

Parecer
de
Avaliação
Mercadológica

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO DO LAUDO
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.
 - 3.1 DOCUMENTAÇÃO
 - 3.2 IDENTIFICAÇÃO
 - 3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. METODOLOGIA EMPREGADA
7. FONTES DE PESQUISA
8. ENCERRAMENTO
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação de Giancarlo Peterlongo L. Menegotto, Leiloeiro Público Oficial , devidamente Matriculado sob o N° 180/2003 JUCERGS, JUCESC AARC N° 427/2020, com endereço comercial à Rua Sinimbu, 1878 sl.: 601 na Cidade de Caxias do Sul/RS.

2. OBJETIVO DO LAUDO

É apresentar a convicção de valor de mercado do imóvel, baseando-se em pesquisas no mercado imobiliário da região, bem como, na rede mundial de computadores e imobiliárias locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

3.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para a elaboração deste trabalho, foram considerados, por premissa, como válidos e corretos. Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, passivos ambientais ou ônus de qualquer natureza.

Obs.: para fins de cálculo EXATO do tamanho utilizável da área, é necessário apresentar uma PLANTA DE SITUAÇÃO/LOCALIZAÇÃO com a vegetação existente no local.

3.2 IDENTIFICAÇÃO

IMÓVEL: Área possuindo 20.0001,30 m², localizada na rua Barracão N° 290, bairro Nova Vicenza. Tudo melhor descrito e caracterizado na Mat.: N° 12.816 do Livro N° 2 do Registro Geral da cidade de Farroupilha - RS.

3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bairro predominantemente residencial, possuindo algum tipo de comercio de abastecimento e algumas unidades industriais, com fácil acesso, ruas pavimentadas, com esgoto pluvial/cloacal, iluminação pública e demais serviços essenciais satisfatórios. Principal via de acesso e ponto de referencia é a ROTA DO SOL (acesso a cerca de 500 metros).

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área total possui 20.001,30 m². Possui ao todo cerca de 2.500 m² de área construída, sendo um pavilhão industrial, uma área de escritório e uma guarita. O terreno é plano, porem, na sua lateral possui um declive acentuado, com vasta vegetação. **Foi subtraído da área total , 738 m², devido à um processo de usucapião.**

OBS.: vale ressaltar que a área avaliada aparentemente possui restrições ambientais, ou seja: APA (*área de proteção ambiental*), o que, para fins de calculo dessa avaliação , utilizarei 40 % do tamanho total, ou seja: 7.705,32 m².

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme pesquisa feita na rede mundial de computadores, verifiquei pouca oferta de áreas similares no bairro, entretanto, devido a sua especificidade, concluo que sua **liquidez é baixa**.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

Utilizei os modelos:

- **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (para obtenção do valor do terreno):** através d
- o qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes no entorno e no mercado em geral.
- **METODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO (para obtenção do valor da área construída):** este refere-se ao custo para a construção do bem, e, após o calculo de sua depreciação, de acordo com sua idade, uso e obsolescência, até o ponto em que se encontra.

7. FONTES DE PESQUISA

- casaonimoveis.com.br
- vivareal.com.br

8. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo encerra-se composto por 5 (cinco) folhas. Portanto, tenho o seguinte valor:

TOTAL: R\$ 7.696.860,00 reais

**(Sete Milhões, seiscentos e noventa e seis mil
com oitocentos e sessenta reais) .**

Canoas, 04 de Agosto de 2025.

Roger Menezes Bergmann

CRECI 19239

51 9 9112-1001



Roger M. Bergmann

Corretor de Imóveis • CRECI 19.239

☎ (51) 99112-1001 • (51) 3476-8113

Rua Tiradentes, 381, sala 411, Ed. Golden Center, Canoas/RS

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E ANEXOS

Figura 1 . Imagem extraída Google Earth.



Figura 2 . Imagem extraída Google Earth.



Figura 3 . Imagem extraída Google Earth.



Figura 4. Imagem extraída Google Earth.



Figura 5. Imagem extraída Google Earth.



Figura 6. Imagem extraída Google Earth.



Figura 7. Imagem extraída Google Earth.

