# 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 Publico Oficial, devidamente Matriculado sob o Nº 180/2003 JUCERGS, JUCESC AARC Nº 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 Barração 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 avalianda 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 referese 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 oitoscentos 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

# 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E ANEXOS

Figura 1 . Imagem extraída Google Earth.

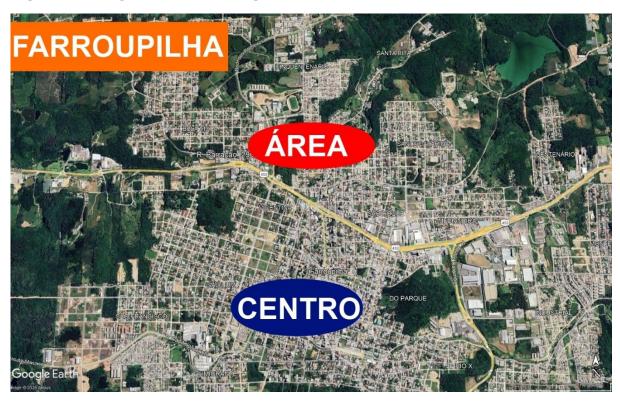


Figura 2. Imagem extraída Google Earth.



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.

