

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Em atendimento ao determinado pela MM. Juíza do Trabalho da Vara do Trabalho de Cruz Alta/RS, e fazendo uso das prerrogativas e atribuições concedidas aos Corretores de Imóveis, procedo, neste ato, a avaliação de imóvel urbano nos termos e condições descritas abaixo:

1. SOLICITANTE:

Juízo Vara do Trabalho de Cruz Alta/RS.

De ordem da Excelentíssima Dra. Maristela Bertei Zanetti

2. PROCESSO N.º:

0000907-32.2012.5.04.0611

Reclamante: Leonel da Silva Perini

Reclamado: M.M. Lese & Cia Ltda

3. LOCAL E DATA DA AVALIAÇÃO:

Cruz Alta, 12 de fevereiro de 2026.

4. QUALIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL AVALIADOR:

Jorge Marquesan Junior, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis inscrito no CRECI/RS sob o n.º 48.197F, com escritório profissional situado à Rua Voluntários da Pátria, nº 545, Cruz Alta, RS.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Tem-se como objetivo do presente laudo de avaliação e apresentação do valor de mercado de um imóvel urbano de acordo com sua localização, infra-estrutura, estado de conservação e procura na sua aquisição e/ou utilização para fins específicos.

6. CARACTERIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO:

6.1 - LOCALIZAÇÃO:

Imóvel localizado em área urbana, próximo ao centro da cidade, com rua asfaltada, energia elétrica própria, água tratada e iluminação pública em sua frente. E, ainda, possibilidade de ingresso no interior do imóvel pela sua frente e pelos fundos.

6.2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Região central da cidade composta por, em sua maioria, residências familiares. Nas proximidades há o Quartel Militar 29º GAC, e o Santuário Nossa Senhora de Fátima, além de duas linhas férreas.

6.3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de três prédios comerciais/residenciais de alvenaria, matriculado sob o n.º 25.498, localizados em região próxima ao centro da cidade, precisamente na Avenida Padre Pacheco, n.º 433, 467 e 477, em quarteirão formado com as ruas Coronel Mello e Andrade Neves, zona urbana desta cidade, com área total aproximada de **2.850 m²**, com as seguintes medições, extraídas da Certidão do Oficial de Justiça de fls. 147 dos presentes autos:

Testada (Frente): A face voltada para a Av. Francisco Pacheco (onde se localizam as edificações de números 433, 447 e 467) possui extensão real de **45,00** metros, divergindo dos 75,90 metros constantes no registro;

Profundidade: **66,00** metros da frente aos fundos;

Lateral Norte: Observou-se um estreitamento irregular na face Norte, onde a largura de aproximadamente **45,00** metros reduz-se para cerca de **39,00** metros após a linha das construções, seguindo assim até o limite de fundos aos 66,00 de extensão.

Lateral Sul: segue em linha reta pela extensão de **66,00** metros conforme descrito.

Os prédios constantes no terreno, são construções muito antigas, não podendo precisar quantos anos possuem desde sua construção, uma vez que todos eles não recebem a devida manutenção e cuidado de preservação adequado.

O Local possui acesso para caminhões, tendo em seu pátio (parte interna aos fundos) pavimentação asfáltica, cuja manutenção e cuidado é regular, de modo que é possível o trânsito de caminhões e veículos leves. Ainda, em seu interior, o imóvel possui poço artesiano e subestação elétrica.

Além dos três prédios supra-informados, há no interior do imóvel outras construções de alvenaria, com alturas variadas entre 7 metros e 10 metros, aproximadamente.

Outrossim, em um dos prédios, precisamente na sua parte dos fundos, não há condições de uso na forma em que se apresentam atualmente, uma vez que está totalmente destelhado e em más condições.

7. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS PARA A AVALIAÇÃO:

Para a realização e execução do presente laudo de avaliação de imóvel, fora utilizado o sistema de método comparativo de preço de mercado local a fim de chegar ao valor de mercado do ponto comercial e terreno das edificações e ao (CUB) – Custo Unitário Básico, que se trata de um indicador mensal calculado pelo Sindicato da Construção Civil (SINDUCON) - RS que reflete a variação dos custos de materiais, mão de obra e equipamentos na construção civil gaúcha. Baseado na norma ABNT NBR 12.721/2006, ele serve de parâmetro para estimar o valor por metro quadrado de projetos residenciais e comerciais, essencial para orçamentos e reajustes de contratos de incorporação.

Nesse sentido, o CUB/RS para o mês de janeiro de 2026, divulgado em 03 de fevereiro de 2026, foi anunciado com o valor médio para o metro quadrado o valor médio: **1.339,33²** (mil trezentos e trinta e nove reais e trinta e três centavos por metro quadrado)¹.

1 <https://sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2026/02/PRECOS-E-CUSTOS-DA-CONSTRUCAO-FEVEREIRO-2026.pdf>)

8. VALOR DO BEM AVALIADO:

Dá-se ao bem, na sua totalidade, a avaliação de **R\$ 3.817,090,50** (três milhões, oitocentos e dezessete mil noventa reais e cinquenta centavos).

8.1: VALORES CONFORME DETERMINAÇÃO JUDICIAL NA POSSIBILIDADE DE DIVISÃO PROPOSTA PELO OFICIAL DE JUSTIÇA:

Considerando o *decisum* em que este profissional fora nomeado nos autos, restou determinado a este que seja feita a avaliação do bem de maneira individualizada/fracionada nos termos propostos pelo Sr. Oficial de Justiça no mandado de verificação.

Destarte, abaixo a avaliação do segundo fracionamento indicados **(A-1-2 / B / C-3 e pátio):**

A-1-2: R\$ 1.205.397,00 (um milhão, duzentos e cinco mil, trezentos e noventa e sete reais);

B: R\$ 803.598,00 (oitocentos e três mil, quinhentos e noventa e oito reais);

C-3 e pátio: R\$ 1.808.095,50 (um milhão, oitocentos e oito mil e noventa e cinco reais e cinquenta centavos).

Sendo o que há no momento, coloco-me a disposição de V. Ex. para maiores esclarecimentos e/ou informações.

Cruz Alta, 12 de fevereiro de 2026.

JORGE MARQUESAN JÚNIOR
CRECI/RS 48.197F

