

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo: 004979-97.2023.8.26.0100

APRESENTAÇÃO

Avaliação imobiliária é a definição do valor de mercado dos bens ou direitos sobre eles, feita por dentro de procedimentos técnicos para concretização das análises do valor.

OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem como objetivo a avaliação do imóvel, para fins de venda em processos judiciais, dentro do valor atual praticado no mercado.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Prédio

Matrícula: 48.450 - Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Área de frente: 10,00m - Área de frente a fundos: 15,00m - Área total: 150,00m²

Endereço: Rua Marechal Floriano, Nº 2.076

Centro - Bagé/RS

CEP: 96410-250

FRENTE DO IMÓVEL



AMOSTRAS SIMILARES

Tipo: Casa

Endereço: Avenida Marechal Floriano - Centro, Bagé - RS

Área Total: 111 m²

Valor/m²: R\$ 6.756,75

Valor total: R\$ 750.000,00

LINK: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-bage-111m2-venda-R\\$750000-id-2812177821/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-bage-111m2-venda-R$750000-id-2812177821/?source=ranking%2Crp)

FOTO DO ANÚNCIO

VivaReal

Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Anunciar

Criar conta Entrar

1 foto Mapa

Venda / RS / Casas à venda em Bagé / Centro / Avenida Marechal Floriano

Destaque Para comprar Casa Compartilhar Favoritar

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 111 m² por R\$ 750.000

Metragem 111 m² Quartos 3 Banheiros 1 Vagas --

Localização

Avenida Marechal Floriano - Centro, Bagé - RS

Ver mapa ampliado

Av. Mal. Floriano

Imobiliar Creci: 00000-J-RS

Nenhuma classificação

577 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos obtidos o valor médio para compra/venda do imóvel, totaliza um valor de R\$ 1.013.512,50 (um milhão, treze mil, quinhentos e doze reais e cinquenta centavos)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes **CRECISP:** 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes

São Paulo, 26 de novembro de 2025

Avaliação Mercadológica

Prédio
Rua Marechal Floriano, nº 2.076 - Centro
Bagé – Rio Grande do Sul
CEP: 96410-250

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0054979-97.2023.8.26.0100

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Prédio		
Matrícula: 48.450		
Cartório: Registro de Imóveis da Comarca de Bagé		
Área de frente: 10,00m	Área da frente aos fundos: 15,00m	Área total: 150m²
Endereço: Rua Marechal Floriano	Nº: 2.076	
Complemento:	Bairro: Centro	
CEP: 96410-250	Cidade: Bagé	UF: RS

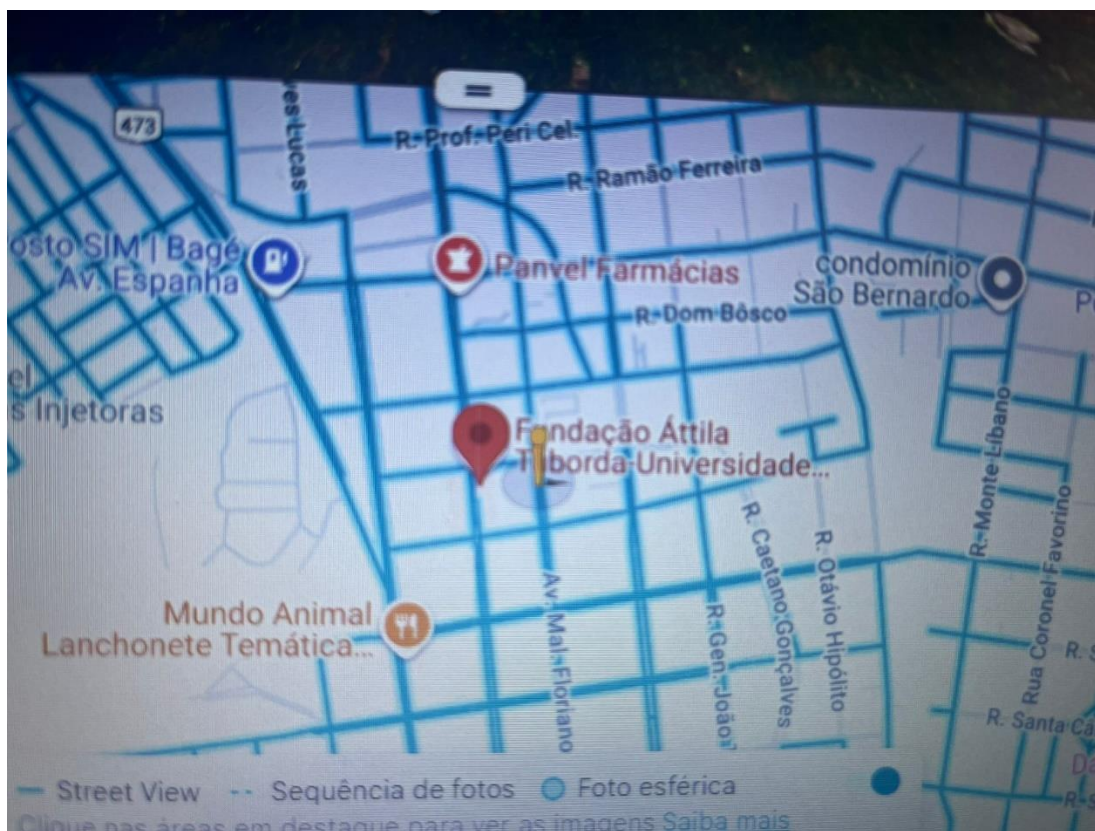
CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	----------------	---	---------------	---	------------------	---	--------------

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



CERTIDÃO

CNM: 098913.2.0048450-48

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

BAGÉ REGISTRO DE IMÓVEIS

Ieda Silva Ribeiro Ianzini - Oficial

Página 1 de 4

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 098913.2.0048450-48

Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Livro nº 2 Registro Geral

FLS

Matrícula

Reg. 05 de janeiro de 2005

1

48.450

48.450

Matrícula

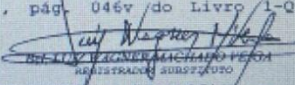
IMÓVEL - UM PRÉDIO, situado na Marechal Floriano, nº 2.076, construído de alvenaria e coberto com telhas de canal, com dois pavimentos, sendo o piso térreo dividido em três peças, das quais uma com piso de parquet e duas com piso de cerâmica São Caetano; e o piso superior constituído de uma única peça com piso de madeira, sendo todas as peças forradas com forrinho, com todas as suas dependências, benfeitorias e construções, inclusive o respectivo terreno que é constituído de parte do lote nº 7, da antiga quadra 97, medindo dez metros (10,00m) de frente ao leste, a Avenida Marechal Floriano, por quinze metros (15,00m) de frente a fundos, onde enteste ao oeste com o terreno nº 6, limitando-se ao norte, com a outra parte do terreno nº 7 e ao sul, com o terreno nº 15, localizado no quarteirão formado pelas ruas, Avenida Marechal Floriano a leste, Avenida Tupi Silveira a oeste, Brigadeiro Mércio ao norte e 24 de Maio ao sul. PROPRIETÁRIA: FUNDAÇÃO ATÍLIA TABORDA, com sede nesta cidade. REG. ANTERIOR: Transcrição nº 70.470, fls. 179/180 do Livro 3-BE. Data da Escritura: 20/12/1971, registrada em 06/01/1972. O referido é verdade e dou fé. Em 05 de janeiro de 2005. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Emolumentos: R\$ 8,00.-



DEBORA IANZINI MACHADO VEIGA

REGISTRAR SUBSTITUTO

R. 1 - 48.450: PENHORA: CREDOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. DEVEDORA: FUNDAÇÃO ATÍLIA TABORDA. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). DEPOSITÁRIO: MORVAN FERRUGEM. JUIZ DO FEITO: Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca. Processo nº 004/1.03.0001649-5. FORMA: Ofício nº 1576/2004 de 20/12/2004, passado pela Escrivã do 1º Cartório Judicial desta Comarca, Zolamar Scholant Budó, e Auto de Penhora de 17/09/2002. O referido é verdade e dou fé. Em 05 de janeiro de 2005. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 122.841, pág. 046v do Livro 1-Q. Emolumentos: Pendentes.-



DEBORA IANZINI MACHADO VEIGA

REGISTRAR SUBSTITUTO

AV. 2 - 48.450: CANCELAMENTO - "Certifico que, o registro de penhora aqui efetuado sob número 1 (um), fica cancelado, em virtude de Ofício 6º PR nº 139/2016 - Processo nº 004/1.03.0001649-5, expedido em data de 21/01/2016 e assinado pela Ilma. Sr.ª Dr.ª Aline Frare Araborst, Procuradora do Estado - 6ª PRE, no qual solicita este cancelamento." - Versão 0

Continua na Próxima Página

Alameda João Maria Peixoto, nº1040 - Centro - Bagé/RS - Cep: 96.400-044 - Fone: (51) 3242-5175

Validade: 30 dias. - Impresso em 05 de setembro de 2025, às 12:40:54.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/NBQX-78UQG-SQOYS-HH325>.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA VICTORIA SANTOS COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2025 às 10:10, sob o número WJMJ25427156097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054979-97.2023.8.26.0100 e código pLF2LkxX.

AMOSTRA

Tipo: Prédio	Endereço: Avenida Marechal Floriano - Centro, Bagé - RS	Quartos: 03 Vagas: 01
Valor: R\$ 1.400.000,00	Área total: 200m²	Valor R\$/m²: R\$ 7.000,00
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-centro-bage-rs-200m2-id-2729674816/?source=ranking%2Crp		

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do Código Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV – se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 1 amostra em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostra similar. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontra-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 1.400.000,00 / 200 m² = R\$ 7.000,00m²

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

*R\$ 7.000,00m²*150m² = R\$ 1.050.000,00*

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.050.000,00

(Um milhão e cinquenta mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

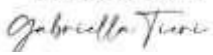
São Paulo, 24 de Novembro de 2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel avaliado: Prédio

Tipo de Imóvel: Prédio		
Matrícula: 48.450		
Cartório: Registro de Imóveis da Comarca de Bagé		
Área da frente: 10,00m - Área da frente aos fundos: 15,00m - Área total: 150,00m²		
Endereço: Rua Marechal Floriano		Nº: 2.076
Complemento:		Bairro: Centro
CEP: 96410-250	Cidade: Bagé	UF: RS

Processo: 0054979-97.2023.8.26.0100

Gabriela Moresi Tieri
Corretora de Imóveis
CRECISP: 245.844
ASS. RESP. TÉCNICO


São Paulo, 24 de novembro de 2025.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Descrição da Metodologia Aplicada

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

Embasamento Legal

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código processo civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

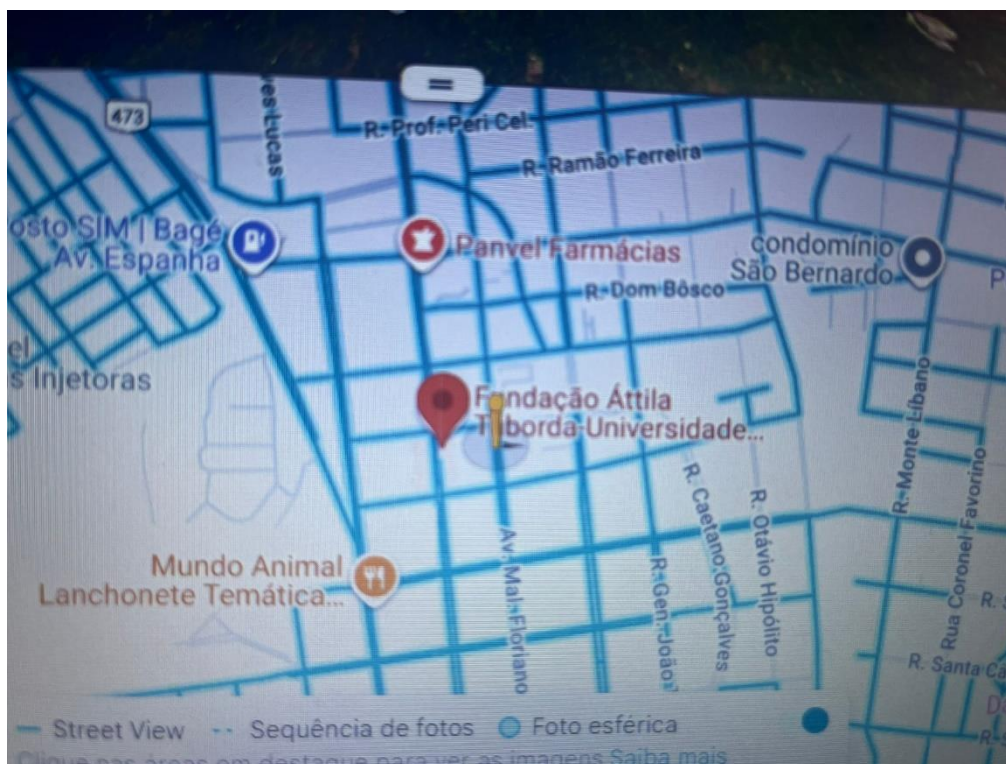
FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial., para instrução do processo em referência

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CERTIDÃO

CNM: 008913.2.0048450-48

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
BAGÉ REGISTRO DE IMÓVEIS
Ieda Silva Ribeiro Ianzzer - Oficial

Página 1 de 4

CERTIFICADO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 008913.2.0048450-48

Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Livro nº 2 Registro Geral

Reg. 05 de janeiro de 2005

FLS

Matrícula

1

48.450

IMÓVEL - UM PRÉDIO, situado na Marechal Floriano, nº 2.076, construído de alvenaria e coberto com telhas de canal, com dois pavimentos, sendo o piso térreo dividido em três peças, das quais uma com piso de parquet e duas com piso de cerâmica São Caetano; e o piso superior constituído de uma única peça com piso de madeira, sendo todas as peças forradas com forrinho, com todas as suas dependências, benfeitorias e construções, inclusive o respectivo terreno que é constituído de parte do lote nº 7, da antiga quadra 97, medindo dez metros (10,00m) de frente ao leste, a Avenida Marechal Floriano, por quinze metros (15,00m) de frente a fundos, onde enteste ao oeste com o terreno nº 6, limitando-se ao norte, com a outra parte do terreno nº 7 e ao sul, com o terreno nº 15, localizado no quarteirão formado pelas ruas, Avenida Marechal Floriano a leste, Avenida Tupi Silveira a oeste, Brigadeiro Mércio ao norte e 24 de Maio ao sul. PROPRIETÁRIA: FUNDAÇÃO ATTILIA TABORDA, com sede nesta cidade. REG. ANTERIOR: Transcrição nº 70.470, fls. 179/180 do Livro 3-BE. Data da Escritura: 20/12/1971, registrada em 06/01/1972. O referido é verdade e dou fé. Em 05 de janeiro de 2005. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Emolumentos: R\$ 8,00.-

[Assinatura]
DELEGADA DE MARECHAL FLORIANO
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 1 - 48.450: PENHORA: CREDOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. DEVEDOR: FUNDAÇÃO ATTILIA TABORDA. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). DEPOSITÁRIO: MORVAN FERRUGEM. JUÍZ DO FEITO: Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca. Processo nº 004/1.03.0001649-5. FORMA: Ofício nº 1576/2004 de 20/12/2004, passado pela Escritura do 1º Cartório Judicial desta Comarca, Zolamar Scholant Budó, e Auto de Penhora de 17/09/2002. O referido é verdade e dou fé. Em 05 de janeiro de 2005. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 122.841, pag. 046v do Livro 1-Q. Emolumentos: Pendentes.-

[Assinatura]
DELEGADA DE MARECHAL FLORIANO
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 2 - 48.450: CANCELAMENTO - "Certificado que, o registro de penhora aqui efetuado sob número 1 (um), fica cancelado, em virtude de Ofício 6º PR nº 139/2016 - Processo nº 004/1.03.0001649-5, expedido em data de 21/01/2016 e assinado pela Ilma. Sr.ª Dr.ª Aline Frare Arambar, Procuradora do Estado - 6º TRE, no qual solicita este cancelamento verso O

Continua na Próxima Página

Alameda João Maria Pinoto, nº 1040 - Centro - Bagé/RS - Cep: 96.400-044 - Fone: (53) 3242-3175

Validade: 30 dias - Impresso em 05 de setembro de 2025, às 12:40:54.

Documento assinado no Assinador CNR. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.cnr.org.br/validar/820UX-78UDG-60UY-HH325>.

AMOSTRA SIMILAR

Tipo: Prédio
Endereço: Avenida Marechal Floriano – Centro, Bagé – RS
Área privativa: 173m²
Valor/m²:R\$ 6.647,39
Valor Total: R\$ 1.150.000,00

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-bage-173m2-venda-RS1150000-id-2839294342/?source=ranking%2Crp>

FOTO DO ANÚNCIO



INFORMAÇÕES TÉCNICA

CÁLCULO MÉDIO DO M²:

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra: R\$ 1.150.000,00 / 173 m² =

R\$ 6.647,00

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Área do Imóvel / Valor médio do m² = Valor do Imóvel

150 m²* R\$ 6.647,39 = R\$ 997.108,50

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 997.108,50

(novecentos e noventa e sete mil, cento e oito reais e cinquenta centavos)

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



São Paulo, 26 de novembro de 2025