

2º JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PELOTAS
PROCESSO: 5003071-04.2017.8.21.0022
EXEQUENTE: BICAR CONSULTORES E ADMINISTRADORES LTDA
EXECUTADO: AKI NA PRAIA RESTAURANTE - EIRELI e OUTROS

EXMO. SR. DR. MARCELO MALIZIA CABRAL
M. M. JUIZ DE DIREITO

Danilo Pereira Timm, perito técnico nomeado, respeitosamente vem a presença de V. Exa. apresentar o seu trabalho de laudo técnico de avaliação conforme determina o Evento 114, Despacho/Decisão, datado de 01/11/2022.

A inspeção ocorreu na data de 14 de abril de 2023, a partir das 14:00 horas da tarde, com vistoria no local, com a presença do representante do executante Sr. Gleberson de Santana dos Santos e pelo representante do Executado Sr. Ricardo d'Ávila Silveira, que solicitou anexar ao trabalho a Certidão Característica do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal de Pelotas, número 035766/2023.

1 – OBJETO DA VISTORIA:

O objeto da vistoria e avaliação é o imóvel a seguir caracterizado:

Registro de Imóveis da 2ª Zona – Pelotas
Livro nº 2 – Registro Geral
Matrícula 28.851 datada de 03 de agosto de 1988

UM TERRENO, situado na rua Andrade Neves, número 653, antigo número 207, de forma irregular, que mede 19,65 metros de frente pela rua Andrade Neves, pela lateral su faz divisa com o imóvel de número 641 da rua Andrade Neves e o número 2.098 da rua Benjamin Constant e mede 36,60 metros, daí faz canto e segue na direção sul-norte, onde faz divisa com o imóvel número 2.106 da rua Benjamin Constant medindo 17,06 metros, daí faz canto e segue novamente onde faz divisa com imóveis

números 2106 e 2112 da rua Benjamin Constant, medindo 9,75 m; daí segue na direção sul-norte, onde faz divisa com imóveis de números 210, 212, 212-A da Rua General Osório, medindo 20 metros, daí faz canto e segue pela lateral norte, onde faz divisa com o imóvel número 683 da rua Andrade Neves, medindo 16,35 metros, daí faz canto e segue na direção sul, onde faz divisa com o imóvel número 667 da rua Andrade Neves, medindo 17,00 metros e daí faz canto e segue finalmente em direção oeste-leste, onde faz divisa com o imóvel 667 da rua Andrade Neves, medindo 30 metros até entestar com a rua Andrade Neves, imóvel que fica localizado no quarteirão formado pelas ruas Andrade Neves, General Osório, Almirante Tamandaré e rua Benjamin Constant, sendo que dista desta última 15,70 metros, contendo uma casa de moradia, com 4 aberturas.

2 – INSPEÇÃO NO LOCAL:

No endereço da Rua Andrade Neves, nº 653, está instalado o CFC Auto Escola União; são dois prédios distintos, o da própria Auto Escola, os banheiros, mais o pátio interno.

Como a descrição da matrícula número 28.851 é extensa e com várias inflexões esse perito técnico, visando uma melhor compreensão do trabalho, desenhou um croqui, aferindo a trena as medidas internas das divisas e anotando no desenho; como são medidas internas, podem haver diferenças de espessura de paredes; as aferições conferidas e anotadas estão descritas no desenho.

2.1 – PRÉDIO/EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:

A edificação principal é constituída de estrutura de vigas e colunas aparentes, alvenaria de tijolos aparentes e parte rebocadas, piso de concreto estrutural, estrutura metálica de cobertura, telhas metálicas e translucidas para permitir a claridade do sol, iluminação em calhas elétricas, janelas na parede externa e portões de fechamento.

Há um mezanino usado pela Auto escola e uma parede divisória, que divide um corredor de acesso a própria Auto Escola e ao pátio interno; o piso do corredor é de bloco intertravado de concreto, tipo unistein ou similar.

A edificação possui as dimensões de 19,65 metros lineares de frente por 36,60 metros lineares de frente a fundos, área útil totalmente edificada de 719,19 m² (metros quadrados).

2.2 – SANITÁRIOS:

Para atender a legislação a Auto Escola CFC União edificou sanitários masculinos e femininos contendo vasos sanitários, pias e acessórios e um pequeno depósito; uma edificação individualizada.

A edificação possui as dimensões de 10,15 metros lineares de frente por 4,90 metros lineares de largura, área útil totalmente edificada de 49,74 m² (metros quadrados).

2.3 – PÁTIO INTERNO:

O pátio interno é aberto, sem cobertura, com predes estruturadas com vigas e colunas cobertas pelo reboco, com elevada altura para paredes, visando a proteção interna da Auto Escola; ao longo e sob as paredes, existe uma tela de proteção.

O piso do pátio interno, bem como o do corredor de acesso é executado com blocos de concreto, intertravados tipo unistein ou similar.

As paredes possuem como dimensões retangulares de 17,30 metros lineares e 16,30 metros lineares, ocasionando uma área interna descoberta de 281,99 m² (metros quadrados).

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA 28.851 – CONFORME DETERMINA O EVENTO 114 DESPACHO/DECISÃO:

CUB – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – SINDUSCON - O CUB mostra o custo dos insumos e da mão de obra para a construção civil, mensalmente, avaliados para o Sinduscon RS, Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul – RS, referência atual, mês de março de 2023.

Para o prédio principal utilizaremos o CSL – 8 (Com. Salas e lojas) – Normal = R\$ 2.362,85 reais/m²; para os banheiros/depósito utilizaremos o R-8 (Res multifamiliar) – Normal = 2.366,53 reais/m² e para o pátio interno 50% do R-8 (paredes altas, piso e custo da área do terreno).

O CUB RS é o referencial adotado no Nosso Estado.

Tabela do Cálculo do valor em reais.

-	ÁREA/ m ²	Valor R\$/m ²	VLOR REAIS
PRÉDIO PRINCIPAL	719,19	2.362,85	R\$ 1.699.338,09
SANITÁRIOS	49,74	2.366,53	R\$ 117.711,20
PÁTIO INTERNO	281,99	2.366,53 (50%)	333.668,90
TOTAL	=	-	R\$ 2.150.718,19

CONCLUSÃO: - Avalio o imóvel de matrícula número 28.851 (prédio principal, mais sanitários e pátio interno) da Rua Andrade Neves nº 653, conforme determina o Evento 114 dos Autos em R\$ 2.150.718,19 (dois milhões, cento e cinquenta mil, setecentos e dezoito reais e dezenove centavos).

São integrantes do trabalho 05 Fotos e um croqui e uma certidão (anexos) do local avaliado.

Atenciosamente, Pelotas, 19 de abril de 2023

Danilo Pereira Timm – CREA RS 13.898
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Foto 01 – Rua Andrade Neves, nº 653 – Auto escola CFC União.



Foto 02 – Área interna do Prédio Principal.



Foto 03 – Área Interna do Prédio Principal.

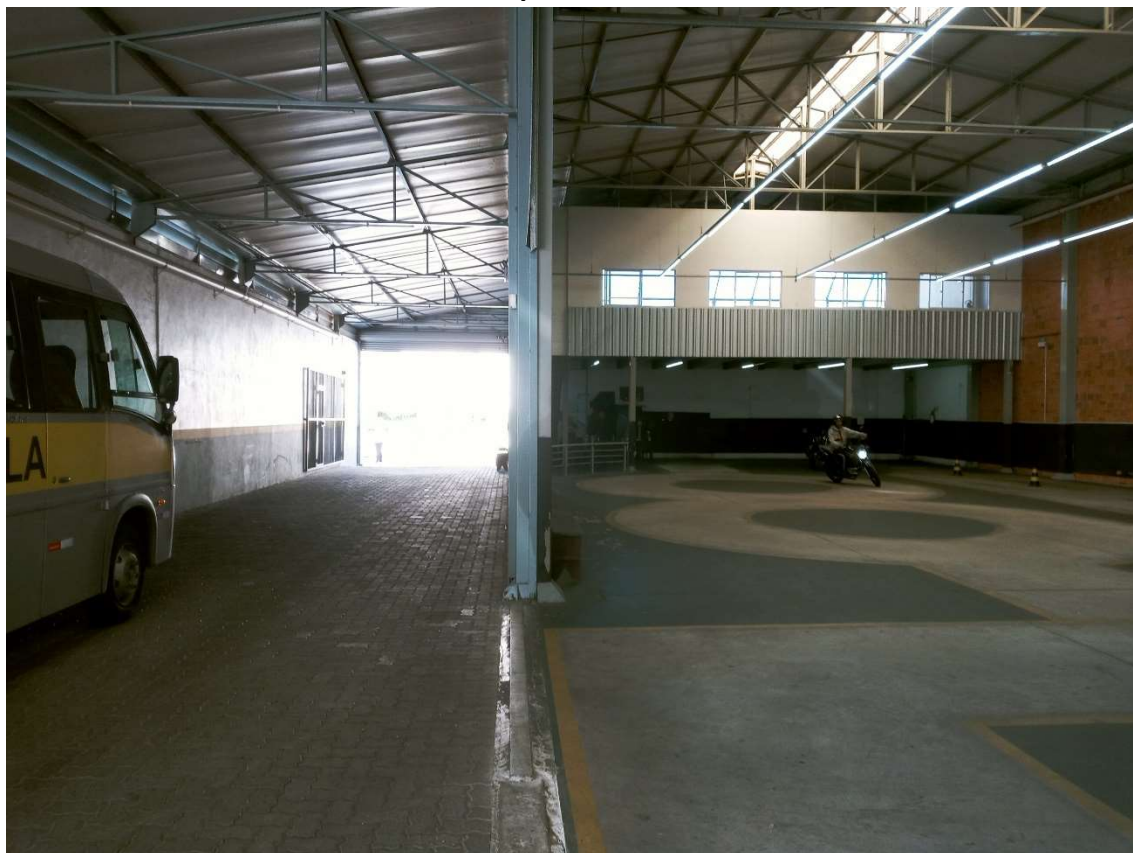


Foto 04 – Sanitários e Pátio Interno.



Foto 05 – Pátio Interno.



RUA ANDRÉ DE NEVES, 653

19.50m

CROQUIS

Desenho:

CRAE RS 13.898

14/03/2023

Corredor

ÁREA
COBERTA

36.40 m

6.15m

PÁTIO INTERNO
(ABERTO).

Bh

10.15m

17.30m

4.90m



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

07.06.99.01 Certidões

Data: 17/04/2023

Hora: 08:58

Página: 1

Certidão de Característica do Imóvel

035766/2023

----- Identificação -----
Inscrição.....: 2057425
Endereço.....: RUA ANDRADE NEVES, 653
Lograd./Quart/Lote...: 5 B3CN91 03800
Região.....: CE.4.2 - CAIEIRA
Loteamento.....:
Quadra/Lote.....: / 0
Proprietário.....: RODRIGO D AVILA SILVEIRA E OUTROS
Outros Tipos de Prop.:
Averbação.....: 176366

----- Terreno -----
Forma.....: Regular
Testada.....: 19,70 Profundidade....: 53,50
Fração.....: 1 Área Corrigida...: 1053,95
Área Real.....: 1053,95

----- Prédio -----
Dt. Ult. Alteração: 20/01/2003 Área Atual.....: 964,71
Nr. Economias.....: 1 Tipo.....: 11
Mat. Construção...: Alvenaria

Dt. Alter. de Area: 25/10/2001 Área Intermed....: 700,00
Mat. Alterado.....: Alvenaria

Dt. Cadastramento.: 01/01/1961 Área no Cadastr.: 366,00
Mat. Cadastramento: Alvenaria Área Piscina.....: 0,00

Dt. Habite-se.....: Área Habite-se...: 0,00
Planta.....:

----- Valores (UR's) -----
Venal Terreno.....: 3319,9425 Venal Prédio.....: 11017,1811
Venal Imóvel.....: 14337,1236 Imp. Lançado.....: 77,4791

PELOTAS, 17 de abril de 2023.

