

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA JUDICIAL DA
COMARCA DE ARROIO DO MEIO – RS**

PROCESSO: Nº 5000171-68.2017.8.21.0080
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Juliana Gasparotto, arquiteta e urbanista, CAU A 41863-3, nomeada por V. Exa. como perita avaliadora de imóvel, conforme processo supracitado, vem respeitosamente apresentar o laudo de avaliação.

Arroio do Meio, 02 de setembro de 2024.

1. Objetivo e finalidade deste trabalho

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado imóvel descrito no item 2 deste laudo, para fins de execução de título extrajudicial.

2. Considerações preliminares:

Para a elaboração do presente trabalho valeu-se das Normas Brasileiras de Avaliações ABNT, em especial a NBR-14.653, que discorre sobre as avaliações de imóveis.

Atender-se-á, também, os postulados da Ética Profissional do Conselho de Arquitetura e Urbanismo e a Lei Federal 12.378, que atribui aos arquitetos dentre outros, a atividade de fazer vistoria, perícia e avaliação de bens imóveis.

A metodologia utilizada será extraída da Norma NBR-14.653 e de bibliografia consagradas em engenharia de avaliações que são amplamente discutidas e aprovadas em congressos de engenharia.

Valeu-se também, da disposição de registros fotográficos feitos pela perita e pesquisa com o software Google Earth e Google Maps para apurar a localização dos bens imóveis.

3. Identificação e Caracterização do bem avaliando:

3.1. Área de terra urbana com construção, matrícula N°11.519:

O imóvel está registrado no Registro de Imóveis de Arroio do Meio, sob matrícula N° 14.194, anexa ao processo no evento 36, com data de 30 de julho de 2021, que descreve na sua origem o que segue abaixo :

“IMÓVEL: *uma área de terras com a superfície de 118.718,25 m² (cento e dezoito mil, setecentos e dezoito metros, vinte e cinco decímetros quadrados), situada no município de Capitão/RS, em São Luiz, confrontando-se: ao norte, parte com o travessão de Travesseiro, parte com terras dos herdeiros de Clemente Baumbach e parte com terras de propriedade de Lauro Rempel; pelo outro lado, ao sul, com terras de propriedade de Irineu Schauren e Hardi Schauren; ao oeste, parte com terras de propriedade de Irineu Schauren e HArDi Schauren, parte com Benjamim Hoffle e com terras de Frida*

Arnhold; e pelo outro lado, ao leste, parte com travessão de Travesseiro, parte com Arroio São Luiz e parte com terras de propriedade de Ivo Rodrigues Godoy.

Cadastrada no INCRA sob nº856010.029572-0 (em nome de Ercídio Schmidt) – área total: 11,7ha (juntamente com outro imóvel) – módulo fiscal: 18ha – nº de módulos fiscais: 0,65 – fração mínima de parcelamento: 3,0ha.

BENFEITORIA: um chiqueiro, paiol, estrebaria e galpão, sob um telhado, de 32x12 metros.”

Conforme segue o histórico do imóvel na matrícula, ressalto algumas averbações informativas. O Sr. Eladio Blau, adquiriu 1/3 do imóvel em transação de compra e venda, registrada na R2. – 11519 em 29/01/2002.

Posterior, na sequência, na Av.10 -11519, datada em 03/08/2009, em virtude de emancipação política, o imóvel passou a situar-se na Zona Rural do atual município de Travesseiro/RS.

Em 13 de agosto de 2012, o Sr. Eladio Blau, adquiriu o restante dos 2/3 da área, bem como a totalidade do paiol descrito na matrícula, conforma consta a R18 -11519 da matrícula.

4. Vistoria do Imóvel:

4.1. Área de terra urbana com benfeitoria, matrícula Nº11.519:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27/03/2024 as 9:00h. No local estiveram presentes o Sr. Eladio Blau, proprietário, e ao fim da vistoria esteve presente também o seu advogado Ismael Scheid Fuhr.

Foram analisados os aspectos visuais da área de terra e das benfeitorias existentes, bem como caracterização da infraestrutura do entorno onde inserido o bem avaliando. Não foram considerados aspectos referentes a produtividade e ou questões que envolvem conhecimentos de agronomia, os quais devem ser analisados por engenheiro agrônomo.

O acesso até o local se dá através de estrada de chão batido, e como ponto de referência para a localização da área é a Capela de São Luiz, no topo do morro.

Na imagem 01, tem-se algumas marcações feitas por esta perita, para mapear o entorno da área avaliando. Em rosa, marcação da estrada até o centro de Travesseiro com

aproximadamente 6km de distância. Também, sinalizado a Capela São Luíz, que é um ponto de referência da comunidade.

Imagem 01:



Fonte: google maps.

As áreas vizinhas, lindeiras, sinalizadas na imagem 01, com linha tracejada em azul, se comportam com a mesma característica da área avaliando, com superfície e características para o manejo agrícola, com lavouras e criação de animais. Já aumentando o raio, temos áreas de mata fechada. Também, na imagem 01, sinalizado em vermelho, está a estrada geral da comunidade que corta uma das extremidades que compõe a área da propriedade.

Na imagem 02, retirada no google maps, estão marcadas as delimitações aproximadas da área, conforme o proprietário, Sr. Eladio, sinalizou em visita ao local. ***Importante salientar que, para precisão das delimitações da área de terra, bem como da área total, é necessário a medição com equipamentos específicos utilizados por profissionais de topografia, bem como de topógrafos, visto que não constam na matrícula as medidas que formam o perímetro da área.***

Imagem 02: delimitações aproximadas da área



Fonte: google maps.

A área desde o seu acesso até a parte superior está em aclive. Na foto 01, onde está o acesso a propriedade, segue uma estrada interna de chão batido, que sobe e leva até as benfeitorias existentes, conforme pode-se ver na sequência das fotos de 01 a 06.

Foto 01: Acesso a propriedade



Fonte: registro da perita no dia da vistoria.

Foto 02: Estrada interna que sobe a propriedade



Fonte: registro da perita no dia da vistoria.

Foto 03: Estrada interna



Fonte: registro da perita no dia da vistoria.

Foto 04: Vista da estrada no alto da propriedade



Fonte: registro da perita no dia da vistoria.