



Ao
Administrador Judicial
Em auxílio aos atos de Arrecadação e atribuição de ideia de valores

Ref. AVALIAÇÃO

NORTON JOCHIMS FERNANDES, Leiloeiro oficial, perito, carteira de exercício profissional nº 99/94 JUCERGS, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. uma estimativa de avaliação.

Este leiloeiro, no decorrer de sua profissão, vem realizando o trabalho de vendas e avaliações de inúmeros bens. Trabalho esse comprovado em inúmeros atos processuais, não tendo nada que desabone sua conduta profissional, demonstrado pela sua constante atuação em todos os segmentos.

Possui mais de 30 anos de experiência em diversos tipos de leilões no Estado do Rio Grande do Sul, realizando seu ofício de leiloeiro bem como de avaliador em inúmeras oportunidades nos cartórios judiciais de Porto Alegre, Novo Hamburgo, Sapucaia do Sul, Estância Velha, Montenegro, Nova Petrópolis, Dois Irmãos, Sapiranga, Canoas, Capão da Canoa, Rio Grande, Caxias do Sul, Guaíba, Pelotas, Butiá, Florianópolis, Brusque, Canela e outras cidades.

Desenvolvimento

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor aproximado de mercado para o imóvel descrito abaixo.

1) Matrícula nº 17.644– Registro de imóveis de Casca – RS.

IMÓVEL: Area Urbana, com 1.514,46m², com um prédio comercial de 323,00m², localizado na cidade de Parai,RS, medindo e confrontando: ao Nordeste por 71,66m, com terras de Daniel Bregalda; ao Sudoeste por 78,16m, com terras de Lourenço Bregalda e Irmãos; ao Nor-Noroeste, por 22,15m, pela faixa de domínio da RS 438, com terras de Lourenço Bregalda e Irmãos e ao Sudeste por 21,07m, com terras de Lourenço Bregalda e Irmãos.

Av. 1-17.644, Ampliação da edificação, 3m 03/10/2010, ampliou mais 960,00m², totalizando a área construída em 1.283,00m².



MATRÍCULA -17.644-



Operador Nacional
do Sistema
Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Comarca de Casca - RS.

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-17.644-

Casca, RS, 01 de Julho de 2010.-

IMÓVEL - Área Urbana, com **1.514,46m²** (um mil, quinhentos e quatorze metros e quarenta e seis decímetros quadrados), com um prédio comercial de **323,00m²**, localizada na cidade de **Paráí-RS**, medindo e confrontando: ao **Nordeste**, por 71,66 metros, com terras de Daniel Bregalda; ao **Sudoeste**, por 78,16 metros, com terras de Lourenço Bregalda e Irmãos; ao **Nor-Noroeste**, por 22,15 metros, pela Faixa de Domínio da RS. 438, com terras de Lourenço Bregalda e Irmãos, e ao **Sudeste**, por 21,07 metros, com terras de Lourenço Bregalda e Irmãos.-

Proprietária: Comercio de Bebidas CentroSerra Ltda, inscrita no CNPJ n.º 06.101.236/0001-09, com sede na RS/438, Km 01, s/n.º, Bairro São Pio X, na cidade de Paráí-RS. **Registro Anterior:** Matrícula n.º 7.565, R-27, Livro n.º 02 - Registro Geral, deste Serviço. Protocolo: n.º 048665, Livro 1-E, em 01/07/2010. Dou fé. Casca, 01 de julho de 2010. Selos: 0117.01.1000001.96596 e 0117.02.0700011.04125. Emol.: R\$ 11,10.-

Denize Alban Scheibler

Oficial do Registro.-

Av.1-17.644 - Ampliação de Edificação - Conforme requerimento assinado pela proprietária Comércio de Bebidas Centroserra Ltda, no ato, representada por sua sócia Aneli Tedesco, datado de 03.08.2010, instruído com Carta de Habite-se n.º 0010/2010, datada de 04.05.2010 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 043812010-19022070, datada de 03.08.2010, aqui arquivados, procede-se esta averbação para constar que o prédio comercial de 323,00m² constante na presente matrícula foi ampliado em 960,00m², **totalizando a área construída de 1.283,00m² (um mil, duzentos e oitenta e três metros quadrados)**, situado na RS 438, Km 01, s/n.º,

Pesquisa de dados

Efetuamos uma pesquisa nas imobiliárias do município, através de seus corretores, a fim de buscarmos imóveis passíveis de serem utilizados como comparativo nesta avaliação. As imobiliárias locais foram pesquisadas também em seus sites de ofertas de imóveis.



O imóvel é comercial situado na margem da RS 438 em Paraí-RS, com acesso pela rua lateral, no KM1

Fotos:





ANÁLISE COMPARATIVA

A análise comparativa de exemplos de venda na região encontrou somente um terreno na cidade de Paraí-RS e este exemplo é um imóvel urbano, pouco semelhante ao imóvel avaliando na frente da RS 438. Essa falta de exemplos na cidade, normalmente conduz o perito a buscar na cidade mais próxima, algum exemplo semelhante ao que necessitamos. A cidade de Casca possui alguns exemplos que não se aproximam ao imóvel avaliando. Portanto iremos atuar a avaliação pelo método Evolutivo.



Metodologia

O método avaliatório utilizado é o evolutivo que consiste em somar os valores dos componentes individuais do imóvel: Terreno, Custo de construção, Custos de reformas e benfeitorias.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercerem influência na formação dos preços e consequentemente no valor como amostra do mercado, serão explanadas. Não foi considerado no presente trabalho a situação fiscal do imóvel, e de débitos. Também não foram efetuadas as medições topográficas com rigor abaixo do metro linear no entorno do imóvel.

TERRENO:

O terreno como um todos serão avaliados pelo método evolutivo de dados.

O valor do m² de terreno na parte industrial ou comercial na cidade tem uma valoração baixa, haja vista poucas negociações ocorridas nos meses analisados. Em análise da I A do Google, o preço indicado é calculado baseado nas ofertas que ocorreram na atualidade e no passado recente de alcance da pesquisa na internet. Ou seja, nos últimos 10 anos, foram acumuladas informações do Google, para poder abastecer a I A. Como se vê abaixo a pesquisa é ampla e bastante fidedigna:

Modo IA Tudo Imagens Shopping Notícias Mais ▾

é um imóvel comercial na beira da RS 438, quanto fica o terreno?

O valor estimado para esse terreno de 1.514,46 m² comercial na RS-438 fica entre **R\$ 450.000 e R\$ 1.100.000** (terra nua), caso não haja nenhuma estrutura edificada no local.

Para propriedades comerciais com frente para rodovias de escoamento no município, o metro quadrado costuma ser avaliado entre **R\$ 300 e R\$ 700**, dependendo do quilômetro e do nível de infraestrutura disponível. [Leis Municipais](#)

O preço final dentro dessa margem será definido principalmente por dois cenários de localização:

Trecho Urbano / Distrito Industrial (KM 1 ao KM 3)

- **Valor estimado:** Entre **R\$ 830.000 e R\$ 1.100.000** (M² médio de R\$ 550 a R\$ 700).
- **Características:** Região de forte expansão, próxima ao bairro São Lucas e aos Distritos Industriais. É a área mais valorizada pelo fluxo logístico consolidado e facilidade de acesso para colaboradores e fornecedores. [Leis Municipais +3](#)



O valor do metro quadrado médio a ser utilizado será R\$ 650,00
Portanto concluímos que o valor do terreno é:

$$\text{R\$ } 650,00 \times 1.514,46\text{m}^2 = \text{R\$ } 984.399,00$$

CONSTRUÇÃO

A área construída no local é significativa e está em regular situação e estado.

Sobre o imóvel existe um pavilhão em alvenaria de telheiro com área registrada na Av.1, de aproximadamente, 1.283,00m² construídos. Não foi analisado internamente o imóvel, para poder avaliar o piso, ou alguma benfeitoria como escritório com material diferente de uma construção padrão de pavilhão.

Utilizaremos o valor custo de obras divulgado pelo Sinduscom RS. *Galpão Industrial (Código: GI) é de R\$ 1.362,84 por metro quadrado. Este indicador representa o custo de referência técnica estipulado sob as normas da ABNT NBR 12.721 para estruturas industriais de pavimentação e fechamento simplificados no Rio Grande do Sul. Site Sinduscom [1] <https://sinduscon-rs.com.br/cub-rs/>*

O tipo de construção é o padrão GI de Galpão Industrial. GI = R\$1.362,84.
Utilizaremos a área aproximada construída averbada.

DO CÁLCULO APLICADO AO IMÓVEL

Valor da Construção SINDUSCON RS: R\$1.362,84

Área privativa do imóvel avaliando: 1.283,00m²

$$\text{R\$ } 1.362,84 \text{ (média / m}^2\text{)} \times 1.283,00\text{m}^2 \text{ (área constr.)} = \text{R\$ } 1.748.523,70$$

VARIAÇÕES APLICÁVEIS

A aparência da construção é aproximadamente mais de 30 anos. Essa idade do material se torna necessária uma redução pelo decurso do tempo. A depreciação de um pavilhão com mais de 30 anos é calculada oficialmente pelo Método de Ross-Heidecke, que combina a idade do imóvel com o seu estado de conservação atual. Pelas normas da ABNT e tabelas do IBAPE-RS (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do RS), a vida útil estimada para um galpão/pavilhão industrial simples varia de 50 a 60 anos. Isso significa que, aos 30 anos, a construção já atingiu metade da sua vida útil teórica, mas o valor final dependerá diretamente de como a estrutura foi mantida.

Levando em conta que o pavilhão está em condições regulares de uso, necessitando algum reparo que não comprometa a sua estrutura, podemos afirmar que o percentual de depreciação será o da tabela regular, na ordem de 38% a 45%. Na média teremos o percentual aplicado de 41% sobre a cálculo já efetuado.



Do cálculo da depreciação:

$$\text{R\$ 1.748.523,70} - 41\% \text{ (Depreciação média 30 anos)} = \text{R\$1.031.628,90}$$

As ofertas nas imobiliárias dizem respeito a imóveis livres e desembaraçados, bem como em caso de venda com possibilidade de parcelamento ou financiamento bancário com utilização de FGTS. Nas vendas judiciais o bem é vendido no estado em que se encontra, não podendo serem alegados desconhecimentos de estado do imóvel.

Portanto, é necessário aplicar um índice redutor no valor do cálculo da média para aproximarmos mais do valor de mercado. Normalmente, em casos de expropriação forçada, como é a venda ou o leilão judicial, além dos fatores comentados, calcula-se uma retração no valor de mercado de até 15% (quinze) para imóveis nesta situação.

SOMA DO TERRENO MAIS CONSTRUÇÕES

O valor em cálculo alcançado para o terreno foi de R\$ 984.399,00, que devemos agora somar ao valor das construções também calculadas, já com a depreciação do decurso do tempo, de R\$1.031.628,90.

Portanto temos:

$$\text{R\$ 984.399,00} + \text{R\$1.031.628,90} = \text{R\$2.016.027,90}$$

APLICAÇÃO DA VENDA FORÇADA

No mercado imobiliário tradicional, o proprietário possui o benefício do tempo para encontrar o comprador ideal que pague o valor pleno de avaliação. Em processos judiciais, ocorre a liquidez forçada: o ativo precisa ser liquidado compulsoriamente em prazos rígidos determinados pelo juízo para a satisfação de credores. A pressa imposta pelo rito processual restringe drasticamente o universo de compradores, afastando o cliente final e atraindo apenas investidores de oportunidade, o que exige uma redução imediata no preço de partida.

A compra de um imóvel em litígio transfere ao adquirente uma série de custos ocultos e riscos que inexistem em uma transação comum. O desconto aplicado na venda forçada funciona como uma compensação financeira por essa assunção de riscos.

Por todas essas variáveis, a legislação e as normas de avaliação do IBAPE validam que um imóvel em venda forçada não pode ser precificado pelo seu valor de mercado pleno. O mercado pratica historicamente um deságio que varia de 20% a 40% de desconto em relação ao mercado tradicional.



Por se tratar de um imóvel bem localizado, no KM1 da cidade, de frente para a RS mais movimentada, aplicaremos o redutor mínimo de 20%.

Venda forçada > R\$2.016.027,90 - 20%(redutor) = R\$ 1.612.822,30

Conclui-se, então o valor arredondando do imóvel, por este perito em:

R\$ 1.615.000,00 (hum milhão, seiscientos e quinze mil reais)

Casca, 13 de julho de 2026.

Norton Jochims Fernandes
Perito / Leiloeiro Oficial