



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 5000176-37.2009.8.21.0156

Porto Alegre/RS, 03 de fevereiro de 2026.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Charqueadas/RS, por meio do processo 5000176-37.2009.8.21.0156.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O parecer de avaliação foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os procedimentos gerais de uma avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os procedimentos específicos de uma avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- ✓ Registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da Matrícula nº 13.039 do ORI de São Jerônimo/RS.

Um TERRENO, constantes dos lotes nºs:19,20,21 e 22, da quadra “6” do loteamento “Vila Lindos Ares”, nesta cidade, medindo juntos, quarenta e oito metros (48,00m) de frente, por trinta metros (30,00m) de frente a fundos, por ambos os lados, com a mesma largura de frente nos fundos, sem conter benfeitorias, com as seuindügo, seguintes confrontações: ao Norte, com os lotes nºs:1,2,3 e 4 da mesma quadra; ao Sul, com uma rua do loteamento; ao Leste, com outra rua do loteamento, e, ao Oeste, com o lote nº18.

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de lote vazio, atualmente tomado por vegetação, localizado em rua sem pavimentação asfáltica. O terreno apresenta área total de 1.440,00 m².

De acordo com informações colhidas no local, o imóvel estaria inserido em região alagadiça, em razão da proximidade com um rio, o qual, em períodos de chuvas intensas, transborda e acaba por alagar a área. Inclusive, foram construídas valetas com a finalidade de reduzir o escoamento da água sobre os imóveis.



Ao redor do bem, observa-se a presença de casas elevadas, denominadas palafitas, típicas de regiões alagadiças, cuja finalidade é manter as edificações acima do nível da água.

Não há nenhuma delimitação no terreno, tampouco guias ou calçadas. O imóvel encontra-se em nível superior ao da via pública, apenas apresentando as valetas para escoamento da água.

Abaixo o registro fotográfico realizado:







5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno está localizado na esquina das ruas Jerônimo Ramos Fonseca Gonçalves e Ottelino Ignácio dos Santos, no loteamento Vila Lindos Ares, em São Jerônimo/RS. Trata-se dos lotes n°s 19, 20, 21 e 22 da quadra “6”.

O imóvel encontra-se em uma região mais afastada do centro de São Jerônimo/RS. Está localizado a menos de 500 metros do Clube Iate Campestre, da empresa JGB Equipamentos de Segurança e da Escola Municipal de Ensino Infantil Salgado Filho.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
<https://maps.app.goo.gl/MvkEiAM2HUeyUbx89>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Terreno localizado no IRGA, na cidade de São Jerônimo/RS, com área de 400,00 m², por R\$ 40.000,00, ou seja, **R\$ 100,00/m²**.



Chat



Notificações

Entrar



Anunciar grátis

Rio Grande do Sul > Porto Alegre e região > Terrenos, sítios e fazendas > Grande Porto Alegre > São Jerônimo

09/01 às 13:21



R\$ 40.000

Venda

Chat

publicidade

Terreno 400m2

Vendo um terreno localizado no IRGA, na cidade de São Jerônimo RS, medindo 400,00 metros quadrados, zona urbana, rua com calçamento, faz fundos com a propriedade do Amaral.

Localização



São Jerônimo
RS, 96700000

Detalhes



Categoria
Terrenos, Sítios E Fazendas



Tipo
Terrenos



Tamanho
400m²

Também podem te interessar



Vende-se Terrenos

R\$ 60.000

21/01/2026, 18:45 São Jerônimo - RS



SÍTIO, TERRENO COM
CASA NO PORTO DO...

R\$ 70.000

2/01/2026, 21:13 São Jerônimo - RS



Oportunidade Única em
SAO JERONIMO - RS |...

R\$ 79.360

20/01/2026, 6:35 São Jerônimo - RS

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

[Exibir mais dicas](#)

[Denunciar anúncio](#)



6.2 Terreno à venda no Bairro Fátima em São Jerônimo/RS, com área de 360,00 m², por R\$ 60.000,00, ou seja, **R\$ 166,67/m²**.

mgf imóveisMINHA CONTA BUSCAR FAVORITOS ANUNCIAR

> Terreno / Lote > São Jerônimo



6 Fotos

PREÇO
R\$ 60.000

Vende-se Terrenos

📍 São Jerônimo, RS

Terreno / Lote à venda

Cód. 310036765 - Atualizado há 7 dias

📏 360m² de Área

O imóvel "Vende-se terrenos" possui Venda por R\$60.000, 360m² de área e está localizado em São Jerônimo, RS.

três terrenos registrados/escriturados situados no Bairro Fátima em São Jerônimo, medindo 12x30 m cada, 60 mil reais cada , aceito proposta e veículo no negócio.Telefone contato (51) 999144101 /Wagner (51)92871400/Mariana.

Anunciante

 **Coruja**
Ver anúncios

Telefone de contato
[SOLICITAR](#)

Para sua segurança:
1. Não realize pagamento adiantado.
2. Suspeite de anúncios com valores duvidosos.

ENTRAR EM CONTATO

 Compartilhar 



6.3 Terreno localizado no Bairro Bandeira Branca, em São Jerônimo/RS, com área de 780,00 m², por R\$ 100.000,00, ou seja, **R\$ 128,21/m²**.



ApresentaçãoVendaAluguel AnualMapa de ImóveisSobreContatoFavoritos (0)

Home > Imóvel > TERRENO E GALPÃO - BANDEIRA BRANCA

TERRENO E GALPÃO - BANDEIRA BRANCA

São Jerônimo, Bandeira Branca

R\$ 100.000



AmpliarAmpliarAmpliar

Detalhes

CÓDIGO:

AD661

Categoria:

TERRENO

Área Total:

780m²

Área Privativa:

780m²

Mais Informações

Área Privativa

780m²

Descrição

UM TERRENO com área de 780,00m² com GALPÃO DE MADEIRA

Solicite Informações



Andre Dorneles
(51)
99243.9947

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse no imóvel de código AD661 que vi em seu site.





6.4 Lote à venda localizado na Vila Fátima, São Jerônimo/RS, com área de 451,00 m², por R\$ 30.000,00, ou seja, **R\$ 66,52/m²**.

Buscar

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar grátis

Rio Grande do Sul > Porto Alegre e região > Terrenos, sítios e fazendas > Grande Porto Alegre > São Jerônimo

05/12 às 10:45

R\$ 35.000
R\$ 30.000

Venda

Condomínio **R\$ 0 / mês**IPTU **R\$ 150**

Chat

publicidade

Novo

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

Saiba mais

Conta verificada

ANDRE

Último acesso há 22 horas

Nível Intermediário Saiba mais

Na OLX desde maio de 2014

Azenha, Porto Alegre - RS

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Identidade

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Exibir mais dicas

Denunciar anúncio

Terreno em São Jerônimo RS

Terreno, cercado, com grama, medindo 11m de largura por 41 de comprimento. Localizado na vila Fátima, São Jerônimo, perto da faixa.

LocalizaçãoSão Jerônimo
RS, 96700000**Detalhes** Categoria
Terrenos, Sítios E Fazendas Tipo
Terrenos Tamanho
450m²**Também podem te interessar**

Sítio ótima oportunidade

R\$ 9.500.000

26/12/2025, 18:50 São Jerônimo - I

terreno 20mtros de largura por 80 de...

R\$ 7.000

2/01/2026, 18:25 São Jerônimo - R!

Terreno 400m2

R\$ 40.000

9/01/2026, 13:21 São Jerônimo - R!



6.5 Lote à venda no Bairro São Thomaz, em São Jerônimo/RS, com área de 603,90 m², por R\$ 110.000,00, ou seja, **R\$ 165,59/m²**.



ApresentaçãoVendaAluguel AnualMapa de ImóveisSobreContatoFavoritos (0)

Home > Imóvel > TERRENO B. SAO THOMAZ

TERRENO B. SAO THOMAZ

São Jerônimo, São Thomaz

R\$ 110.000



AmpliarAmpliarAmpliar

Detalhes

CÓDIGO: AD215

Categoria: Terrenos

Mais Informações

Descrição

EXCELENTE TERRENO COM 603,90m2

Solicite Informações



Andre Dorneles
(51)
99243.9947

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse no imóvel de código AD215 que vi em seu site.

☐ Sou humano



Privacidade - Termos e Condições





7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	400,00	R\$ 40.000,00	R\$ 100,00
6.2	360,00	R\$ 60.000,00	R\$ 166,67
6.3	780,00	R\$ 100.000,00	R\$ 128,21
6.4	451,00	R\$ 30.000,00	R\$ 66,52
6.5	603,90	R\$ 110.000,00	R\$ 182,15
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 128,71

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 5 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 5

$$MA = R\$ 128,71/m^2.$$

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.3	780,00	R\$ 100.000,00	R\$ 128,21
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 128,21

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = R\$ 128,21/m^2$$

7.2 Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Outro fator que deve ser considerado para fins de depreciação é o fato de o terreno estar inserido em região com possibilidade de alagamento, o que pode ser comprovado por meio de registros fotográficos, bem como pela existência de valetas construídas no lote. Há também a presença de diversas casas em palafitas nas proximidades



do bem, confirmando a situação. Tal circunstância gera certo receio no mercado, contribuindo para a redução de sua valoração.

Levando em consideração os fatos destacados acima, bem como as atuais condições do imóvel, será considerado 40% (quarenta por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 76,92**.

8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área de terreno do imóvel em questão é assim especificado:

$$\begin{aligned}\text{VALOR DO TERRENO} &= \text{METRAGEM} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \\ \text{VALOR DO TERRENO} &= 1.440,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 76,92 \\ \text{VALOR DO TERRENO} &= \text{R\$ } 110.764,80\end{aligned}$$

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 111.000,00
(noventa e oito mil e quinhentos reais)

Limite inferior: R\$ 99.900,00 | Limite superior: R\$ 121.000,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 12 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Porto Alegre/RS, 03 de fevereiro de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial