

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **(Valor de Comercialização)**

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel abaixo descrito, referente ao Processo Judicial nº 5000001-29.2003.8.21.0067 - FALÊNCIA DE ANOLINO ALMEIDA E CIA. LTDA, em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara Judicial da Comarca de São Lourenço do Sul/RS.

Endereço do Imóvel: Rua Bento Gonçalves, nº 293, bairro Centro, cidade de São Lourenço do Sul/RS.

Descrição do Imóvel:

UM TERRENO situado nesta cidade, com 760 m² de área superficial, ou seja, com vinte metros (20,00m) de frente oeste à rua Gonçalves, no quadro nº 36; e fundos a Leste até trinta e oito metros (38,00m) a entestar com terrenos de Carlos Helms & Cia; dividindo-se ao norte com terrenos de Auto São Lourenço LTDA; e ao Sul, com terreno de Jorge Rodrigues Leripio.

Possui edificado UM PRÉDIO residencial em alvenaria e telhas, com um (01) pavimento, tendo três (03) aberturas de frente oeste, formado por uma área coberta de duzentos e doze metros, quadrados (212,00m²); concluídas as obras em 15 de julho de 1966; e construiu UM PRÉDIO (garagem e dependências de serviço), em alvenaria e telhas, com um (01) pavimento, situado nos fundos do prédio acima descrito, formado por uma área coberta de trinta e oito metros, doze decímetros e cinquenta centímetros quadrados (38,1250m²).

Registrado no Ofício Imobiliário da cidade de São Lourenço do Sul, sob a matrícula nº 057, lv.2-RG.

Características da Região:

O imóvel localiza-se na zona urbana do município de São Lourenço do Sul, no bairro centro, em área residencial e comercial, próximo a Bancos, Escolas, Faculdade, praça central e calçada comercial da cidade.

O entorno conta com infraestrutura urbana completa, incluindo redes de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto, pavimentação e iluminação pública, além de variado comércio local e outros serviços essenciais.

Características do Imóvel:

Trata-se de uma residência em alvenaria, e cobertura com telhas, com 01 pavimento, contendo uma casa com 212,00m² de área superficial, constituída de uma sala de estar ampla com lareira, escritório, cozinha, 03 dormitórios sendo 01 suíte, banheiro social e lavanderia e mais um dormitório com banheiro. Nos fundos o terreno possui uma garagem e uma lavanderia com 38,1250m² de área construída, edificadas sobre um terreno que mede 20,00m de frente por 38,00m de fundos.

Estado de Conservação:

O imóvel encontra-se em estado de conservação regular, apresentando necessidade de manutenção corretiva em alguns elementos construtivos, bem como sinais de desgaste natural decorrentes do uso e do tempo, carecendo de reparos pontuais para adequada conservação e funcionalidade.

Metodologia Adotada:

Para a determinação do valor do imóvel, foi empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal metodologia fundamenta-se na análise de imóveis com características semelhantes, localizados na mesma região do bem avaliando.

Imóveis pesquisados:

Foram pesquisados imóveis localizados no Bairro centro, com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados obtidos encontram-se na tabela a seguir:

AMOSTRA	BAIRRO	ÁREA CONSTRUÍDA / M ²	VALOR IMÓVEL R\$	VALOR DO METRO QUADRADO
Amostra 1	CENTRO	294	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.741,50
Amostra 2	CENTRO	197,81	R\$ 880.000,00	R\$ 4.448,71
Amostra 3	CENTRO	268,00	R\$ 1.272.000,00	R\$ 4.746,27
Amostra 4	CENTRO	184	R\$ 1.272.000,00	R\$ 6.913,04
Amostra 5	CENTRO	292	R\$ 880.000,00	R\$ 3.013,70
Amostra 6	CENTRO	225,94	R\$ 1.000.000,00	R\$ 4.425,95
Amostra 7	CENTRO	213,90	R\$ 900.000,00	R\$ 4.207,57
Valor Médio do Metro Quadrado das Amostras				R\$ 4.499,54

Conclusão do Valor:

Dessa forma o valor do imóvel é o valor médio do metro quadrado (R\$4.499,54) multiplicado pela área construída do imóvel (250,1250 m²).

Valor Total da Avaliação R\$ 1.125.447,44 (Hum milhão, cento e vinte e cinco mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos.

Anexo de Fotos do Imóvel:



INÁCIO SCHEER

Corretor de Imóveis
CRECI/RS nº 32.897-F
CNAI 00332
Perito Judicial



Amostras:



VENDAS ALUGUEIS EMPREENDIMENTOS FINANCIAMENTO SERVIÇOS IMOBILIÁRIA ÁREA DO CLIENTE BLOG COTESTO

Vendas

Casa | Cód 2331



Casa
Rua Almirante Tamandaré - 1238 | Centro | São Lourenço do Sul

R\$ 880.000,00

3 Quartos
1 Suíte

Descrição

Vende-se casa de alvenaria, laje e telhas :197,81m2, em São Lourenço do sul, com cozinha ampla, 3 banheiros, sala com lareira, 03 dormitórios, área coberta com churrasqueira, lavanderia, e pátio amplo com gramado, murado e árvores frutíferas. Terreno: 18. 5 x 55. Frente norte , localizada na região da escola Nossa Senhora Estrela do Mar.

Quero falar com um Corretor

ABRIR WHATSAPP

Amostra 1

Contato: (53) 9.9115 4435 / (53) 9.8433 5203 - e-mail: inacioscheer@hotmail.com

São Lourenço do Sul/RS - CEP: 96170-000

Página 4 de 8



VENDAS ALUGUEIS EMPREENDIMENTOS FINANCIAMENTO SERVIÇOS IMOBILIÁRIA ÁREA DO CLIENTE BLOG CONTATO

Vendas

Casa | Cód 2331



Casa
Rua Almirante Tamandaré - 1238 | Centro | São Lourenço do Sul

R\$ 880.000,00

3 Quartos
1 Suíte

Descrição

Vende-se casa de alvenaria, laje e telhas :197,81m2, em São Lourenço do sul, com cozinha ampla, 3 banheiros, sala com lareira, 03 dormitórios, área coberta com churrasqueira, lavanderia, e pátio amplo com gramado, murado e árvores frutíferas. Terreno: 18. 5 x 55. Frente norte , localizada na região da escola Nossa Senhora Estrela do Mar.

Quero falar com um Corretor

ABRIR WHATSAPP

Amostra 2



VENDAS ALUGUEIS EMPREENDIMENTOS FINANCIAMENTO SERVIÇOS IMOBILIÁRIA ÁREA DO CLIENTE BLOG CONTATO

Vendas

Casa | Cód 2331



Casa
Rua Almirante Tamandaré - 1238 | Centro | São Lourenço do Sul

R\$ 880.000,00

3 Quartos
1 Suíte

Descrição

Vende-se casa de alvenaria, laje e telhas :197,81m2, em São Lourenço do sul, com cozinha ampla, 3 banheiros, sala com lareira, 03 dormitórios, área coberta com churrasqueira, lavanderia, e pátio amplo com gramado, murado e árvores frutíferas. Terreno: 18. 5 x 55. Frente norte , localizada na região da escola Nossa Senhora Estrela do Mar.

Quero falar com um Corretor

ABRIR WHATSAPP

Amostra 3

Vendas

Casa | Cód 212



Casa | 184m²

Rua Almirante Barroso - 2278 | Centro | São
Lourenço do Sul

R\$ 1.272.000,00

- 3 Quartos
- 1 Suíte
- 2 Vagas

Descrição

Ampla casa com 184m², sala com lareira, escritório (ou dormitório), cozinha, lavanderia, 04 dormitórios sendo 01 suite, 04 banheiros, garagem (43,71m²) com churrasqueira para 04 carros. Terreno: 22,40 m x 20m Frente norte. Localizado a uma quadra do banco do Brasil e floricultura Nikole.

Quero falar com um Corretor

ABRIR WHATSAPP

Amostra 4

padilha@seminovosimoveis@hotmail.com

[32\) 3223-3196](tel:(32) 3223-3196)
[32\) 98439-3730](tel:(32) 98439-3730)

[Home](#)
[Quem Somos](#)
[Imóveis](#)
[Contato](#)

[Home](#) / [Imovel](#)

Detalhes do Imóvel

Casa Para Vender em São Lourenço do Sul / RS - Centro

Casa de Alvenaria à venda no bairro Centro em São Lourenço do Sul/RS.

R\$ 880.000,00

Casa de Alvenaria à venda no bairro Centro em São Lourenço do Sul/RS.

- Imóvel em área Central
- Excelente localização
- 01 quadra da praça
- Perto do Banco do Brasil
- Terreno medido: 19,30m X 37,50m
- Área construída: 292m²
- 03 Dormitórios
- Sala de estar com lareira
- 02 Banheiros
- Sala de jantar

Cozinha grande

Cuadrário com biblioteca (Creada individual)

Despensa

Depósito

Garagem para 02 carros

Pomar

Rua Calçada

Tem escadaria

Estado proposta

Dormitórios: 3

Banheiros: 2

Sala de Jantar: 1

Despensa: 1

Sala de Estar: 1

Cuadrinhos: 1

Vagas: 2

Imóvel Para Vender | Código: PAD08327

Endereço: Rua 15 de Novembro 456

Bairro: Centro

Tipo: Casa

Terreno: 19,30m X 37,50m | 723,75 m² de Área Total

Conteúdo: 292,00 m² de Área Construída

Comodidades deste imóvel:

- Churrasqueira
- Rua Asfaltada
- Garagem Fechada
- Depósito
- Despensa
- Sala de Estar com Lareira
- Pátio Nos Fundos

[Gostou? Fale conosco por WhatsApp](#)

Rua 400 de Castilhos, 1217

Centro, São Lourenço do Sul / RS

94-19-0000 | 19-0000

Atendimento

De segunda à Sexta das 08:00h às 12h e 13:00h às 18:00h

Sábado, das 9h às 12h

Links Úteis

- Casa à Venda São Lourenço do Sul
- Terreno à Venda São Lourenço do Sul
- Imóvel no Praia São Lourenço do Sul
- Imóvel Centro São Lourenço do Sul
- Casa com Vela para Praia São Lourenço do Sul

Ativar o V

Acesse Confi

Amostra 5



[Página Principal](#) [Sobre](#) [Contato](#)

Imóvel > 6632 Compartilhar



Casa de Alvenaria na Rua Júlio de Castilhos, 1414

Centro

225,94 m²

19,80 x 32,00

3 Quartos

0 Suites

2 banheiros

1 Vaga de Garagem

Casa de Alvenaria com 225,94 m2 de área construída. Edificada em um terreno medindo 19,80 m x 32,00 m, com 633,6 m² de área. Frente: Norte. Ambientes: três dormitórios de casal; duas Sala de estar; dois Banheiro de serviço; uma Cozinha; uma Área de serviço; uma Churrasqueira; um abrigo para carro; Referência: Ao lado da imobiliária.

[Ativar](#)
[Acesse C](#)

R\$ 1.000.000 / Valor do imóvel

Amostra 6



[Página Principal](#) [Sobre](#) [Contato](#)

Imóvel > 370 Compartilhar



Casa de Alvenaria na Rua Duque de Caxias, 1280

Centro

213,90 m²

11,25 x 32,80

3 Quartos

1 Suite

2 banheiros

1 Vaga de Garagem

Casa de Alvenaria com 213,90 m2 de área construída. Frente: Sul. Ambientes: uma Sala de estar; uma sala de jantar; uma Cozinha; dois banheiros sociais; uma suite master; três dormitórios de casal; uma Garagem/churrasqueira; um Depósito; um abrigo para carro; Referência: Próximo ao colégio Walter Thofehrn.

[Ativar](#)
[Acesse](#)

R\$ 900.000 / Valor do imóvel

Amostra 7

São Lourenço do Sul/RS, 08 de maio de 2026.

Inácio Scheer

CRECI nº 32.897-F

CNAI 00332

Perito Judicial