

**MERITÍSSIMA JUIZA DE DIREITO DA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE  
MARAU/RS**

**Referência: Processo nº 109/1.15.0000744-3**

**Parte autora: BRDE-Banco Regional do Desenvolvimento do Extremo Sul**

**Fábio Lorenzini, Corretor de Imóveis, Creci nº 36.948, Cofeci 6.102, vem  
perante a V. Ex<sup>a</sup> apresentar o seu laudo de avaliação.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA FINS JUDICIAIS

1. Solicitante: Primeira Vara Judicial da Comarca de Marau/RS.

Processo n. 109/1.15.0000744-3

2. Objetivo: Elaborar vistoria para proceder, no Parecer Mercadológico de Avaliação de Imóveis, para apurar seu valor de mercado de acordo com as normas legais.

3. IMÓVEL VISTORIADO: IMÓVEL: Uma parte de terras de cultura, com a área de DUZENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL OITOCENTOS E SESENTA E SEIS METROS E SESENTA E SETE DECÍMETROS QUADRADOS (253.866,67 m<sup>2</sup>), dentro de um todo que mede TREZENTOS E OITENTA MIL E OITOCENTOS METROS QUADRADOS (380.800 m<sup>2</sup>), sem benfeitorias, situada no lugar denominada Serra Geral do Taquari, Engenho Velho, no distrito de Nova Alvorada, no município de Nova Alvorada, confrontando: ao NORTE, com o Lajeado Engenho Velho; ao SUL, com Felix Romanini; a LESTE, com João e Luiz Bombonato; e a OESTE, com Alessio Marafon, Luiz Mezzomo e Angelo Campagnolo. Demais dados constam na matrícula n. 19.012 do CRI de Marau.

R-4-19.012 – SUCESSÃO HEREDITÁRIA – Formal de Partilha de 26.06.2007, do Juízo de Direito desta Comarca - Transmitente: GABRIEL ARCHANGELO ROMANINI. Adquirente: DILETA BERNARDON ROMANINI, Viúva, transferida a fração ideal de 190.400 m<sup>2</sup>.

R-6-19.012- SUCESSÃO HEREDITÁRIA – Formal de Partilha de 26.06.2007, do Juízo de Direito desta Comarca – Transmitente: GABRIEL ARCHANGELO ROMANINI. Adquirente: ADEMIR ROMANO ROMANINI, brasileiro, CPF: 177.982.800-49, casado com NELCI AGOSTINI ROMANINI, residente e domiciliado em Nova Alvorada. Transferida a fração ideal de 63.466,67 m<sup>2</sup>.

4. DATA DA VISTORIA: A vistoria foi realizada no dia 12/05/2017.

5. LOCALIZAÇÃO: O imóvel está situado no lugar denominado Serra Geral do Taquari, asfalto que liga ao distrito de Cadorna, distante 800 m do município de Nova Alvorada.

6. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: DILETA BERNARDON ROMANINI, ADEMIR ROMANO ROMANINI e NELCI AGOSTINI ROMANINI.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO: No imóvel não constam benfeitorias, possui área plana em sua totalidade, área totalmente agrícola, possui pasto para animais, bom acesso, pois está próximo do asfalto. Possui algumas árvores nativas, porém não possui rio. O imóvel está localizado distante 800 m da cidade de Nova Alvorada.

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: Trata-se de uma região inserida próximo ao Município de Nova Alvorada, região totalmente agrícola, porém possui toda infraestrutura como: água, luz, asfalto próximo ao imóvel.

8.1) CARACTERIZAÇÃO FÍSICA: A região é formada principalmente por áreas de plantação de soja e pasto para animais, ou seja, totalmente agrícola, possui intensidade de tráfego de veículos médio, não possui atividade comercial na região.

8.1.1) SERVIÇOS/INFRAESTRUTURA: Como o imóvel está localizado em uma região agrícola, ou seja, interior do município de Nova Alvorada, a região não oferece serviços como: bancos, posto de saúde, transporte coletivo etc.





9. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO:** O município de Nova Alvorada possui uma população de aproximadamente 3.500 habitantes. A cidade é totalmente agrícola. Como o imóvel está localizado a apenas 800 m da cidade a absorção pelo mercado podem ser consideradas média. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, estes são de "LIQUIDEZ MÉDIA".

#### 10. METODOLOGIA EMPREGADA

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO", pois baseia-se unicamente na observação do que ocorre no mercado imobiliário e principalmente na região do imóvel avaliado, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653.

11. **RESULTADO DA AVALIAÇÃO:** De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no interior do município de Nova Alvorada, AVALIO o imóvel em R\$: 1.450.000,00 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12. **OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:** No desenvolvimento do presente trabalho, constatou-se que no imóvel avaliado não possui BENFEITORIAS.



13. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com quatro folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Marau, 12 de maio de 2017.



FABIO LORENZINI

CRECI – 36.948

COFECI – 6.102

108  
m







110  
m

