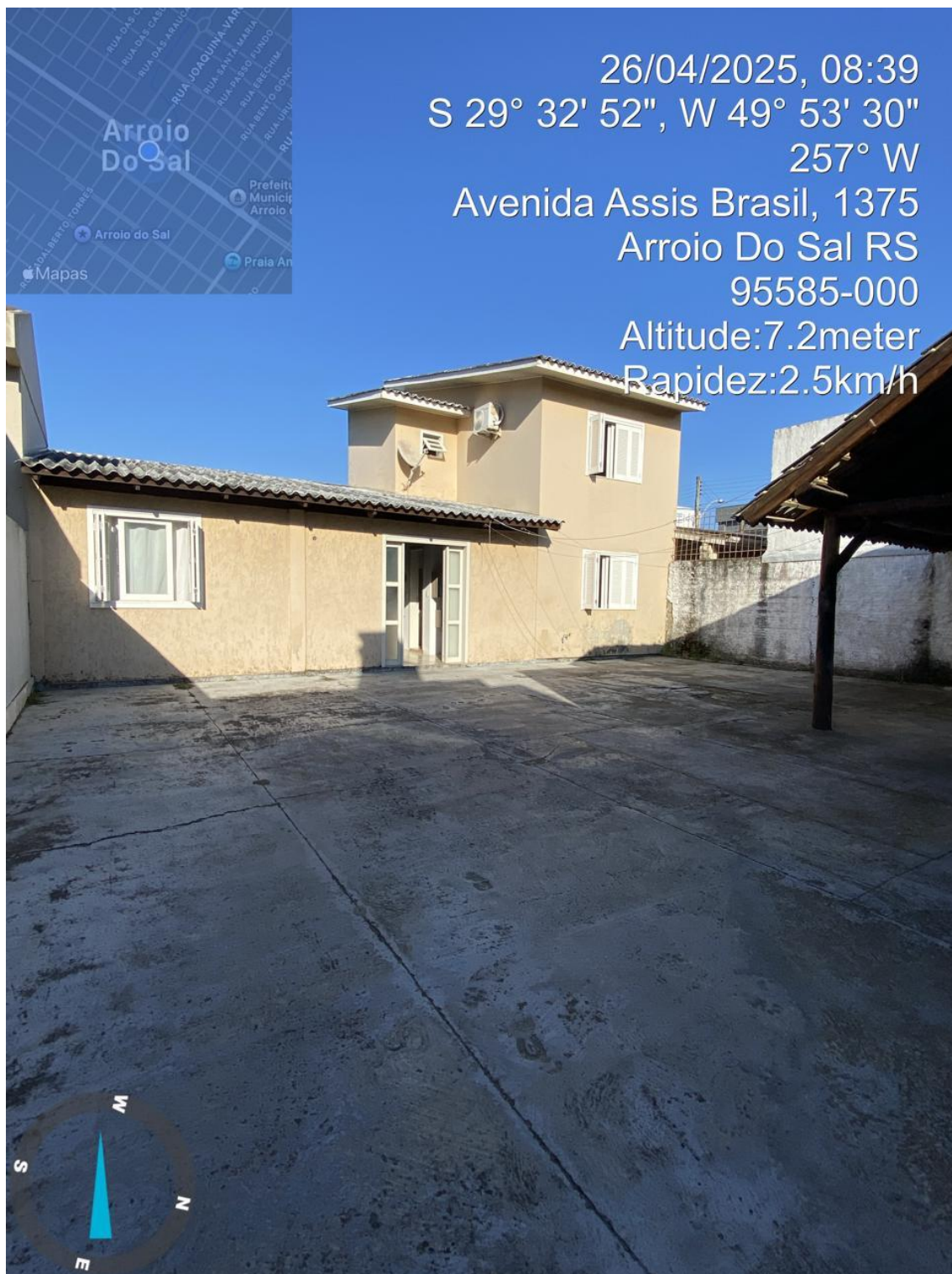


Figura 10: Fachada da edificação residencial (fundos terreno).



Figura 11: Fundos imóvel.



Figura 12: Interior edificação residencial.



Figura 14: Interior edificação residencial.



Figura 15: Interior edificação residencial.



Figura 16: Interior edificação residencial.



26/04/2025, 08:42

S 29° 32' 52", W 49° 53' 30"

286° W

Avenida Assis Brasil, 1375

Arroio Do Sal RS

95585-000

Altitude:7.6meter

Rapidez:3.0km/h

Figura 17: Interior edificação residencial.



Figura 18: Interior edificação residencial.



Figura 19: Interior edificação residencial.



Figura 20: Interior edificação residencial.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL


O grau de detalhamento das atividades desenvolvidas e do laudo apresentado é de nível I, uma vez que apresentamos comprovações por meio de levantamento fotográfico, croquis e vistoria *in loco*.


Foram coletadas amostras de salas comerciais localizados na mesma região, com características semelhantes às do imóvel em questão. Esta pesquisa resultou nos dados mostrados na tabela abaixo.


AMOSTRA	TIPO	ENDEREÇO	VENDEDOR	CÓDIGO	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR TOTAL	VALOR POR m²
1	Comercial em alvenaria	Avenida Assis Brasil nº419	Casabona Imóveis	3059	300	R\$ 2.800.000,00	R\$ 9.333,33
2	Comercial e residencial em alvenaria	Rua Castro Alves nº 41	Casabona Imóveis	2745	150	R\$ 2.000.000,00	R\$ 13.333,33
VALOR MÉDIO:							R\$ 11.333,33
(AMOSTRA 01 + AMOSTRA 02) / 2 (AMOSTRAS)							

Figura 21: Tabela de amostras de imóveis. .

Amostra 01:

HOME EMPRESA IMÓVEIS






DESCRIÇÃO

Prédio Comercial à Venda em Arroio do Sal - Avenida Assis Brasil

Este prédio comercial está localizado na Avenida Assis Brasil, uma das principais ruas de Arroio do Sal, oferecendo excelente visibilidade e acesso. Com 300 m² de área construída e terreno total de 460 m², o imóvel é ideal para quem busca um espaço amplo e estratégico para negócios.

A área oferece grande potencial para diferentes tipos de empreendimentos, com localização privilegiada no bairro. Uma ótima oportunidade para quem deseja investir em um imóvel comercial em uma região em crescimento.

\$ R\$ 2.800.000,00

 300 m²

Fonte: <https://www.casabonaimoveis.com.br/imovel/venda-outro-centro-arroio-do-sal-300m2-id-3059#conteudo>



DESCRIÇÃO

Prédio Comercial com Apartamento nos Fundos no Centro de Arroio do Sal

Este imóvel único oferece a oportunidade de possuir um prédio comercial no coração do centro de Arroio do Sal, juntamente com um apartamento privativo aos fundos.

Com uma localização estratégica, próximo a mercado, farmácia e outros comércios locais, este imóvel é uma excelente opção tanto para investidores quanto para aqueles que procuram uma residência com espaço comercial anexo.

O prédio comercial apresenta uma configuração versátil, com três dormitórios e três banheiros, proporcionando espaço suficiente para diversas atividades comerciais. Sua localização privilegiada, a apenas 200 metros da praia, torna-o ainda mais atrativo para estabelecimentos turísticos ou de serviços à beira-mar.

Nos fundos do terreno, encontra-se um apartamento espaçoso, com três dormitórios e banheiros próprios, oferecendo privacidade e conforto para os moradores. Esta configuração permite uma vida residencial tranquila, com a conveniência de ter um espaço comercial logo ao lado.

Não perca esta oportunidade única de adquirir um imóvel versátil e bem localizado em Arroio do Sal. Agende uma visita hoje mesmo e explore o potencial deste prédio comercial com apartamento aos fundos.

\$ R\$ 2.000.000,00

150 m²

3 Dormitórios

3 Banheiros

Fonte: <https://www.casabonaimoveis.com.br/imovel/venda-outro-3-quartos-centro-arroio-do-sal-150m2-id-2745#conteudo>

Fatores utilizados para homogeneização e situação paradigma:

Para comparação entre os imóveis coletados na amostra foram adotados alguns fatores que, durante a avaliação, serão comparados à situação paradigma. Lista-se abaixo o que foi observado como situações paradigma e fatores:

Situação paradigma:

- Imóvel: característica comercial e residencial em um mesmo terreno;
- Localização: Bairro Centro de Arroio do Sal/RS, localizado na Avenida Assis Brasil ou muito próximo a ela;

Aplicando-se o valor médio por metro quadrado do imóvel encontrado na região (tabela de amostras acima), comparando-se imóveis com características semelhantes, chega-se a R\$ 11.333,33/m² nos imóveis da região.

Assim, obtém-se o valor do imóvel avaliado neste laudo: 176,00m² x R\$ 11.333,33/m² = R\$ 1.994.666,67 (um milhão novecentos e noventa e quatro mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) .

Observação: Não foram utilizados fatores de redução de valor, considerando que o imóvel avaliado apresenta melhores condições de vida útil do que os imóveis utilizados como amostra para o cálculo. Além disso, há escassez de imóveis comerciais localizados nas primeiras quadras da Avenida Assis Brasil, de modo que a oferta e a demanda tornam imóveis como este mais valorizados do que o habitual.

8. QUESITOS

- 1) A circunstância da possibilidade de ser construído um porto marítimo em Arroio do Sal-RS acarretou na valorização dos imóveis localizadas nesta cidade?

Sim, uma breve pesquisa na mídia confirma que a possibilidade de construção do Porto Meridional na cidade levou à valorização de imóveis. Isso se justifica por vários motivos, sendo os principais:

Aumento de habitantes e consequentemente aumento de moradias;

Melhorias urbanas, novas estradas, saneamento, iluminação e serviços públicos;

Expansão do comércio e dos negócios;

Melhorias e expansão do turismo.

2) O imóvel penhorado tem qual destinação? É comercial, residencial ou serve para as duas finalidades?

No terreno do imóvel, estão construídas duas edificações em alvenaria. A primeira, uma sala comercial térrea, em alvenaria, localizada na frente do terreno com aproximadamente 80m² de construção. A segunda, uma edificação residencial com dois pavimentos, em alvenaria possuindo dois dormitórios, dois banheiros, sala e cozinha integrados, localizada nos fundos do terreno, com aproximadamente 96m². Portanto, o imóvel possui as duas finalidades, residencial e comercial, totalizando 176m², com espaço para ampliação, se necessário.

3) O imóvel penhorado está localizado em uma via de acesso econômica meramente importante ou no mais importante e valorizado logradouro da cidade de Arroio do Sal?

O imóvel está localizado no logradouro mais valorizado da cidade de Arroio do Sal, A benfeitoria se encontra na Avenida Assis Brasil, a principal avenida da cidade, onde estão localizados os mais diversos e importantes comércios.

- 4) As avaliações lançadas no evento 22, realizadas no ano de 2023, condizem com o atual valor de mercado do imóvel penhorado ou já estão desatualizadas, atingindo atualmente, o imóvel constrito judicialmente, valores superiores aos constantes em referidos documentos de avaliação?

O valor avaliado neste laudo é consistente com os valores avaliados no evento 22, realizados em 2023.

- 5) Qual o valor atual do imóvel penhorado?

Após a realização do método comparativo de dados ofertados no mercado atualmente, conseguiu-se chegar no valor atual da benfeitoria de R\$ 1.994.666,67 (um milhão novecentos e noventa e quatro mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

9. CONSIDERAÇÕES

A vistoria no local, incluindo as áreas internas, revelou que o imóvel consiste em uma edificação térrea projetada e construída exclusivamente para fins comerciais na parte frontal e residenciais nos fundos. Encontra-se em bom estado de conservação, de frente para a Avenida Assis Brasil e a 9 quadras da praia. A área conta com a infraestrutura necessária para atender os clientes. As ruas do entorno são pavimentadas com asfalto, possuem sinalização de trânsito, calçadas para pedestres e serviços públicos, como iluminação pública e coleta de lixo, entre outros.

O imóvel possui grande potencial comercial, pois permite a expansão do edifício para mais andares e expansão para os fundos, além de sua localização privilegiada. A região conta com pontos turísticos, comércios e residências com padrão construtivo médio a alto, no centro de Arroio do Sal/RS.

Portanto, seguindo as normas técnicas e utilizando as amostras, conclui-se que o imóvel em questão possui valor de avaliação de R\$ 1.994.666,67 (um milhão novecentos e noventa e quatro mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) .

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico de avaliação de imóvel contém 35 folhas. Após a elaboração desta avaliação, o perito entende por concluídos os trabalhos técnicos pertinentes a esta lide, colocando-se à disposição deste Juízo e de demais interessados para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários.

Torres/RS, 23 de maio de 2025

Paula de Oliveira Schaeffer

Perita do Juízo

Engenheira Civil

CREA RS 228787

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR **12721**; **Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios**. Rio de Janeiro: ABNT, 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR **14653-1**; **Avaliação de bens– Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR **14653-2**; **Avaliação de bens– Parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro: ABNT, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR **14653-3**; **Avaliação de bens– Parte 3: Imóveis Rurais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2001.

DANTAS, R.A. - *Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica* - 3ª Ed. São Paulo: Pini, 2012

FIGUEIREDO, R. – Manual de Avaliação Imobiliária — 3ª Edição – Portugal - 2004.