

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Por solicitação do(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juíz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, emiti o presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA para produção da prova pericial do processo nº 5001278-20.2009.8.21.0019/RS.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação um terreno localizado na zona urbana do bairro São Jorge em Novo Hamburgo, no estado do Rio Grande do Sul.

2. METODOLOGIA

O valor de mercado para venda do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Para realizar a avaliação do imóvel, foi realizada análise do local e pesquisa de terrenos em condições e características equivalentes ao avaliado, de tal modo que a comparação seja possibilitada.

3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário no município onde o terreno está localizado são de oferta superando a procura, com perspectivas de venda em longo prazo.

4. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. Descrição do Imóvel:

Um terreno situado no Bairro São Jorge, no quarteirão indefinido formado pela Estrada Estadual RS-239 e pelas ruas Dona Emília, Frederico Westphalen, São Camilo, João Closs, Amadeu Amaral e Waldir Alberto Heidrich, constituído do lote A, com área de 1.007,39 m², medido 38,45 metros de frente ao sul para a rua Amadeu Amaral, distante 35,00 metros da esquina com a rua Waldir Alberto Heidrich, que lhe fica a noroeste, 38,45 metros ao norte, 26,20 metros ao leste e 26,20 metros ao oeste. Código de localização 25.077.0482.

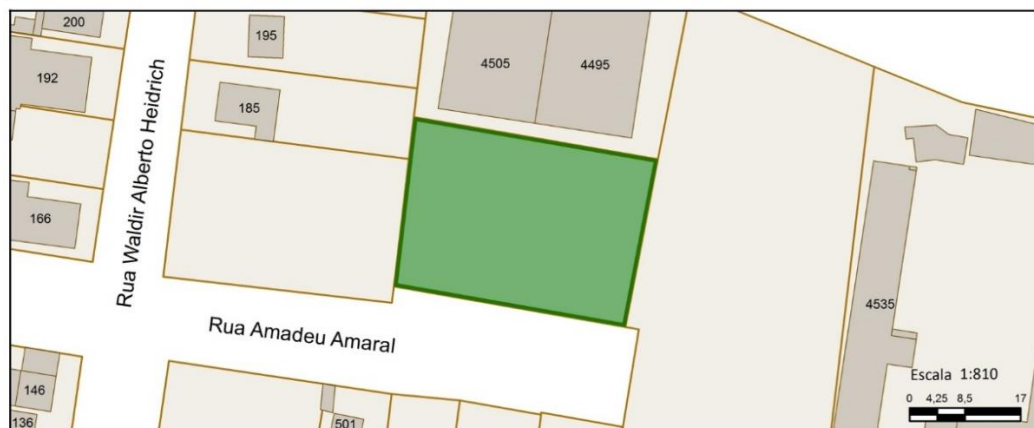
Origem: Matrícula 92.695, do Livro nº 2 – Registro Geral, Ofício De Registro De Imóveis Comarca De Novo Hamburgo – RS.

4.2. Informações do terreno junto à Prefeitura:

Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo

CONSULTA AO LOTE

Data e Hora da Impressão: 11/09/2024 10:16:16 1 de 3



INFORMAÇÕES DO LOTE

Área Real:	1007.39	Área APP:	
Área DPD:		Área Uso Rural:	
Área Construída:		Medida Testada:	38.45
Logradouro Principal:		AMADEU AMARAL	
Patrimônio	PARTICULAR	Nível do Lote:	ABAIXO DA RUA
Proteção:	NENHUM	Declividade:	DECLIVE ACENTUADO

Dados dos Imóveis

DIC	161692
Inscrição Cadastral	25.077.00482
Uso	
Imunidade/isenção	
Endereço	AMADEU AMARAL, 0
Bairro	SAO JORGE

5. IMAGENS



Fotos realizadas no dia 19 de setembro de 2024.



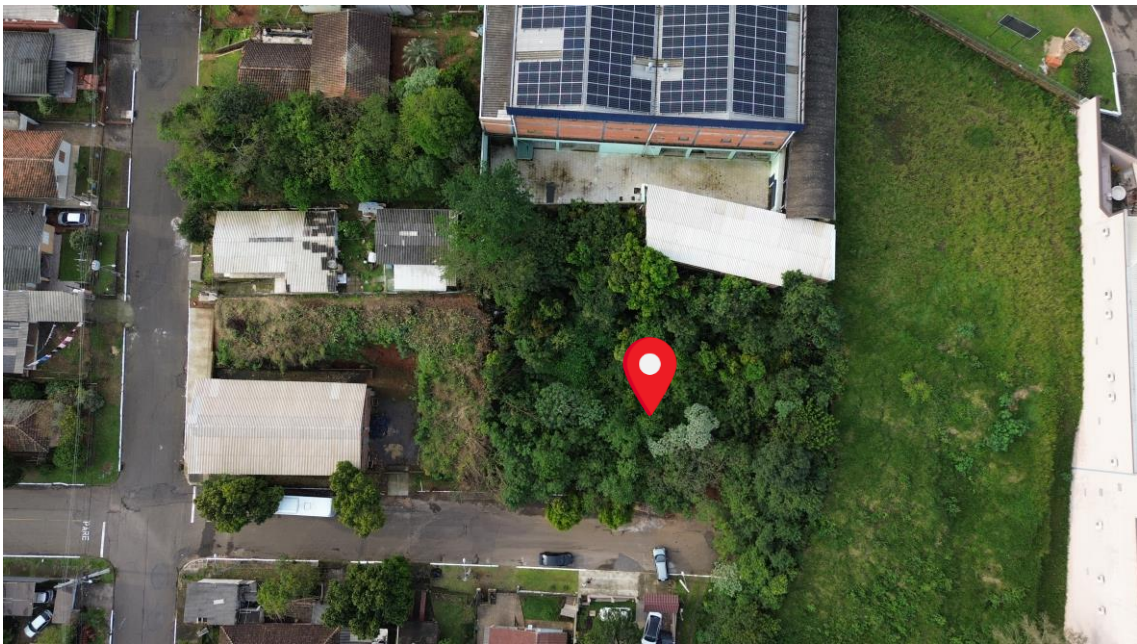
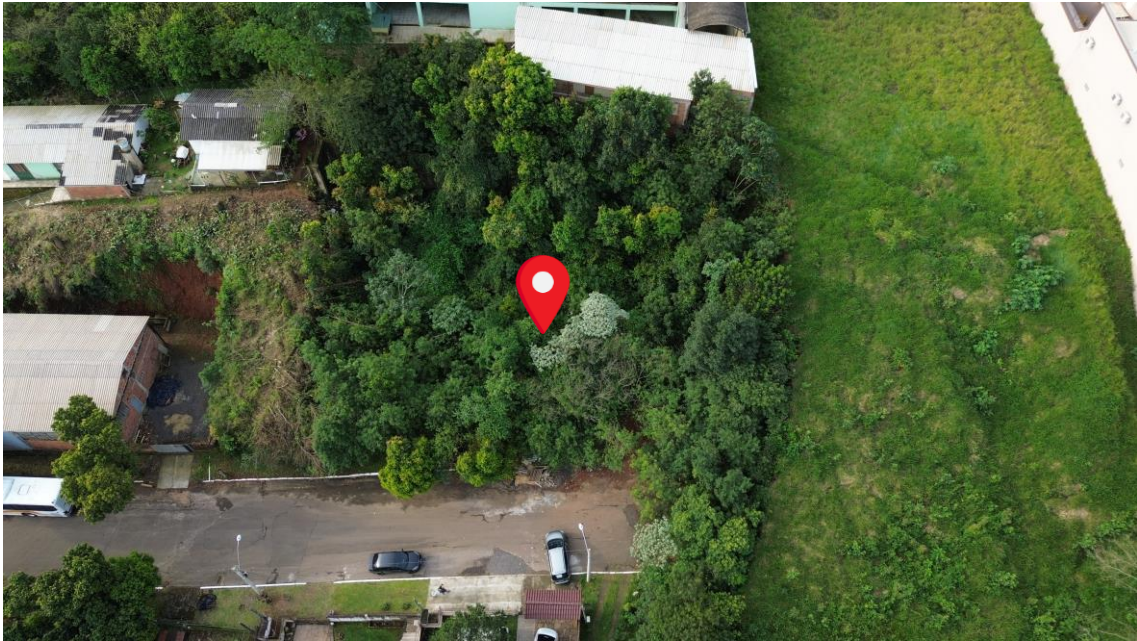
Fotos realizadas no dia 19 de setembro de 2024.



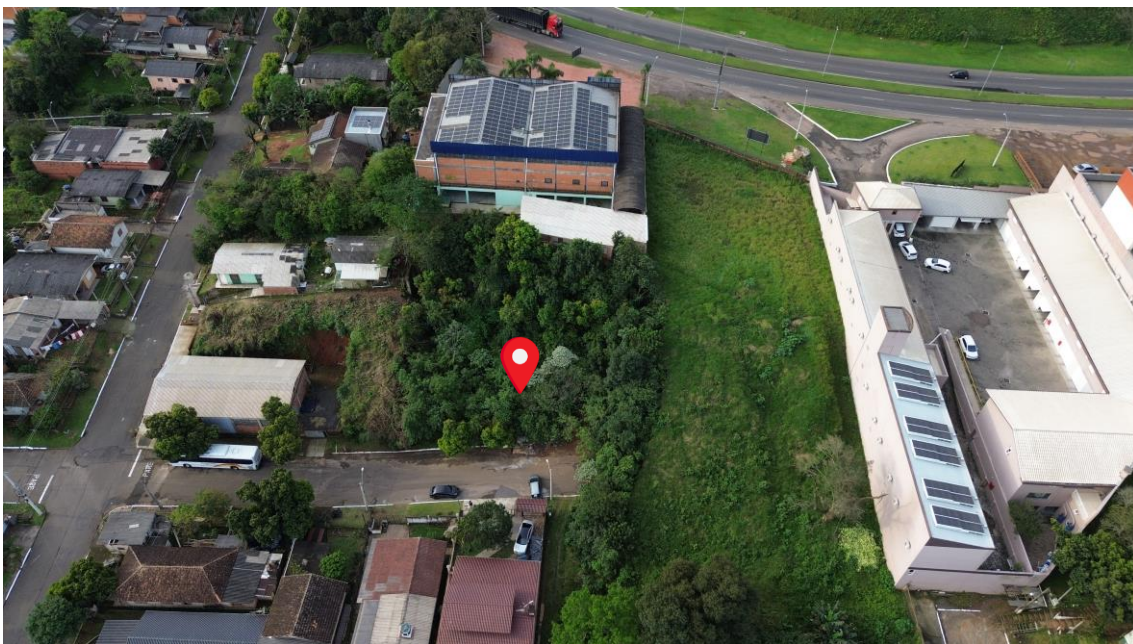
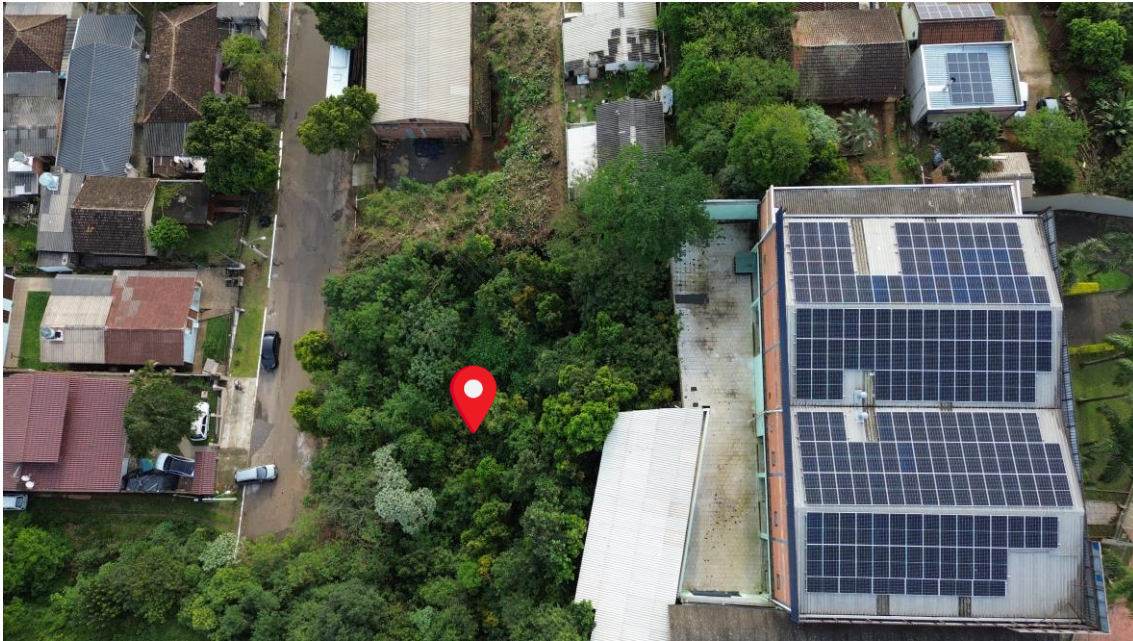
Fotos realizadas no dia 19 de setembro de 2024.



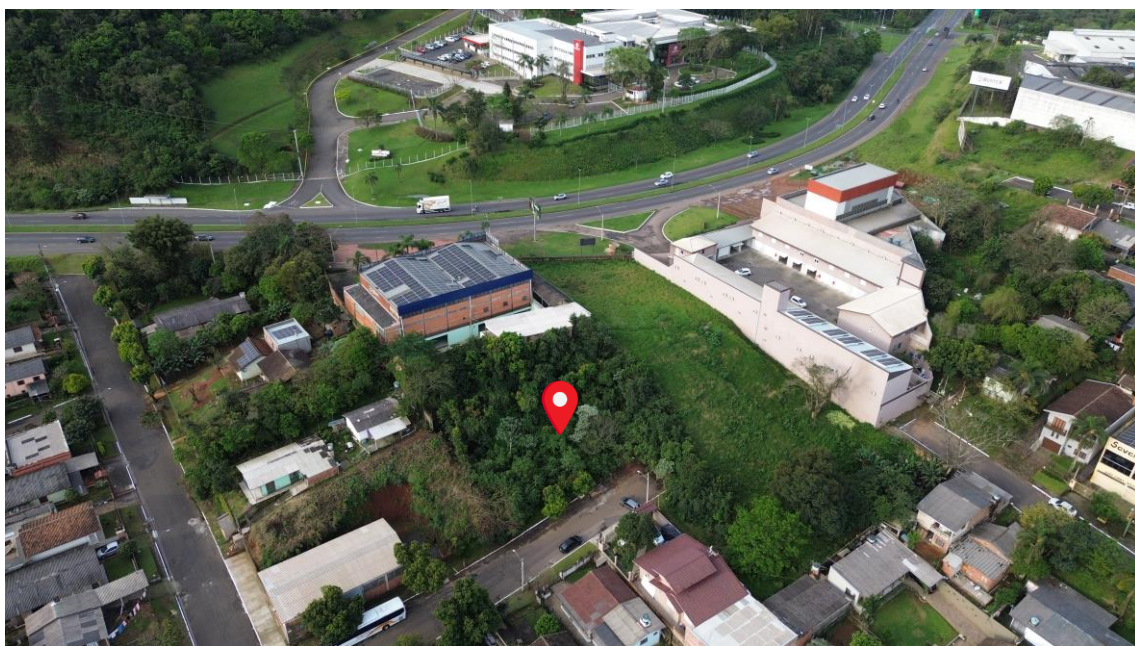
Foto realizada no dia 19 de setembro de 2024.



Fotos áreas realizadas no dia 20 de setembro de 2024.



Fotos áreas realizadas no dia 20 de setembro de 2024.



Fotos áreas realizadas no dia 20 de setembro de 2024.

6. VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Pesquisando entre as ofertas à venda nas imediações do bairro São Jorge em Novo Hamburgo, para terrenos em condições que possibilitem a comparação com o avaliado, apurei uma média dos valores unitários de **R\$ 498,24 por m²**.

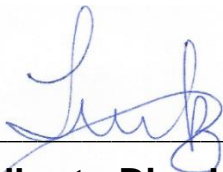
6.1. Valor de mercado do terreno:

Valor do terreno avaliado = Área total do terreno avaliado x Valor médio de mercado, assim $1.007,39 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 498,24 = \text{R\$ } 502.000,00^*$

VALOR DO TERRENO AVALIADO: R\$ 502.000,00*
(Quinhentos e dois mil reais)

* Valor com arredondamento em múltiplos de R\$ 100,00

Novo Hamburgo, 21 de setembro de 2024.



Adalberto Dias Lentz

Corretor de Imóveis – CRECI/RS 56.312-F
Perito Avaliador de Imóveis – CNAI 25.075



- Especialista em compra, venda, permuta e avaliação de imóveis no Vale dos Sinos do R.S.
- Atuante no Mercado Imobiliário desde 2017.
- Certificado como Avaliador Imobiliário pelo IBREP/SC.
- Certificado como Técnico em Transações Imobiliárias pelo Colégio UNI de Viamão/RS.
- Graduado em Administração pela ULBRA – Universidade Luterana do Brasil de Canoas/RS.