



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPO BOM - RS**

ANTONIO AUGUSTO TENORIO DE MOURA FILHO

PROCESSO N° **5000854-16.2019.8.21.0087**
AUTOR: **COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA**
REU: **LAURINDO GODOIS DA SILVA E OUTROS**

MARCOS VIEIRA PORTO, perito devidamente qualificado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, movida por **COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA**, em face de **LAURINDO GODOIS DA SILVA E OUTROS**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL AVALIATIVO

Termos em que, pede deferimento.

Campo Bom, 08 de março de 2026.

MARCOS VIEIRA PORTO
CREA-RS 231116

ÍNDICE

1. Objetivo.....	3
2. Diligências periciais	3
3. Constatações prévias e descrição do imóvel.....	3-5
4. Metodologia.....	6
5. Avaliação mercadológica.....	6-8
6. Conclusão.....	9
7. Encerramento.....	10

1. OBJETIVO

O presente laudo pericial, tem por objetivo a avaliação do imóvel inscrito no Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom, sob a Matrícula nº 21.116, de acordo com os critérios mínimos previstos em norma técnica específica ABNT NBR 14653-2/2011 - Imóveis Urbanos, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

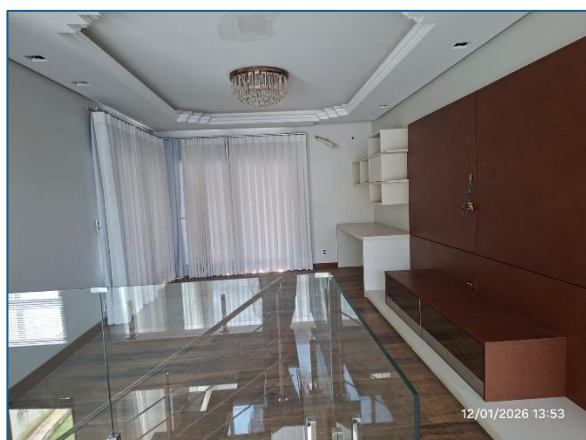
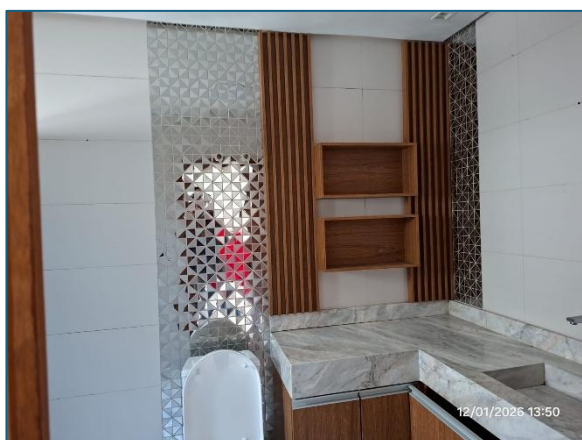
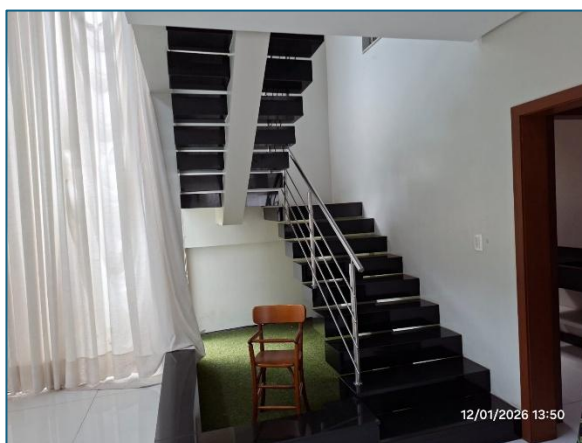
2. DILIGÊNCIAS PERICIAIS

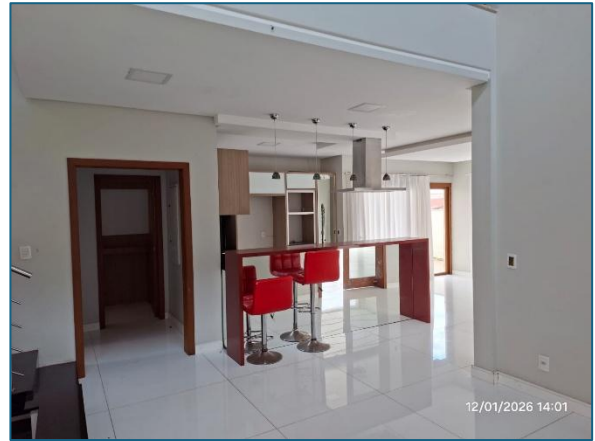
A vistoria do imóvel localizado à Rua Delmar Scholl nº 131, Campo Bom-RS, foi realizada no dia 12 de janeiro de 2026 às 14h, reagendamento solicitado pela requerida nos autos, à qual se encontrava presente no imóvel. Por ocasião do ato pericial, verificou este perito, todas as dependências do imóvel, registrando detalhes acerca das suas dimensões e seu padrão construtivo. Semelhantemente, este perito arguiu à parte presente acerca das demais informações pertinentes ao ato pericial. A vistoria consistiu de medições *in loco*, inspeção visual e tomada de fotografias do imóvel e suas respectivas dependências.

3. CONSTATAÇÕES PRÉVIAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Durante a vistoria, constatou-se que o terreno do imóvel em questão, auferia as medidas lineares conforme o descrito em matrícula, medindo 16,80m (dezesesseis metros e oitenta centímetros) de frente à Oeste; 16,80m (dezesesseis metros e oitenta centímetros) de fundos à Leste; e 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros) em ambas as laterais, Norte e Sul, totalizando 361,20 m² (trezentos e sessenta e um metros e vinte decímetros quadrados) de área superficial. Que, no referido terreno existe edificada uma casa de dois pavimentos,

medindo 269,11 m² (duzentos e sessenta e nove metros e onze decímetros quadrados) em de padrão construtivo alto, não averbada em matrícula, cujas dependências encontram-se delimitadas por muro de alvenaria, empena de edificação, cerca de vidro temperado e portões de ferro conforme imagens a seguir.





4. METODOLOGIA

A metodologia adotada para a elaboração deste laudo Pericial Avaliativo, consistiu dos seguintes procedimentos e técnicas:

- Análise documental das peças acostadas aos autos;
- Conferências dimensionais *in loco*;
- Inspeção visual acerca da área construída;
- Inspeção visual acerca do padrão construtivo;
- Registro fotográfico;
- Arguições à parte presente;
- Pesquisa mercadológica de imóveis semelhantes;
- Avaliação com base na Norma Técnica ABNT NBR 14653-2;
- Apresentação dos cálculos;
- Atribuição do valor médio do imóvel;
- Conclusão.

5. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Com base na Norma ABNT NBR 14.653-2/2011, através do método comparativo direto de dados de mercado, foi realizada pesquisa que resultou em amostra composta por 12 (doze) imóveis com características semelhantes ao imóvel descrito na inicial, seja em área total, como em benfeitorias, e zoneamento residencial. Dessa forma, apresenta-se a seguir, tabela contendo a amostra de imóveis pesquisados, valores de venda anunciados, valor médio de mercado, e sua respectiva redução ao valor por metro quadrado.

*Importante ressaltar que, a amostra se limita aos imóveis disponíveis para venda no momento presente, nem sempre expressando total similaridade, mas sempre buscando maior semelhança possível ao imóvel avaliado na inicial.

5.1 - IMÓVEIS ANUNCIADOS COM CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES

Os endereços dos imóveis não constam fornecidos em todos os anúncios, entretanto apresenta-se lista de links dos anúncios pesquisados na sequência da tabela a seguir.

	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m ²) Construída	TOTAL (R\$)	Valor m ² (R\$)
1	Centro - Campo Bom	199	1.200.000,00	6.030,15
2	Centro - Campo Bom	241	1.350.000,00	5.601,65
3	Centro - Campo Bom	179	1.200.000,00	6.703,91
4	Colina - Campo Bom	155	850.000,00	5.483,87
5	Colina - Campo Bom	150	1.049.000,00	6.993,33
6	Centro - Campo Bom	154	1.250.000,00	8.116,88
7	Imigrante N - Campo Bom	183	890.000,00	4.863,38
8	Solar do campo - Campo Bom	216	1.750.000,00	8.101,85
9	Colina - Campo Bom	212	1.690.000,00	7.971,69
10	Colina - Campo Bom	257	1.860.000,00	7.237,35
11	Solar do campo - Campo Bom	212	1.760.000,00	8.301,88
12	25 de julho - Campo Bom	217	1.290.000,00	5.944,70
VALOR MÉDIO POR m ²				6.779,22

[Imóvel 1](#) [Imóvel 2](#) [Imóvel 3](#) [Imóvel 4](#) [Imóvel 5](#) [Imóvel 6](#)

[Imóvel 7](#) [Imóvel 8](#) [Imóvel 9](#) [Imóvel 10](#) [Imóvel 11](#) [Imóvel 12](#)

Multiplicando-se o Valor médio obtido por metro quadrado (Vm²), pela Área do Imóvel (AI), chega-se ao Valor Médio atribuído ao Imóvel (VM), conforme abaixo:

$VM = Vm^2 \times AI = 6.779,22 \times 269,11 = \mathbf{R\$ 1.824.355,89}$ (um milhão, oitocentos e vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e nove centavos).

5.2. FATORES DE DEPRECIAÇÃO

Como é sabido, imóveis conforme anunciados para venda, agregam índice de 6% de corretagem, percentual esse que, para fins de avaliação judicial é subtraído, uma vez que não há mediadores em casos de penhoras e execuções. De acordo com estudos acadêmicos e publicações técnicas, semelhantemente, subtrai-se percentual médio de 17%-25% dos imóveis cujas benfeitorias não se encontram averbadas em matrícula. Uma vez não haver índices médios publicados para região, acerca de tal depreciação, utilizou-se a média aritmética do patamar supracitado como fator depreciativo por benfeitorias não averbadas.

Dessa forma, para que seja auferido valor justo ao imóvel em questão, correspondente à matrícula nº 21.116, é subtraído 6% referente ao índice de corretagem (%C), do valor alcançado a partir da média de mercado, expresso no último parágrafo da página anterior. Uma vez removida a taxa de corretagem, subtrai-se 21% de fator depreciativo por benfeitorias não averbadas (%D), obtendo-se o Valor Final (VF), conforme o seguinte.

$$VM - \%C = R\$ 1.714.894,53$$

$$VF = (VM - \%C) - \%D = 1.714.894,53 - 21\% = R\$ 1.354.766,67...$$

Com base no valor médio de mercado, alcançado a partir da média aritmética extraída de amostra composta por 12 imóveis com características semelhantes, Auferiu-se ao imóvel seguinte valor final de:

R\$ 1.354.766,67 (um milhão, trezentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

6. CONCLUSÃO

Com base na presente análise, apresenta este perito as seguintes conclusões:

Que, o terreno onde se encontra edificado o imóvel em questão, apresenta 361,20 m² (trezentos e sessenta e um metros e vinte decímetros quadrados), tal qual ao descrito na matrícula n° 21.116 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom;

Que, no referido terreno existe edificada uma casa de dois pavimentos, medindo 269,11 m² (duzentos e sessenta e nove metros e onze decímetros quadrados) em de alto padrão construtivo, não averbada em matrícula, cujas dependências encontram-se delimitadas por muro de alvenaria, empena de edificação, cerca de vidro temperado e portões de ferro;

Que, o imóvel apresenta condições de conservação e manutenção consideradas boas, necessitando apenas de manutenção básica para que tais condições sejam mantidas;

Que, a partir da pesquisa realizada por este perito, constituindo amostra composta por 12 (doze) imóveis com características semelhantes, em zoneamentos residenciais de valorização equivalente, o valor médio por metro quadrado auferido foi de **R\$ 6.779,22** (seis mil, setecentos e setenta e nove reais e vinte e dois centavos);

Que, após ser alcançado valor médio a partir de pesquisa de mercado, aplicou-se todos os fatores depreciativos sobre as condições em que o imóvel se encontra; e

Que, levadas em consideração todas as variáveis anteriormente mencionadas, o imóvel auferiu o valor aproximado de, **R\$ 1.354.766,67** (um milhão, trezentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

7. ENCERRAMENTO

Não havendo mais nada a ser esclarecido ou acrescentado, encerra-se o presente Laudo Pericial Avaliativo, composto por dez páginas, todas numeradas e com assinatura digital datada na última página.

Respeitosamente,

MARCOS VIEIRA PORTO
GEÓGRAFO
CREA RS/231116

REFERÊNCIAS:

ABNT NBR 14.653-1/2019 - **Avaliação de bens**

ABNT NBR 14.653-2/2011 - **Imóveis Urbanos**

IBAPE-SP (org.). **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**. São Paulo: Pini, 2007.

MARINHO, J. L. A. **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS : Análise dos pressupostos do modelo** - 2ª edição 2025.