Processo 5001720-79.2019.8.21.0101/RS, Evento 81, MATRIMÓVEL3, Página 1

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 097519.2.0030288-38

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS 1 | MATRÍCULA 30.288

Gramado, 02 de julho de 2014

IMÓVEL: UM TERRENO, designado como Lote nº 11 da Quadra "A", do Loteamento Popular denominado "ALTOS DA VIAÇÃO FÉRREA", com área de 281,30m² (duzentos e oitenta e um metros quadrados e trinta decímetros quadrados) lote de meio de quadra, distante cento e oito metros e oito centímetros (108,08m) do inicio da quadra, está localizado no lado dos números pares da Rua Boca de Leão, localizado na quadra A, que é formada pelas Ruas 01, Boca de Leão, Área de Preservação Permanente 01 e com terras de Clobes Zucolotto, com as seguintes medidas e confrontações: frente à Sudeste, medindo onze metros e sessenta e nove centímetros (11,69m), confrontando-se com a Rua Boca de Leão, formando ângulo interno de 87°30'27"; por um lado, à Sudoeste, medindo vinte e seis metros e quarenta e cinco centímetros (26,45m), confrontando-se com o Lote 10 da mesma quadra e com parte da Área de Preservação Permanente 01, formando ângulo interno de 80°4'51"; fundos, à Noroeste, medindo dez metros e setenta e oito centímetros (10,78m), confrontando-se com a Área de Preservação Permanente 01, formando ângulo interno de 102°26'11"; e, pelo outro lado, á Nordeste, medindo vinte e quatro metros e dez centímetros (24,10m), confrontando-se com o Lote 12 da mesma quadra, formando ângulo interno de 89°58'31".-

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE GRAMADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 88.847.082/0001-55, com sede administrativa na Avenida das Hortênsias, nº 2029, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 29.292, fls. 02, do Livro 2-RG, deste Ofício.-

PROTOCOLO: 55739, de 19/06/2014.-

EMOLUMENTOS: R$14,30. Selo: 0250.00.1300001.24922 - R$0,55.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. SL

Natanael Valzenir Menezes

R.1-30.288, de 07 de janeiro de 2015.

TÍTULO: Doação.-

DOADOR: MUNICÍPIO DE GRAMADO, já qualificado na matrícula, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Nestor Tissot, brasileiro, casado, empresário, portador do RG 9004493673-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 211.188.250-04, residente e domiciliado nesta cidade.-

DONATÁRIO: JOSÉ ALMEIDORINO ARRIAL, brasileiro, viúvo, maior, inscrito no CPF sob número 297.412.549-20, portador do RG sob número 1398645-SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Terra Nova nº 240, Bairro Várzea Grande , nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato de Notas local, no Livro nº 292, às fls. 178, sob nº 34.500/076, aos 14 de novembro de 2014.-

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R$7.578,22. . **AVALIAÇÃO FISCAL:** Dispensado da avaliação pela Fazenda Estadual.-

CONDIÇÃO: Estabelece o outorgante doador, na forma do Artigo 5º do Decreto nº 167/2014, o seguinte: Artigo 5º - pelo prazo de dez (10) anos, fica vedada a comercialização do lote ora doado, sob pena de reversão do mesmo para o município. Todas as demais condições constam da referida escritura.-

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialiosa pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 10/08/2026 11:15:34

Operador Nacional do Sistema de Registro

CNM: 097519.2.0030288-38

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 07 de janeiro de 2015

FLS 1v | MATRÍCULA 30.288

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLO: 57204 de 24/12/2014.-

EMOLUMENTOS: R$131,00. Selo: 0250.00.1300001.44109 - R$5,40.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____. LMR

Natanael Valzenir Menezes

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

CONTINUA NO VERSO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 10/08/2026 11:15:34

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL · JUCISRS Nº 392/19

Gustavo Turani LEILÕES

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado — imóvel urbano situado no Bairro Várzea Grande, Município de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul.



Fotografia do imóvel avaliado — Rua Boca de Leão, nº 300, Bairro Várzea Grande, Gramado/RS.

Processo nº	**5001720-79.2019.8.21.0101**
Comarca	**Gramado/RS**
Endereço	**R. Boca de Leão, nº 300 — Várzea Grande**
Matrícula	**nº 30.288 — CRI de Gramado/RS**
Área do terreno	**281,30 m²**
Finalidade	**Avaliação para hasta pública**

Gramado/RS, 10 de agosto de 2026.

Gustavo Turani

Leiloeiro Público Oficial — JUCISRS nº 392/19

SUMÁRIO

I Do Objeto, da Finalidade e da Metodologia do Laudo

II Do Imóvel Avaliado

III Da Localização e Inserção Urbana

IV Das Benfeitorias e do Padrão Construtivo

V Da Caracterização das Edificações — Casa de Frente e Casa de Fundos

VI Do Método Comparativo de Dados de Mercado

VII Do Custo Construtivo

VIII Dos Elementos Comparativos de Mercado

IX Da Seleção das Amostras Similares

X Dos Fatores Valorizantes e Depreciativos

XI Da Apuração do Valor e Conclusão

XII Das Fontes Consultadas

CAPÍTULO I — DO OBJETO, DA FINALIDADE E DA METODOLOGIA DO LAUDO

O presente laudo tem por objeto a avaliação técnica do imóvel urbano nº 300 da Rua Boca de Leão, Bairro Várzea Grande, Município de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, inscrito sob a matrícula nº 30.288 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da Comarca de Gramado/RS, objeto de constrição judicial nos autos do processo nº 5001720-79.2019.8.21.0101.

A avaliação foi elaborada por Gustavo Turani, Leiloeiro Público Oficial (JUCISRS nº 392/19), com a finalidade de apurar o valor de mercado do bem penhorado, para fins de sua alienação judicial em hasta pública (leilão), nos termos dos artigos 870 a 878 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015).

Os trabalhos observaram, no que coube às circunstâncias do caso concreto, os princípios e procedimentos técnicos preconizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) nas normas NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens — Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens — Parte 2: Imóveis Urbanos), tendo sido adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado como método avaliatório principal, pelas razões técnicas expostas no Capítulo VI.

Este laudo está estruturado em capítulos que tratam, sucessivamente, da identificação do imóvel e de sua situação registral (Capítulo II), de sua localização e inserção urbana (Capítulo III), do padrão construtivo das benfeitorias existentes e da caracterização individualizada de cada edificação (Capítulos IV e V), da metodologia avaliatória e do custo construtivo (Capítulos VI e VII), dos elementos de mercado utilizados como parâmetro comparativo (Capítulo VIII), dos critérios técnicos de seleção das amostras similares (Capítulo IX), dos fatores valorizantes e depreciativos identificados (Capítulo X), da apuração do valor final (Capítulo XI) e das fontes consultadas (Capítulo XII).

CAPÍTULO II — DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se do imóvel urbano nº 300, situado na Rua Boca de Leão, Bairro Várzea Grande, Município de Gramado/RS, com área de terreno de 281,30 m² (duzentos e oitenta e um metros quadrados e trinta decímetros quadrados), no qual se implantam duas edificações residenciais de baixo padrão construtivo, com áreas aproximadas de 40,25 m² e 35,00 m², não averbadas na matrícula. O imóvel está inscrito sob nº de matrícula 30.288 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Gramado/RS, com a seguinte descrição registral:

> *"IMÓVEL: UM TERRENO, designado como Lote nº 11 da Quadra "A", do Loteamento Popular denominado "ALTOS DA VIAÇÃO FÉRREA", com área de 281,30m² (duzentos e oitenta e um metros quadrados e trinta decímetros quadrados) lote de meio de quadra, distante cento e oito metros e oito centímetros (108,08m) do início da quadra, está localizado no lado dos números pares da Rua Boca de Leão, localizado na quadra A, que é formada pelas Ruas 01, Boca de Leão, Área de Preservação Permanente 01 e com terras de Clobes Zucolotto, com as seguintes medidas e confrontações: frente à Sudeste, medindo onze metros e sessenta e nove centímetros (11,69m), confrontando-se com a Rua Boca de Leão, formando ângulo interno de 87°30'27"; por um lado, à Sudoeste, medindo vinte e seis metros e quarenta e cinco centímetros (26,45m), confrontando-se com o Lote 10 da mesma quadra e com parte da Área de Preservação Permanente 01, formando ângulo interno de 80°4'51"; fundos, à Noroeste, medindo dez metros e setenta e oito centímetros (10,78m), confrontando-se com a Área de Preservação Permanente 01, formando ângulo interno de 102°26'11"; e, pelo outro lado, à Nordeste, medindo vinte e quatro metros e dez centímetros (24,10m), confrontando-se com o Lote 12 da mesma quadra, formando ângulo interno de 89°58'31"."*

Endereço	**Rua Boca de Leão, nº 300**
Bairro / Município	**Várzea Grande — Gramado/RS, CEP 95670-000**
Matrícula / CRI	**nº 30.288 — CRI de Gramado/RS**
Área de terreno	**281,30 m²**
Área construída (não averbada)	**≈ 40,25 m² + 35,00 m² (duas edificações)**

Observa-se que as edificações existentes no imóvel não constam averbadas na matrícula, circunstância recorrente em imóveis de padrão popular na região, que impõe cautelas adicionais quanto à regularização do bem por eventual arrematante — sem prejuízo de sua consideração, no plano fático, para fins desta avaliação, nos termos dos Capítulos IV, V e VII.

CAPÍTULO III — DA LOCALIZAÇÃO E INSERÇÃO URBANA

O imóvel avaliado localiza-se na Rua Boca de Leão, nº 300, Bairro Várzea Grande, Município de Gramado/RS, CEP 95670-000.



Localização do imóvel avaliado, com indicação de acesso pela Rua Boca de Leão. Fonte: Google Maps.

Quanto às características do Município, Gramado/RS possui economia predominante nos setores de turismo, hotelaria, comércio, alimentação e indústria (produção tradicional de chocolates, malhas, móveis e artesanato), com população média de cerca de 40.134 (quarenta mil, cento e trinta e quatro) moradores em área urbana, conforme Censo IBGE de 2010.

Destaca-se que o Município apresentou acréscimo populacional de 24,29% em 12 (doze) anos — ou seja, a demanda habitacional aumentou no período, de modo que a liquidez e a expansão urbana/comercial devem apresentar consequente incremento.

Não obstante, o imóvel avaliando situa-se em área afastada dos polos turísticos do Município, em bairro de ocupação predominantemente residencial e popular, habitado majoritariamente por moradores locais e trabalhadores da região — circunstância que o dissocia da valorização típica das áreas centrais e turísticas de Gramado/RS.

Quanto às condições físicas de inserção, trata-se de terreno com topografia em aclive acentuado, desprovido de muro ou cercamento delimitador. O acesso principal ocorre diretamente pela via pública, pavimentada em pedras irregulares (basalto), por meio de entrada não pavimentada para veículos, que conduz a uma garagem ou área coberta de estrutura simples nos fundos do terreno. A área frontal apresenta entulhos de construção e vegetação

rasteira. A conjugação desses fatores caracteriza inserção urbana de padrão simples, com qualidade e liquidez inferiores às de áreas centrais e turísticas do Município, circunstância diretamente considerada na seleção dos elementos comparativos (Capítulo VIII) e na apuração do valor final (Capítulo X).

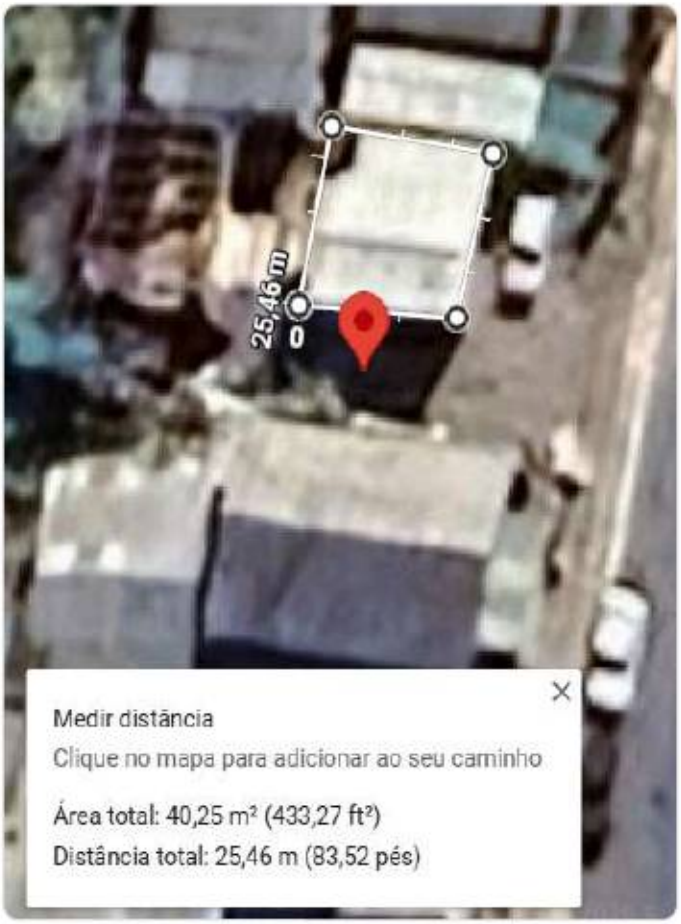
CAPÍTULO IV — DAS BENFEITORIAS E DO PADRÃO CONSTRUTIVO

O terreno é ocupado por duas edificações residenciais, não averbadas na matrícula: uma situada de frente para a Rua Boca de Leão, com área aproximada de 40,25 m², e outra nos fundos do lote, com área aproximada de 35,00 m². Ambas apresentam padrão construtivo baixo, composto predominantemente por estrutura de madeira, cobertura em telhas de fibrocimento, apoiada sobre pilares de alvenaria de tijolos em razão do desnível do terreno.



Vista das edificações existentes, evidenciando o padrão construtivo em madeira e os entulhos de construção na área frontal.

Em razão da ausência de averbação das construções na matrícula, as respectivas áreas construídas foram estimadas por meio de ferramenta de medição sobre imagem de satélite, tendo sido apurada área de aproximadamente 40,25 m² para a edificação de frente, e confirmadas as dimensões do terreno, conforme registros reproduzidos a seguir.



Estimativa da área construída (≈40,25 m²) por ferramenta de medição em imagem de satélite.



Medição indicativa (21,30 m) utilizada como apoio à conferência das dimensões do lote.

O padrão construtivo identificado, a ausência de averbação e as demais condições descritas neste capítulo são determinantes para a caracterização individualizada das edificações (Capítulo V) e para a definição do método e dos parâmetros de avaliação adotados (Capítulos VI e VII).

CAPÍTULO V — DA CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES — CASA DE FRENTE E CASA DE FUNDOS

O terreno avaliado é ocupado por duas edificações residenciais autônomas, ambas não averbadas na matrícula, caracterizadas individualmente a seguir.

Casa de frente — edificação residencial com área aproximada de 40,25 m², implantada na porção frontal do lote, voltada para a Rua Boca de Leão, de onde se dá seu acesso principal, tanto de pedestres quanto de veículos. Construída predominantemente em madeira, com cobertura em telhas de fibrocimento, apoiada sobre pilares de alvenaria de tijolos em razão do desnível acentuado do terreno. Sua área foi estimada por ferramenta de medição sobre imagem de satélite (Capítulo IV), ante a ausência de averbação.

Casa de fundos — edificação residencial com área aproximada de 35,00 m², implantada na porção posterior do lote, igualmente construída em madeira, com cobertura em telhas de fibrocimento e apoio sobre pilares de alvenaria. Seu acesso ocorre pela entrada de veículos não pavimentada que atravessa o lote a partir da via pública, a qual conduz também a uma garagem ou área coberta de estrutura simples, situada nos fundos do terreno, que serve de apoio às residências.

Ambas as edificações apresentam padrão construtivo baixo e destinação exclusivamente residencial, sem fundação em padrão técnico adequado, com fiação elétrica aparente e instalações hidráulicas irregulares (Capítulo VII). Embora permitam o uso imediato do imóvel — circunstância considerada na majoração do valor unitário (Capítulo XI) —, não possuem, por seu estado e padrão, valor de mercado autônomo relevante, razão pela qual a avaliação se concentrou no valor do terreno, nos termos dos Capítulos VI a IX.

CAPÍTULO VI — DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste, nos termos da NBR 14.653-1/2 da ABNT, na identificação do valor de mercado do bem avaliando por meio do tratamento técnico de atributos e características de elementos comparáveis — imóveis efetivamente transacionados ou ofertados no mercado, contemporâneos à data da avaliação, que guardem semelhança de localização, uso, características físicas e situação jurídica com o bem avaliando.

O método pressupõe, essencialmente, quatro etapas: (i) pesquisa e coleta de dados de mercado — ofertas e transações — relativos a imóveis comparáveis, preferencialmente na mesma região ou em regiões de características socioeconômicas assemelhadas; (ii) homogeneização dos dados coletados, mediante fatores de correção (localização, área, testada, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, época da oferta, entre outros) que tornem os elementos comparáveis entre si e com o bem avaliando; (iii) tratamento técnico dos dados homogeneizados, para obtenção do valor unitário — por metro quadrado — representativo do mercado; e (iv) aplicação do valor unitário obtido à área do bem avaliando, chegando-se ao valor total de mercado.

Trata-se do método normalmente mais adequado para a avaliação de imóveis urbanos residenciais e terrenos, por refletir diretamente o comportamento do mercado imobiliário local, sendo preferível aos métodos da renda ou do custo sempre que houver dados de mercado suficientes e idôneos.

No presente caso, em razão da ausência de benfeitorias averbadas e do padrão construtivo das edificações existentes — que, como exposto no Capítulo VII, não possuem valor de mercado autônomo relevante —, a pesquisa comparativa privilegiou o valor do metro quadrado de imóveis (terrenos e residências de padrão simples) localizados no Bairro Várzea Grande e adjacências, no Município de Gramado/RS, adotando-se como grandeza de comparação o valor unitário por metro quadrado de área, nos termos detalhados no Capítulo VIII.

CAPÍTULO VII — DO CUSTO CONSTRUTIVO

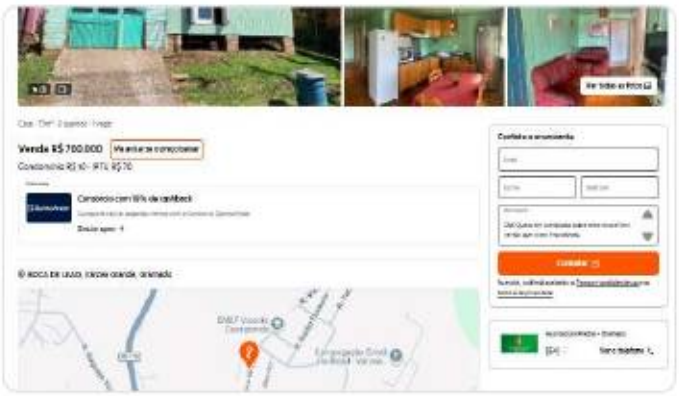
Verificou-se que as benfeitorias existentes no imóvel foram edificadas em madeira, sem observância de padrão construtivo estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil ou por normas técnicas de engenharia. As edificações não apresentam fundação em padrão técnico adequado, possuem fiação elétrica aparente e instalações hidráulicas irregulares, em desconformidade com as normas técnicas aplicáveis.

Nessas condições, não é tecnicamente recomendável a utilização do método evolutivo ou do custo de reedição (valor do metro quadrado de construção) como parâmetro de apuração de valor, porquanto tais benfeitorias, dado o seu estado precário e padrão construtivo abaixo do usual, não possuem valor de mercado ou comparativo autônomo relevante. Assim, a análise avaliatória concentrou-se, principalmente, no valor de mercado do terreno, nos termos do Capítulo VI.

CAPÍTULO VIII — DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE MERCADO

Para fins de aplicação do método comparativo, foram pesquisados e selecionados 10 (dez) elementos de mercado — imóveis residenciais e terrenos à venda no Bairro Várzea Grande e adjacências, Município de Gramado/RS —, cujas características, valores ofertados e respectivos valores unitários por metro quadrado são reproduzidos a seguir, acompanhados do correspondente registro fotográfico e do endereço eletrônico (link) de cada anúncio, relacionados também no Capítulo XII.

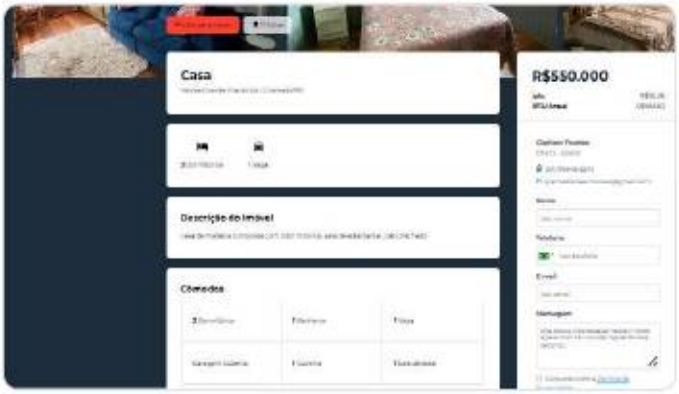
Nº	Descrição	Área considerada	Valor ofertado	R$/m²
01	Casa, 3 quartos, 2 banheiros, 1 vaga — R. Boca de Leão, Várzea Grande	300,00 m² (total)	R$ 700.000,00	R$ 2.333,33
02	Casa, Vila Olímpica, 2 dormitórios, 1 vaga — Várzea Grande	360,00 m² (total)	R$ 550.000,00	R$ 1.527,00
03	Casa de madeira, 3 dormitórios, Vila do Sol — Várzea Grande	332,00 m² (total)	R$ 550.000,00	R$ 1.656,62
04	Casa/sobrado, 3 quartos — Várzea Grande, 1º de Maio (Auxiliadora Predial de Canela, ref. 436752)	352,00 m² (total)	R$ 695.000,00	R$ 1.974,43
05	Casa, 2 dormitórios, Vila do Sol — Várzea Grande	300,00 m² (total)	R$ 450.000,00	R$ 1.500,00
06	Terreno / lote em condomínio — Várzea Grande	200,00 m²	R$ 277.830,00	R$ 1.389,15
07	Terreno — Várzea Grande (José Caberlon)	324,00 m²	R$ 425.000,00	R$ 1.311,72
08	Terreno, 274 m² — Várzea Grande / Altos da Viação Férrea, similar ao lote avaliando	274,00 m²	R$ 220.000,00	R$ 802,91
09	Terreno, 571 m² — Várzea Grande / Altos da Viação Férrea, maior que o lote avaliando, localidade similar	571,00 m²	R$ 430.000,00	R$ 753,06
10	Terreno, 360 m² — Várzea Grande / Altos da Viação Férrea, similar ao lote avaliando, localidade similar	360,00 m²	R$ 381.900,00	R$ 1.060,83



Elemento 01 — casa térrea, 3 quartos, 2 banheiros, 1 vaga, 77 m² úteis / 300 m² totais. R$ 700.000,00 — R$ 2.333,33/m². Anúncio: imovelweb.com.br



Elemento 02 — casa na Vila Olímpica, 2 dormitórios, 55 m² construídos / 360 m² de terreno. R$ 550.000,00 — R$ 1.527,00/m². Anúncio: gramadoclassimoveis.com.br



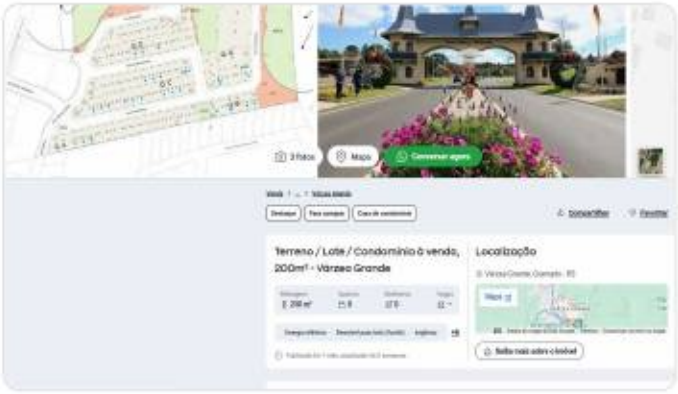
Elemento 03 — casa de madeira, Vila do Sol, 3 dormitórios, terreno de 332 m². R$ 550.000,00 — R$ 1.656,62/m². Anúncio: gramadoclassimoveis.com.br



Elemento 04 — casa/sobrado, bairro 1º de Maio, 3 quartos, 352 m² totais. R$ 695.000,00 — R$ 1.974,43/m². Anúncio: imoveis.trovit.com.br



Elemento 05 — casa, Vila do Sol, 2 dormitórios, 80 m² construídos / 300 m² de terreno. R$ 450.000,00 — R$ 1.500,00/m². Anúncio: imovelemgramado.com.br



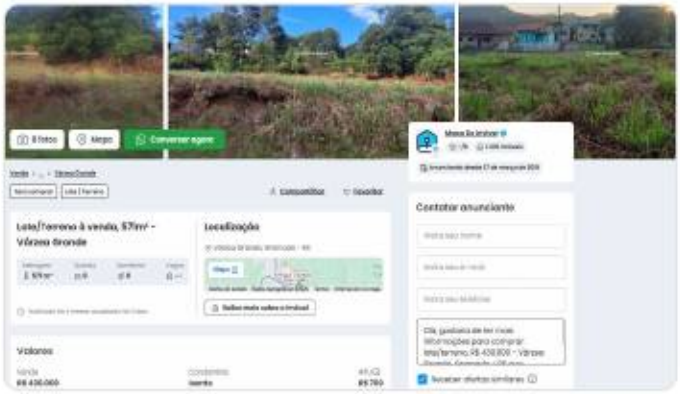
Elemento 06 — terreno em condomínio, 200 m², sem benfeitorias, R$ 277.830,00 — R$ 1.389,15/m². Anúncio: zapimoveis.com.br



Elemento 07 — terreno, 324 m², sem benfeitorias. R$ 425.000,00 — R$ 1.311,72/m². Anúncio: imovelweb.com.br



Elemento 08 — terreno, 274 m², Altos da Viação Férrea, similar ao lote avaliando. R$ 220.000,00 — R$ 802,91/m². Anúncio: zapimoveis.com.br



Elemento 09 — terreno, 571 m², Altos da Viação Férrea, maior que o lote avaliando. R$ 430.000,00 — R$ 753,06/m². Anúncio: vivareal.com.br



Elemento 10 — terreno, 360 m², Altos da Viação Férrea, similar ao lote avaliando. R$ 381.900,00 — R$ 1.060,83/m². Anúncio: vivareal.com.br

A amostra pesquisada apresenta valores unitários entre R$ 753,06/m² e R$ 2.333,33/m². Essa amplitude decorre da natureza heterogênea dos elementos coletados, que se distribuem em três grupos distintos: (i) elementos 01 a 05 — imóveis residenciais edificados, de padrão construtivo regular, cujos preços remuneram tanto o terreno quanto a construção; (ii) elementos 06 e 07 — terrenos sem benfeitorias, porém situados em condomínio ou em porções do bairro dotadas de infraestrutura e padrão de ocupação superiores; e (iii) elementos 08 a 10 — terrenos sem benfeitorias situados no próprio Loteamento Popular Altos da Viação Férrea, ou em sua imediata vizinhança, com máxima similitude de localização, topografia e padrão de ocupação em relação ao imóvel avaliando (destacados na tabela acima).

Pelas razões técnicas expostas no Capítulo IX, apenas o terceiro grupo — as amostras efetivamente similares (elementos 08, 09 e 10, com valores unitários de R$ 802,91/m², R$ 753,06/m² e R$ 1.060,83/m²) — foi utilizado na composição do valor final, resultando na média aritmética de R$ 872,27/m², adotada no Capítulo XI como base da apuração, com a majoração ali fundamentada.

CAPÍTULO IX — DA SELEÇÃO DAS AMOSTRAS SIMILARES

A NBR 14.653-2 da ABNT recomenda que a amostra de dados de mercado seja composta por elementos com o maior grau de semelhança possível com o bem avaliando — quanto à localização, à destinação, às características físicas e à situação mercadológica —, de modo a reduzir a necessidade e a magnitude dos fatores de homogeneização. Quanto maiores os ajustes exigidos para tornar um elemento comparável, maior a subjetividade introduzida no resultado; inversamente, amostras naturalmente homogêneas conferem ao valor apurado maior aderência ao mercado efetivo da localidade.

Por essa razão, para fins de composição do valor final, foram utilizadas somente as amostras da região com características efetivamente similares às do imóvel avaliando, sendo descartados os imóveis com benfeitorias de padrão elevado e os terrenos situados em localidades nobres ou dotadas de infraestrutura superior, conforme segue:

- **Elementos 01 a 05 — descartados.** Tratam-se de imóveis edificados com construções de padrão regular, averbáveis e em estado de conservação adequado, cujos preços remuneram, em parcela relevante, o valor das edificações. Como as benfeitorias do imóvel avaliando não possuem valor de mercado autônomo (Capítulos IV, V e VII), a utilização desses elementos exigiria abatimentos estimativos de grande magnitude — de difícil justificação técnica —, distorcendo o resultado para maior.
- **Elementos 06 e 07 — descartados.** Embora se tratem de terrenos sem benfeitorias — grandeza fisicamente comparável —, situam-se em condomínio com infraestrutura implantada e em porção do bairro de ocupação mais qualificada, condições de localização superiores às do Loteamento Popular Altos da Viação Férrea, o que elevaria indevidamente o valor unitário do avaliando.
- **Elementos 08, 09 e 10 — adotados.** Terrenos sem benfeitorias situados no próprio Loteamento Altos da Viação Férrea ou em sua imediata vizinhança — mesma localização, mesma topografia acidentada característica da localidade e mesmo padrão popular de ocupação do imóvel avaliando —, dispensando fatores de homogeneização relevantes.

Amostra similar	Área	Valor ofertado	R$/m²
Elemento 08 — Altos da Viação Férrea	274,00 m²	R$ 220.000,00	R$ 802,91
Elemento 09 — Altos da Viação Férrea	571,00 m²	R$ 430.000,00	R$ 753,06
Elemento 10 — Altos da Viação Férrea	360,00 m²	R$ 381.900,00	R$ 1.060,83
Média aritmética das amostras similares			**R$ 872,27**

A média de R$ 872,27/m² representa, com fidelidade, o valor de mercado da terra nua na localidade específica em que o imóvel avaliando se insere, servindo de base à apuração do Capítulo XI.

CAPÍTULO X — DOS FATORES VALORIZANTES E DEPRECIATIVOS

VALORIZANTES

- Localização no Município de Gramado/RS, polo turístico de projeção regional e nacional
- Crescimento populacional de 24,29% em 12 anos — demanda habitacional e liquidez em alta
- Terreno de meio de quadra, com testadas e confrontações regulares e bem definidas na matrícula
- Existência de duas edificações que, ainda que de padrão simples, permitem uso imediato do imóvel

DEPRECIATIVOS

- Padrão construtivo baixo das benfeitorias (madeira, telha de fibrocimento, sem fundação padrão)
- Ausência de averbação das construções na matrícula
- Topografia em aclive acentuado e ausência de muro ou cercamento delimitador
- Inserção em área afastada dos polos turísticos e comerciais valorizados do Município

CAPÍTULO XI — DA APURAÇÃO DO VALOR E CONCLUSÃO

Levando em consideração os fatos apontados neste laudo — em especial a amostragem dos terrenos da região (Capítulo VIII), a seleção exclusiva das amostras similares (Capítulo IX), a circunstância de as benfeitorias comparadas possuírem qualidade superior à do objeto desta avaliação, e por se tratar de residências fora do padrão construtivo usual (Capítulos IV, V e VII) —, a avaliação do imóvel foi apurada essencialmente sobre o valor de sua área de terreno, a partir da média das amostras similares, de R$ 872,27/m².

Sobre essa base, foi realizada a majoração do valor do metro quadrado em face das benfeitorias existentes: em que pese não possuam valor de mercado autônomo (Capítulos IV, V e VII), as duas edificações permitem o uso imediato do imóvel e influem positivamente na venda, justificando o arredondamento do valor unitário de R$ 872,27/m² para R$ 950,00/m² — acréscimo de aproximadamente 8,9%.

Parcela	Base	Valor apurado
Área do terreno (matrícula nº 30.288)	281,30 m²	—
Média das amostras similares (elementos 08 a 10)	Método comparativo — Capítulos VIII e IX	R$ 872,27/m²
Valor unitário adotado	Majoração de ≈8,9% em face das benfeitorias	R$ 950,00/m²
Valor de mercado total	**281,30 m² × R$ 950,00**	**R$ 267.235,00**

Atribui-se, portanto, ao imóvel objeto da matrícula nº 30.288 do CRI de Gramado/RS o valor de mercado de **R$ 267.235,00 (duzentos e sessenta e sete mil, duzentos e trinta e cinco reais)**, correspondente ao valor unitário de **R$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais)** por metro quadrado de terreno.

CAPÍTULO XII — DAS FONTES CONSULTADAS

Para a elaboração do presente laudo foram consultadas as seguintes fontes de informação:

- Certidão da matrícula nº 30.288 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da Comarca de Gramado/RS, constante dos autos do processo nº 5001720-79.2019.8.21.0101.
- Levantamento fotográfico do imóvel avaliado e de seu entorno (registros reproduzidos nos Capítulos III e IV).
- Google Maps — imagens de satélite e ferramenta de medição, utilizadas para a estimativa das áreas construídas não averbadas e para a localização do imóvel (Capítulos III e IV).
- Anúncios de imóveis residenciais e terrenos à venda no Bairro Várzea Grande e adjacências, Município de Gramado/RS — consultados para a pesquisa de mercado do Capítulo VIII, todos acessados em 10/08/2026, nos seguintes endereços eletrônicos:
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) — Censo Demográfico 2010, dados populacionais do Município de Gramado/RS.

ENDEREÇOS ELETRÔNICOS DOS ANÚNCIOS (ELEMENTOS 01 A 10)

01 — https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-bairro-varzea-grande-2948624591.html

02 — https://gramadoclassimoveis.com.br/imovel/casa-vila-olimpica-varzea-grande/468

03 — https://gramadoclassimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-varzea-grande-vila-do-sol-em-gramado-rs/789

04 — https://imoveis.trovit.com.br/detail/trovit-BR-6960000746441657700

05 — https://imovelemgramado.com.br/imoveis/venda/gramado/vila-do-sol/-/casa/1564/imovel/1239448

06 — https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-energia-eletrica-varzea-grande-gramado-rs-200m2-id-2893734949/

07 — https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-varzea-grande-3005813955.html

08 — https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-altos-da-viacao-ferrea-gramado-rs-274m2-id-2879560828/

09 — https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-varzea-grande-bairros-gramado-571m2-venda-RS430000-id-2879567892/

10 — https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-varzea-grande-bairros-gramado-360m2-venda-RS381900-id-2831469830/

Cópia da matrícula do imóvel e o registro fotográfico dos anúncios consultados na pesquisa de mercado seguem arquivados junto ao presente processo, à disposição para consulta.

Nada mais.

Gramado/RS, 10 de agosto de 2026.

Gustavo Turani

Leiloeiro Público Oficial — JUCISRS nº 392/19