

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR ALEXANDRE MORENO LAHUDE,  
MM<sup>o</sup>. JUIZ DE DIREITO DA 3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE PELOTAS -  
RS.

PROCESSO: N<sup>o</sup> 022/1.18.0001394-7

ESPÉCIE: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

PARTES: AUTOR: BANCO FIBRA S.A.

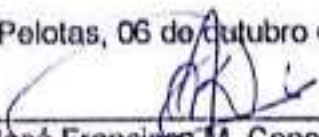
RÊU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS  
LTDA. E OUTROS

JOSÉ FRANCISCO M. CONCEIÇÃO, Perito e  
Avaliador judicial "ad-hoc", nomeado nos autos do processo em epígrafe,  
encaminha a Vossa Excelência, o respectivo Parecer Técnico de Avaliação  
Mercadológica.

O presente Laudo é resultado do trabalho  
técnico efetuado pelo Perito e Avaliador do juízo, que tudo verificou, e deu fé, o  
qual submete a consideração de Vossa Excelência, e partes do processo.

Nestes Termos  
Pede Deferimento

Pelotas, 06 de outubro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI - N<sup>o</sup> 6926 CNAI-N<sup>o</sup>2344  
Cadastrado no TJ-RS.

150  
8

fls. 1076

# 1º PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

## **1. INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o seguinte imóvel:

APARTAMENTO, Nº202 situado á Rua: General Osório, nº1.223 , no Edifício Monte Carlo em Pelotas –RS.

O Laudo é necessário para instruir o processo nº022/1.18.0001394-7, referente á Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita na 3ª Vara Cível na Comarca de Pelotas, onde as partes são:

**AUTOR: BANCO FIBRA S.A.**

**RÉU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS LTDA. E OUTROS.**

## **2. METODOLOGIA:**

### METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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.

## **3. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO APARTAMENTO, Nº202, SITUADO Á RUA:GENERALOSÓRIO Nº 1.223 NO EDIFÍCIO MONTE CARLO NO MUNICÍPIO DE PELOTAS. RS.**

152  
8

### 3.1- DESCRIÇÃO DO BEM TRANSCRITA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

O apartamento nº202, localizado no 2º pavimento do Edifício Monte Carlo, situado em zona urbana desta cidade, á Rua General Osório nº 1.223, confrontando-se ao norte com a área de recuo e acesso a garagem do subsolo, ao sul com a área de recuo e acesso a garagem do térreo, ao leste com o apartamento 201, hall de entrada e escada e a oeste com os fundos do edifício, medindo 255,60m² de área privativa real, á qual corresponde 58,13m² nas áreas reais de uso comum, totalizando 313,73m² de área real, a este apartamento é atribuído o primeiro depósito saindo da escada de serviço na direção oeste, no pavimento da cobertura, cabendo a este apartamento uma fração ideal de 0,1326 do terreno onde assenta a edificação. O terreno onde assenta a construção mede 15m70 de frente leste á Rua General Osório, por 38m30 de extensão da frente ao fundo, a oeste, até entestar com a sucessão Botelho e José dos Santos Oliveira, dividindo-se pelo lado sul com sucessores de Fidelino Gentil dos Santos Damé e ao norte com Delci Vieira Fernandes. Registro de Imóveis 1ªZona, Livro nº2 – Registro Geral, folhas 1,2. Matrícula nº38.563.

Digitizado com CamScanner

### 3.2 – VISTORIA:

### 3.3 – CARACTERÍSTICAS PARTICULARES:

#### 3.3.1 – DO APARTAMENTO:

O APARTAMENTO, nº202, está situado á Rua: General Osório, nº1.223, no Edifício Monte Carlo, mede 255,60m² de área privativa real, tem três garagens, vinculadas ao apartamento com levam o número 202, conforme demonstram as fotos. O referido Apartamento avaliando, tem os seguintes cômodos: Três dormitórios, sendo uma suite do casal, um lavabo, um banheiro de empregada, um banheiro auxiliar, sala com dois ambientes e lareira, dependência de empregada, terraço, área de serviço, é atribuído ao apartamento, o primeiro depósito saindo da escada de serviço. No apartamento tem entrada pela sala social e pela área de serviço. O estado de conservação é muito bom.

No edifício na frente recuo com jardim e logo após acesso ao hall de entrada com portaria e elevadores.

#### 3.3.2 - CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando localiza-se próximo ao centro da cidade, dotado de ótima infra-estrutura básica, tais como, água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, centro comercial, banco, posto de combustíveis, praça de esportes.

### 3.3.3 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações de mercado e imobiliárias atuantes na cidade é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/10/2021.

### 3.4 – DEMONSTRAÇÃO CONFORME ITEM 2 METODOLOGIA:

#### PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas abaixo:

- 1- Apartamento, localizado na Av. Bento Gonçalves, com 268m<sup>2</sup> de área privativa real, 4 dormitórios, duas vagas garagem, quatro banheiros, sala dois ambientes com lareira, valor: R\$800.000,00.
- 2- Apartamento no centro, com 339m<sup>2</sup> de área edificada, 3 dormitórios, uma vaga, três banheiros, área de serviço, sala de jantar, valor: R\$780.000,00.
- 3- Apartamento no centro, com 265m<sup>2</sup> de área, quatro dormitórios, duas vagas, três banheiros, sala com dois ambientes e lareira, sacada. Valor: R\$790.000,00.
- 4- Apartamento no centro, com 268m<sup>2</sup>, quatro dormitórios, duas vagas, três banheiros, área de serviço, sala dois ambientes. Valor: R\$690.000,00.

Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =  $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$

$$\frac{R\$800.000,00 + R\$780.000,00 + R\$790.000,00 + R\$690.000,00}{4} = R\$3.060.000,$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{R\$3.060.000,00}{4} = \underline{R\$765.000,00.}$$

154  
8

### 3.5 – CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de: R\$765.000,00.** (Setecentos e sessenta e cinco mil reais.), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$726.750,00. (Setecentos e vinte e seis mil, setecentos e cinquenta reais.) e o máximo de R\$803.250,00. (Oitocentos e três mil e duzentos e cinquenta reais.).

ANEXO: Fotos do imóvel.

Pelotas, 06 de outubro de 2021.



---

José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI – N° 6926 CNAI-N°2344  
Cadastrado no TJ-RS.



Área de entrada do Edifício Monte Carlo.



Edifício Monte Carlo, localizado de frente para a Rua: General Osório, 1223

155  
8

156  
8



Dormitório.



Dormitório.



Banheiro

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. ...'.



Terraço localizado ao fundo do apartamento.



Banheiro.



Cozinha

*[Handwritten signature]*

157  
8



158/9



Lavanderia.



Banheiro de empregada.

*[Handwritten signature]*

159  
8



Escada de acesso as garagens no sub solo.



Sala com lareira.



Sala de janta.

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, circular shape.

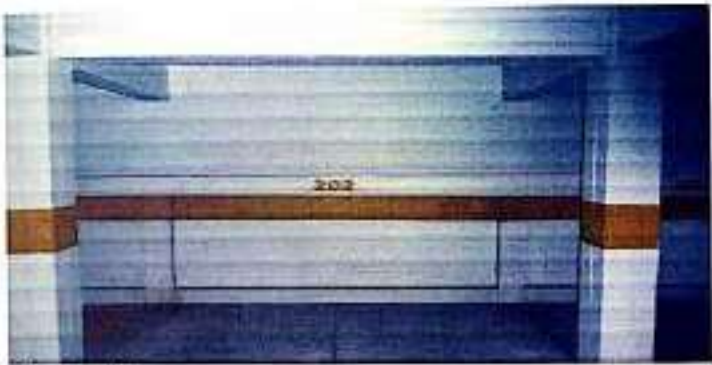
160/8



Lavabo



Garagem I



Garagem II

*[Handwritten signature]*



Garagem III



Garagem IV

①

162

162  
8

162  
8

## 2º PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

### **1. INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o seguinte imóvel:

UMA VAGA, Nº7 situado á Rua: General Osório, nº1.223 , no Edifício Monte Carlo em Pelotas –RS.

O Laudo é necessário para instruir o processo nº022/1.18.0001394-7, referente á Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita na 3ª Vara Cível na Comarca de Pelotas, onde as partes são:

**AUTOR: BANCO FIBRA S.A.**

**RÉU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS  
LTDA. E OUTROS.**

### **2. METODOLOGIA:**

#### METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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 normalizadas.

**3. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
UMA VAGA, Nº7, SITUADO Á RUA:GENERALOSÓRIO  
Nº 1.223 NO EDIFÍCIO MONTE CARLO NO MUNICÍPIO DE  
PELOTAS. RS.**

163  
8

### 3.1- DESCRIÇÃO DO BEM TRANSCRITA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

UMA VAGA nº7, localizado no pavimento térreo do Edifício Monte Carlo, situado em zona urbana desta cidade, à Rua General Osório nº 1.223, medindo 12,00m<sup>2</sup> de área privativa real, á qual corresponde 16,20m<sup>2</sup> da área real de circulação e 3,33m<sup>2</sup> nas áreas reais de uso comum, totalizando 31,53m<sup>2</sup> de área real e cabendo-lhe uma fração ideal de 0,0076 do terreno onde assenta a edificação, confrontando ao norte com a divisa do terreno, ao sul com a área de circulação, a leste com a vaga número 6 e a oeste com a vaga número 8. O terreno onde assenta a construção mede 15m70 de frente leste á Rua General Osório, por 38m30 de extensão da frente ao fundo, a oeste, até entestar com a sucessão Botelho e José dos Santos Oliveira, dividindo-se pelo lado sul com sucessores de Fidelino Gentil dos Santos Damé e ao norte com Delci Vieira Fernandes. Registro de Imóveis 1ªZona, Livro nº2 – Registro Geral, folhas 1,2. Matrícula nº38.576.

### 3.2 – VISTORIA:

### 3.3 – CARACTERÍSTICAS PARTICULARES:

#### 3.3.1 – DA VAGA DE GARAGEM:

A VAGA DE GARAGEM, nº7, está situada á Rua: General Osório, nº1.223, no Edifício Monte Carlo, mede 12,00m<sup>2</sup> de área privativa real. O estado de conservação é muito bom.

No edificio na frente recuo com jardim e logo após acesso ao hall de entrada com portaria e elevadores.

#### 3.3.2 - CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando localiza-se próximo ao centro da cidade, dotado de ótima infra-estrutura básica, tais como, água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, centro comercial, banco, posto de combustíveis, praça de esportes.

#### 3.3.3 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações de mercado e imobiliárias atuantes na cidade é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/10/2021.

164  
8

### 3.4 – DEMONSTRAÇÃO CONFORME ITEM 2 METODOLOGIA:

#### PESQUISA DE MERCADO

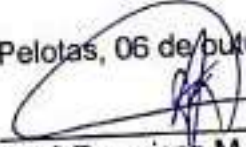
A pesquisa de mercado neste caso que são garagens que dão acesso direto para o edifício e o interesse de compra só pode surgir de um morador, não temos como buscar a pesquisa no mercado, sendo esse caso específico, pois até tem parâmetros de valores de garagens no centro da cidade de Pelotas, mas em locais próprio, ou seja, fora do edifício, que estão em torno de: R\$30.000,00.

### 3.5 – CONCLUSÃO:

Com base em levantamento e argumentos já citados acima, Avalio o bem por: **R\$30.000,00**. (Trinta mil reais.)

ANEXO: Fotos do imóvel.

Pelotas, 06 de outubro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI – N° 6926 CNAI-N°2344  
Cadastrado no TJ-RS.

# 3º PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

## 1. INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o seguinte imóvel:

UMA VAGA DE GARAGEM, Nº4 situado á Rua: General Osório, nº1.223 , no Edifício Monte Carlo em Pelotas –RS.

O Laudo é necessário para instruir o processo nº022/1.18.0001394-7, referente á Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita na 3ª Vara Cível na Comarca de Pelotas, onde as partes são:

**AUTOR: BANCO FIBRA S.A.**

**RÉU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS LTDA. E OUTROS.**

## 2. METODOLOGIA:

### METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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 normalizadas.

## 3. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UMA VAGA, Nº4, SITUADO Á RUA:GENERALOSÓRIO Nº 1.223 NO EDIFÍCIO MONTE CARLO NO MUNICIPIO DE PELOTAS. RS.



### 3.1- DESCRIÇÃO DO BEM TRANSCRITA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

UMA VAGA nº4, localizado no pavimento térreo do Edifício Monte Carlo, situado em zona urbana desta cidade, á Rua General Osório nº 1.223, medindo 12,00m<sup>2</sup> de área privativa real, á qual corresponde 16,20m<sup>2</sup> da área real de circulação e 3,33m<sup>2</sup> nas áreas reais de uso comum, totalizando 31,53m<sup>2</sup> de área real e cabendo-lhe uma fração ideal de 0,0076 do terreno onde assenta a edificação, confrontando ao norte com a área de circulação, ao sul com a divisa do terreno, a leste com a vaga número 3 e a oeste com a vaga número 5. O terreno onde assenta a construção mede 15m70 de frente leste á Rua General Osório, por 38m30 de extensão da frente ao fundo, a oeste, até entestar com a sucessão Botelho e José dos Santos Oliveira, dividindo-se pelo lado sul com sucessores de Fidelino Gentil dos Santos Damé e ao norte com Delci Vieira Fernandes. Registro de Imóveis 1ªZona, Livro nº2 – Registro Geral, folhas 1,2. Matrícula nº38.573.

### 3.2 – VISTORIA:

### 3.3 – CARACTERÍSTICAS PARTICULARES:

#### 3.3.1 – DA VAGA DE GARAGEM:

A VAGA DE GARAGEM, nº4, está situada á Rua: General Osório, nº1.223, no Edifício Monte Carlo, mede 12,00m<sup>2</sup> de área privativa real. O estado de conservação é muito bom.

No edifício na frente recuo com jardim e logo após acesso ao hall de entrada com portaria e elevadores.

#### 3.3.2 - CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando localiza-se próximo ao centro da cidade, dotado de ótima infra-estrutura básica, tais como, água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, centro comercial, banco, posto de combustíveis, praça de esportes.

#### 3.3.3 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações de mercado e imobiliárias atuantes na cidade é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/10/2021.

### 3.4 – DEMONSTRAÇÃO CONFORME ITEM 2 METODOLOGIA:

#### PESQUISA DE MERCADO

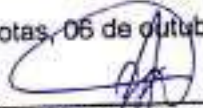
A pesquisa de mercado neste caso que são garagens que dão acesso direto para o edifício e o interesse de compra só pode surgir de um morador, não temos como buscar a pesquisa no mercado, sendo esse caso específico, pois até tem parâmetros de valores de garagens no centro da cidade de Pelotas, mas em locais próprio, ou seja, fora do edifício, que estão em torno de: R\$30.000,00.

### 3.5 – CONCLUSÃO:

Com base em levantamento e argumentos já citados acima, Avalio o bem por: **R\$30.000,00**. (Trinta mil reais.).

ANEXO: Fotos do imóvel.

Pelotas, 06 de outubro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI – N° 6926 CNAI-N°2344  
Cadastrado no TJ-RS.

## 4º PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

### 1. INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o seguinte imóvel:

UMA VAGA DE GARAGEM, Nº16, situado á Rua: General Osório, nº1.223 , no Edifício Monte Carlo em Pelotas –RS.

O Laudo é necessário para instruir o processo nº022/1.18.0001394-7, referente á Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita na 3ª Vara Cível na Comarca de Pelotas, onde as partes são:

**AUTOR: BANCO FIBRA S.A.**

**RÉU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS  
LTDA. E OUTROS.**

### 2. METODOLOGIA:

#### METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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 normalizadas.

### 3. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UMA VAGA, Nº16, SITUADO Á RUA:GENERALOSÓRIO Nº 1.223 NO EDIFÍCIO MONTE CARLO NO MUNICÍPIO DE PELOTAS. RS.

### 3.1- DESCRIÇÃO DO BEM TRANSCRITA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

UMA VAGA DE GARAGEM nº16, localizado no pavimento subsolo do Edifício Monte Carlo, situado em zona urbana desta cidade, á Rua General Osório nº 1.223, medindo 12,00m<sup>2</sup> de área privativa real, á qual corresponde 14,98m<sup>2</sup> da área real de circulação e 3,16m<sup>2</sup> nas áreas reais de uso comum, totalizando 33,14m<sup>2</sup> de área real e cabendo-lhe uma fração ideal de 0,0072 do terreno onde assenta a edificação, confrontando ao norte com a área de circulação, ao sul com a divisa do terreno, a leste com a vaga número 15 e a oeste com a vaga número 17. O terreno onde assenta a construção mede 15m70 de frente leste á Rua General Osório, por 38m30 de extensão da frente ao fundo, a oeste, até entestar com a sucessão Botelho e José dos Santos Oliveira, dividindo-se pelo lado sul com sucessores de Fidelino Gentil dos Santos Damé e ao norte com Delci Vieira Fernandes. Registro de Imóveis 1ªZona, Livro nº2 – Registro Geral, folhas 1,2, Matrícula nº38.585.

### 3.2 – VISTORIA:

#### 3.3 – CARACTERÍSTICAS PARTICULARES:

##### 3.3.1 – DA VAGA DE GARAGEM:

A VAGA DE GARAGEM, nº16, está situada á Rua: General Osório, nº1.223, no Edifício Monte Carlo, mede 12,00m<sup>2</sup> de área privativa real. O estado de conservação é muito bom.

No edifício na frente recuo com jardim e logo após acesso ao hall de entrada com portaria e elevadores.

##### 3.3.2 - CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando localiza-se próximo ao centro da cidade, dotado de ótima infra-estrutura básica, tais como, água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, centro comercial, banco, posto de combustíveis, praça de esportes.

##### 3.3.3 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações de mercado e imobiliárias atuantes na cidade, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/10/2021.

### **3.4 – DEMONSTRAÇÃO CONFORME ITEM 2 METODOLOGIA:**

#### **PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado neste caso que são garagens que dão acesso direto para o edifício e o interesse de compra só pode surgir de um morador, não temos como buscar a pesquisa no mercado, sendo esse caso específico, pois até tem parâmetros de valores de garagens no centro da cidade de Pelotas, mas em locais próprio, ou seja, fora do edifício, que estão em torno de: R\$30.000,00.

### **3.5 – CONCLUSÃO:**

Com base em levantamento e argumentos já citados acima, Avalio o bem por: **R\$30.000,00**. (Trinta mil reais.).

ANEXO: Fotos do imóvel.

Pelotas, 06 de outubro de 2021.



\_\_\_\_\_  
José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI – N° 6926 CNAI-N°2344  
Cadastrado no TJ-RS.

171  
8

# 5º PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

## 1. INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o seguinte imóvel:

UMA VAGA DE GARAGEM, Nº17, situado á Rua: General Osório, nº1.223 , no Edifício Monte Carlo em Pelotas –RS.

O Laudo é necessário para instruir o processo nº022/1.18.0001394-7, referente á Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita na 3ª Vara Cível na Comarca de Pelotas, onde as partes são:

**AUTOR: BANCO FIBRA S.A.**

**RÉU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS LTDA. E OUTROS.**

## 2. METODOLOGIA:

### METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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 normalizadas.

## **3. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UMA VAGA, Nº17, SITUADO Á RUA:GENERALOSÓRIO Nº 1.223 NO EDIFÍCIO MONTE CARLO NO MUNICÍPIO DE PELOTAS. RS.**

### 3.1- DESCRIÇÃO DO BEM TRANSCRITA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

UMA VAGA DE GARAGEM nº17, localizado no pavimento subsolo do Edifício Monte Carlo, situado em zona urbana desta cidade, á Rua General Osório nº 1.223, medindo 12,00m<sup>2</sup> de área privativa real, á qual corresponde 14,98m<sup>2</sup> da área real de circulação e 3,16m<sup>2</sup> nas áreas reais de uso comum, totalizando 30,14m<sup>2</sup> de área real e cabendo-lhe uma fração ideal de 0,0072 do terreno onde assenta a edificação, confrontando ao norte com a área de circulação, ao sul com a divisa do terreno, a leste com a vaga número 16 e a oeste com a divisa do terreno. O terreno onde assenta a construção mede 15m70 de frente leste á Rua General Osório, por 38m30 de extensão da frente ao fundo, a oeste, até entestar com a sucessão Botelho e José dos Santos Oliveira, dividindo-se pelo lado sul com sucessores de Fidelino Gentil dos Santos Damé e ao norte com Delci Vieira Fernandes. Registro de Imóveis 1ªZona, Livro nº2 – Registro Geral, folhas 1,2. Matrícula nº38.586.

### 3.2 – VISTORIA:

### 3.3 – CARACTERÍSTICAS PARTICULARES:

#### 3.3.1 – DA VAGA DE GARAGEM:

A VAGA DE GARAGEM, nº17, está situada á Rua: General Osório, nº1.223, no Edifício Monte Carlo, mede 12,00m<sup>2</sup> de área privativa real. O estado de conservação é muito bom.

No edifício na frente recuo com jardim e logo após acesso ao hall de entrada com portaria e elevadores.

#### 3.3.2 - CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando localiza-se próximo ao centro da cidade, dotado de ótima infra-estrutura básica, tais como, água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, centro comercial, banco, posto de combustíveis, praça de esportes.

#### 3.3.3 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações de mercado e imobiliárias atuantes na cidade é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/10/2021.

### **3.4 – DEMONSTRAÇÃO CONFORME ITEM 2 METODOLOGIA:**

#### **PESQUISA DE MERCADO**

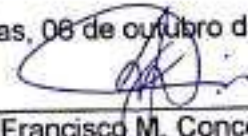
A pesquisa de mercado neste caso que são garagens que dão acesso direto para o edifício e o interesse de compra só pode surgir de um morador, não temos como buscar a pesquisa no mercado, sendo esse caso específico, pois até tem parâmetros de valores de garagens no centro da cidade de Pelotas, mas em locais próprio, ou seja, fora do edifício, que estão em torno de: R\$30.000,00.

### **3.5 – CONCLUSÃO:**

Com base em levantamento e argumentos já citados acima, Avalio o bem por: **R\$30.000,00**. (Trinta mil reais.).

ANEXO: Fotos do imóvel.

Pelotas, 08 de outubro de 2021.



\_\_\_\_\_  
José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI – N° 6926 CNAI-N°2344  
Cadastrado no TJ-RS.



174  
8

## 6º PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

### **1. INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o seguinte imóvel:

UM BOX, Nº601, situado á Rua: Voluntários da Pátria, nº1172 , do Edifício Park Center I, em Pelotas –RS.

O Laudo é necessário para instruir o processo nº022/1.18.0001394-7, referente á Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita na 3ª Vara Cível na Comarca de Pelotas, onde as partes são:

**AUTOR: BANCO FIBRA S.A.**

**RÉU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS  
LTDA. E OUTROS.**

### **2. METODOLOGIA:**

#### METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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 normalizadas.

### **3. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM BOX, Nº601, SITUADO Á RUA: VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, Nº 1172 NO EDIFÍCIO PARK CENTER NO MUNICÍPIO DE PELOTAS. RS.**

175  
8

### 3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM TRANSCRITA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

UM BOX nº601, do EDIFÍCIO PARK CENTER I, situado nesta cidade, à Rua Voluntários da Pátria, número 1172, localizado no quinto andar e ou sexto pavimento, confrontando-se ao sul com a área de luz correspondente ao recuo de frente da edificação, ao norte com o corredor de circulação geral, ao leste com a linha limite da edificação, ao oeste com o box 602, possuindo uma área privativa de 12,00m², uma área de uso comum de divisão proporcional igual a 17,10m², totalizando uma área construída de 29,10m² e uma fração ideal de 1/700 do terreno onde se assenta a edificação que está construída em terreno próprio que mede 19,70 metros de frente sul à rua Voluntários da Pátria e 37,30 metros de fundos, dividido-se ao norte, com Ernesto Behrendorf ou sucessores, a leste com herdeiros de Firmiana da Costa Xavier, Vitor Gervini e Manuel Lavares Ribeiro e a oeste com herdeiros de Firmiana da Costa Xavier. Registro de Imóveis 2ª Zona, Livro nº2 - Registro Geral, folhas 1,2,3. Matrícula nº34 270.

### 3.2 - VISTORIA:

#### 3.3 - CARACTERÍSTICAS PARTICULARES:

##### 3.3.1 - DO BOX.

O BOX, nº601, está situada à Rua Voluntários da Pátria, nº1172, do Edifício Park Center, mede 12,00m² de área privativa real. O estado de conservação é muito bom.

O edifício Park Center é constituído de garagens, diferente de garagens particulares dentro dos condomínios.

##### 3.3.2 - CONTEXTO URBANO.

O imóvel avaliando localiza-se no centro da cidade, dotado de ótima infra-estrutura básica, tais como, água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, centro comercial, banco, posto de combustíveis, praça de esportes.

##### 3.3.3 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de mercado e imobiliárias atuantes na cidade é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 29/09/2021.

176  
8

### 3.4 – DEMONSTRAÇÃO CONFORME ITEM 2 METODOLOGIA:

#### PESQUISA DE MERCADO

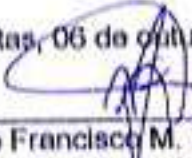
A pesquisa de mercado neste caso que o Edifício é constituído de garagens, pode ser feito ali mesmo, pois tem alguns box à venda, e o valor é variável conforme o andar que está localizado o box. No caso em tela, o box é no 5º andar ou sexto pavimento, os valores nesse andar está em torno de R\$20.000,00.

### 3.5 – CONCLUSÃO:

Com base em levantamento e argumentos já citados acima, Avalio o bem por: **R\$20.000,00**. (Vinte mil reais.)

ANEXO: Fotos do imóvel.

Pelotas, 06 de outubro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI – N° 6926 CNAI-N°2344  
Cadastrado no TJ-RS.

177  
8

## 7º PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

### **1. INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o seguinte imóvel:

UM BOX, Nº616, situado á Rua: Voluntários da Pátria, nº1172 , do Edifício Park Center I, em Pelotas –RS.

O Laudo é necessário para instruir o processo nº022/1.18.0001394-7, referente á Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita na 3ª Vara Cível na Comarca de Pelotas, onde as partes são:

**AUTOR: BANCO FIBRA S.A.**

**RÉU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS LTDA. E OUTROS.**

### **2. METODOLOGIA:**

#### METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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.

### **3. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM BOX, Nº616, SITUADO Á RUA: VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, Nº 1172 NO EDIFÍCIO PARK CENTER NO MUNICÍPIO DE PELOTAS. RS.**

178  
8

### **3.1- DESCRIÇÃO DO BEM TRANSCRITA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:**

UM BOX nº616, do EDIFÍCIO PARK CENTER I, situado nesta cidade, à Rua: Voluntários da Pátria, número 1172, localizado no quinto andar e ou sexto pavimento, confrontando-se ao sul com o corredor de circulação geral, ao norte com a área de luz correspondente ao recuo de fundos da edificação, ao leste com o box 617, ao oeste com o box 615, possuindo uma área privativa de 12,00m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de divisão proporcional igual a 17,10m<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de 29,10m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,7699 do terreno onde se assenta a edificação que está construída em terreno próprio que mede 19,70 metros de frente sul à rua Voluntários da Pátria e 37,50 metros de fundos, dividindo-se ao norte, com Ernesto Behrendorf ou sucessores, a leste com herdeiros de Firmiana da Costa Xavier, Vitor Gervini e Manuel Tavares Ribeiro e a oeste com herdeiros de Firmiana da Costa Xavier. Registro de Imóveis 2ªZona, Livro nº2 – Registro Geral, folhas 1,2,3. Matrícula nº34.274.

### **3.2 – VISTORIA:**

### **3.3 – CARACTERÍSTICAS PARTICULARES:**

#### **3.3.1 – DO BOX:**

O BOX, nº616, está situada à Rua: Voluntários da Pátria, nº1172, do Edifício Park Center, mede 12,00m<sup>2</sup> de área privativa real. O estado de conservação é muito bom.

O edifício Park Center é constituído de garagens, diferente de garagens particulares dentro dos condomínios.

#### **3.3.2 - CONTEXTO URBANO:**

O imóvel avaliando localiza-se no centro da cidade, dotado de ótima infra-estrutura básica, tais como, água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, centro comercial, banco, posto de combustíveis, praça de esportes.

#### **3.3.3 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

Conforme informações de mercado e imobiliárias atuantes na cidade é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 29/09/2021.

179  
8

### **3.4 – DEMONSTRAÇÃO CONFORME ITEM 2 METODOLOGIA:**

#### **PESQUISA DE MERCADO**

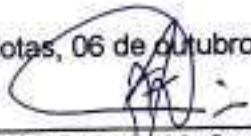
A pesquisa de mercado neste caso que o Edifício é constituído de garagens, pode ser feito ali mesmo, pois tem alguns box á venda, e o valor é variável conforme o andar que está localizado o box. No caso em tela, o box é no 5º andar ou sexto pavimento, os valores nesse andar está em torno de R\$20.000,00.

### **3.5 – CONCLUSÃO:**

Com base em levantamento e argumentos já citados acima, Avalio o bem por: **R\$20.000,00**. (Vinte mil reais.).

ANEXO: Fotos do imóvel.

Pelotas, 06 de outubro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI – N° 6926 CNAI-N°2344  
Cadastrado no TJ-RS.

180  
8



BOX Nº 616, localizado no edifício park center I, na Rua: Voluntários da Pátria, nº1172, referente a matrícula nº34.274



BOX Nº 601, localizado no edifício park center I, na rua: Voluntários da Pátria, nº1172, referente a matrícula nº34.270

A handwritten signature in black ink, appearing to be "R. P. S.", located to the right of the second photograph.

# 8º PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA;

## 1. INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o seguinte imóvel:

APARTAMENTO, Nº401 situado à Rua: Voluntários da Pátria, nº1188, no Edifício Aglae em Pelotas -RS.

O Laudo é necessário para instruir o processo nº022/1.18.0001394-7, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita na 3ª Vara Cível na Comarca de Pelotas, onde as partes são:

**AUTOR: BANCO FIBRA S.A.**

**RÉU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS LTDA. E OUTROS.**

## 2. METODOLOGIA:

### METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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 normalizadas.

## **3. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO APARTAMENTO, Nº401, SITUADO À RUA:VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, Nº 1188 NO EDIFÍCIO AGLAE NO MUNICÍPIO DE PELOTAS. RS.**



### 3.1- DESCRIÇÃO DO BEM TRANSCRITA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

O apartamento nº401, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Aglae, situado na rua Voluntários da Pátria, nº1.188, nesta cidade, possuindo uma área construída de 46,857m², área de condomínio de 10,610m², área total de 57,467m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0931%, bem como nas coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis que integram o edifício, e confronta-se ao sul com o espaço aéreo da rua Voluntários da Pátria, a leste com o espaço aéreo de propriedade de João Feliciano Xavier, a oeste com o hall de entrada e com o espaço aéreo de propriedade de José Carlos Sanches Guimarães e Simon Orlando Halpern, e ao norte com o hall de entrada e com o conjunto 402. O terreno onde se assenta o edifício mede 9,10 metros de frente sul a referida rua Voluntários da Pátria, por 21,75 metros de extensão da frente ao fundo, pelo lado leste, onde faz divisa com propriedade do Dr. João Feliciano Xavier, daí segue uma linha perpendicular a divisa citada, em direção a oeste, com 14,40 metros que faz divisa ao norte com Amalia Saens Adures ou sucessores, segue daí por uma linha em direção ao sul, com 8,30 metros que faz divisa a oeste atualmente, com propriedade de José Carlos Sanches Guimarães e Simon Orlando Halpern, segue daí por uma linha em direção a leste com 5,30 metros que faz divisa com os proprietários acima referidos ao sul, segue daí por uma linha em direção ao sul com 13,45 metros que também divide com os citados proprietários a oeste José Carlos Sanches Guimarães e Simon Orlando Halpern, terreno este localizado no quarteirão formado pelas ruas Voluntários da Pátria, General Osório, Dr. Cassiano e Marechal Deodoro, estando situado a 20,00 metros da esquina com esta última rua. Registro de Imóveis 2ªZona, Livro nº2 – Registro Geral, folhas 1,2, 3,4. Matrícula nº37.484.

### 3.2 – VISTORIA:

### 3.3 – CARACTERÍSTICAS PARTICULARES:

#### 3.3.1 – DO APARTAMENTO:

O APARTAMENTO, nº401, está situado à Rua: Voluntários da Pátria, nº 1.188, no Edifício Aglae, mede 46,857m² de área privativa real, tem um dormitório, uma sala, um banheiro, cozinha.

O estado de conservação do edifício não é bom.

#### 3.3.2 - CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando localiza-se no centro da cidade, dotado de infraestrutura básica, tais como, água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, centro comercial, banco, posto de combustíveis, praça de esportes.

### 3.3.3 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações de mercado e imobiliárias atuantes na cidade é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 29/09/2021.

### 3.4 – DEMONSTRAÇÃO CONFORME ITEM 2 METODOLOGIA:

#### PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas abaixo:

1- Apartamento, localizado na Rua Voluntários da Pátria, com 50,00m<sup>2</sup> de área privativa real, 2 dormitórios, garagem, um banheiro, sala, cozinha, valor: R\$139.000,00.

2- Apartamento, localizado na Rua Voluntários da Pátria, com 45,00m<sup>2</sup> de área edificada, 2 dormitórios, uma vaga, banheiro, sala, cozinha, valor: R\$120.000,00.

3- Apartamento, localizado na Rua Voluntários da Pátria, com 41,00m<sup>2</sup> de área, 1 dormitório, banheiro, sala, cozinha. Valor: R\$127.000,00.

4- Apartamento localizado na Rua Voluntários da Pátria, com 50,00m<sup>2</sup> de área, 1 dormitório, banheiro, sala, cozinha, banheiro. Valor: R\$150.000,00.

Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\frac{\text{R\$139.000,00} + \text{R\$120.000,00} + \text{R\$127.000,00} + \text{R\$150.000,00}}{4} = \text{R\$536.000,00}$$


$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$536.000,00}}{4} = \text{R\$134.000,00}$$

784  
8

### 3.5 – CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de: R\$134.000,00.** (Cento e trinta e quatro mil reais.), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$127.300,00 (Cento e vinte e sete mil, trezentos reais.) e o máximo de R\$140.700,00 (Cento e quarenta mil e Setecentos reais.)

Pelotas, 06 de outubro de 2021.

  
José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI – N° 6926 CNAI-N°2344  
Cadastrado no TJ-RS.

# 9º PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

## **1. INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o seguinte imóvel:

TERRENO, sem benfeitorias, situado á Avenida Presidente Juscelino K. de Oliveira, nº 2435 , no Bairro Jardim América, no Município de Capão do Leão –RS.

O Laudo é necessário para instruir o processo nº022/1.18.0001394-7, referente á Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita na 3ª Vara Cível na Comarca de Pelotas, onde as partes são:

**AUTOR: BANCO FIBRA S.A.**

**RÉU: COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS LTDA. E OUTROS.**

## **2. METODOLOGIA:**

### METODOLOGIA UTILIZADA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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.

## **3. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO TERRENO, SITUADO Á AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO K. DE OLIVEIRA, Nº 2435 NO BAIRRO JARDIM AMÉRICA NO MUNICIPIO DE CAPÃO DO LEÃO. RS.**

### **3.1- DESCRIÇÃO DO BEM TRANSCRITA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:**

UM TERRENO, sem benfeitorias, situado na cidade do Capão do Leão, no Bairro Jardim América, antes Várzea do Fragata, 1º distrito de Pelotas, contido no quarteirão formado pela Avenida 41, e ruas 30,37 e 28, distante 17,55 metros desta última, constituído do lote 40 da quadra 74, medindo 13,45 metros de frente sudeste para a Avenida 41, por 36,30 metros a nordeste com o lote 39, 13,00 metros a noroeste com parte do lote 38, e 40,00 metros a sudoeste com os lotes 41 e 01, cadastrado na Prefeitura Municipal, sob número 2.435 para a referida Avenida 41. Registro de Imóveis 2ª Zona, Livro nº2 – Registro Geral, folhas 1,2. Matrícula nº22.162.

### **3.2 – VISTORIA:**

### **3.3 – CARACTERÍSTICAS PARTICULARES:**

#### **3.3.1 – DO TERRENO:**

O TERRENO, situado á Avenida Presidente Juscelino K. de Oliveira, nº2.435, no bairro Jardim América, no Município do Capão do Leão, RS. Mede 13,45 metros pela referida Avenida e 36,30 metros de fundos, medindo aproximadamente 488,235m².

#### **3.3.2 - CONTEXTO URBANO:**

O imóvel avaliando localiza-se próximo ao centro da cidade, dotado de infraestrutura básica, tais como, água, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, supermercados, banco, posto de combustíveis, praça de esportes.

#### **3.3.3 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

Conforme informações de mercado e imobiliárias atuantes na cidade é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 29/09/2021.

### **3.4 – DEMONSTRAÇÃO CONFORME ITEM 2 METODOLOGIA:**

187  
8

**PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas abaixo:

- 1- Terreno, localizado na Beira da BR 116 Jardim América medindo 12,00metros por 37metros, 444m². Valor: R\$37.500,00 M² = **R\$ 84,46**
- 2- Terreno, localizado no Jardim América com 360,00m². Valor: R\$27.000,00. M² = **R\$75,00**
- 3- Terreno, localizado no centro da cidade, medindo 10,00 x 30,00, com 300,00m² de área. Valor: R\$26.500,00. M² = **R\$ 88,33**
- 4- Terreno, localizado na Beira da BR 116 Jardim América, medindo 12,00 x 44,00metros, com 504,00m² de área. Valor: R\$35.000,00. M² = **69,44**

Cálculo da Média Aritmética: Considerado o valor do m².

$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
---

$\frac{R\$84,46 + R\$75,00 + R\$88,33 + R\$69,44}{4} = \frac{R\$317,23}{4} = R\$79,3075(M^2)$
---

$\text{Média Aritmética (M}^2\text{)} = \frac{R\$79,3075 \times 488,235}{4} = R\$38.720,70$
---

**3.5 – CONCLUSÃO:**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente

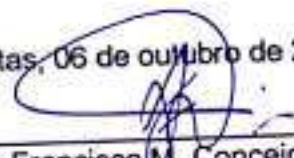
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LEOPARDO RIGAT GARAVAGLIA MARIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 19:42, sob o número WJMJ22410443796. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037232-30.2017.8.26.0100 e código D4067E3.

788  
8

diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de: R\$38.720,70 (Trinta e oito mil, setecentos e vinte reais e setenta centavos.), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$36.784,66 (Trinta e seis mil, setecentos e oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos.) e o máximo de R\$40.656,74 (Quarenta mil, Seiscentos e cinquenta e seis reais e setenta e quatro centavos.)

ANEXO: Fotos do imóvel.

Pelotas, 06 de outubro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
José Francisco M. Conceição  
Perito, Avaliador Judicial "ad-hoc"  
CRECI - N° 6926 CNAI-N°2344  
Cadastrado no TJ-RS.

189  
8



Terreno situado na Avenida Presidente Juscelino K. de Oliveira, 2435, Bairro Jardim América, no Município do Capão do Leão.



Foto do referido terreno tirada do fundo do mesmo para frente.