



GILMAR CANDIDO SOARES – PERITO JUDICIAL - CRECI/RS 53.129

Perito Judicial Grafoscópico & Documentoscópico, Usucapião - Avaliador de Bens Móveis e Imóveis
Fone: 51.99687.0398 - Email: gilmars07@gmail.com

Ao Douto 1º Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS
PROCESSO N. 501190-82.2020.8.21.0010

GILMAR CANDIDO SOARES, brasileiro, **Perito Grafotécnico**, portador do RG nº 8014010451 inscrito no CPF/MF 209.601.820-04, e **Avaliador de Bens Móveis e Imóveis**, conforme **CRECI/RS 53.129**, nomeado no processo em epígrafe, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, com relação ao **Evento 280**, expor o que segue:

A afirmação “uma vez que o mesmo se encontra superestimado, já que em desconformidade com os valores reais de mercado dos imóveis avaliando, uma vez que não foram observadas questões específicas relativas a situações ambientais que limitam em muito o valor de tais imóveis, como a localização dos mesmos junto à Bacia de Captação do Município de Caxias do Sul, **área de Preservação Permanente**(mata nativa) e a presença de xaxim, mata nativa, inclusive araucárias, legalmente protegidas, os quais, por si só, impedem a utilização de tal imóveis e limitam em muito as áreas de construção junto aos quais, reduzindo, como dito, drasticamente o valor dos imóveis avaliandos, bastando a comprovação de tais fato as conclusões exaradas junto ao Laudo anexado no Evento 187, arquivo LAUDO2, emitido em razão de outro processo(nº5007624-62.2019.8.21.0010), onde os aqui Executados, também, são devedores e onde, também, foi avaliado o imóvel de matrícula nº120.977, aqui penhorado.

Este expert aceita a impugnação, uma vez que todos estes fatores mencionados embora levados em conta no laudo, e o mesmo foi elaborado dentro das normas vigentes, e diante das características da área avaliada (tamanho, topografia, localização no perímetro urbano), resta claro que o único método possível de aplicação no caso em questão é aquele também considerado na norma vigente, ou seja, **O MÉTODO INVOLUTIVO**.

Tal método é preconizado nas novas normas ABNT aplicável à matéria, quais seja as **NBR 14653-2 e 14653-3 – AVALIAÇÃO DE BENS – IMÓVEIS RURAIS E URBANOS PARTE 1: CONCEITOS GERAIS e AVALIAÇÃO DE BENS**.

Porém, é preciso levar em consideração, o tamanho das áreas e a depreciação em razão das áreas de APP em torno de 95% . Depreciação esta que não foi aplicada inicialmente em razão de não ter conhecimento e não ter conseguido obter junto a prefeitura os índices de APP, índice este que é alto e dificulta por demais uma futura venda. Dito isto, retifico:

VALOR APURADOS DAS ÁREAS: R\$ 197,00 m² (conforme LAUDO)

Por ser quase na totalidade APP aplica-se uma depreciação de 95%: R\$ 9,85

MATRICULA 120976 = 68.800 m² x R\$ 9,85 = R\$ 677.680,00

MATRICULA 120977 = 34.400 m² x R\$ 9,85 = R\$ 338.840,00

GILMAR CANDIDO SOARES – CRECI/RS 53.129

Perito Judicial Grafoscópico & Documentoscópico - Avaliador de Bens Móveis e Imóveis

Fone: 51.99687.0398 - Email: gilmars07@gmail.com

fl. 1

O valor de mercado dos imóveis objetos de avaliação, contemplando eventuais acessões e benfeitorias, consubstanciados naqueles de matrículas nº 120.976 e 120.977, ambas do Livro nº 2 do Registro Geral, fls.01 e verso, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul, RS, conforme Termo de Penhora do Evento 60, localizados na Rua Ismael José Rangel de Castilhos, Travessão Leopoldina, Bairro Ana Rech, na cidade Caxias do Sul, RS, conforme mapa anexado, observando as suas características, tais como, localização em bairro que possui total infraestrutura de entorno, tais como, mas não se limitando, rede elétrica trifásica, linhas telefônicas, internet, esgoto pluvial, iluminação pública, coleta de lixo, acessibilidade a serviços comunitários, tais como: ônibus, táxis, parques, recreação, clubes sociais, farmácias, supermercados, restaurantes, lancherias, Igrejas; ensino público e privado, e, inclusive, posição solar, topografia, bem como outras condicionantes que entenda o Sr. Perito que devam ser observados para atribuição do real valor dos imóveis retromencionados.

Observe-se que a área que abrange o terreno é uma região distante 12 Kms do centro da cidade, com infra-estrutura básica, caracterizando-se por apresentar áreas com população urbana e sua maior parte composta de mata nativa sendo cortada pela Estrada Municipal Jacob Basso VRS 829.

Fundada em 26 de setembro de 1927, Ana Rech é hoje uma das quatro regiões administrativas de Caxias do Sul e destaca-se por manter os hábitos coloniais. Esta localidade, um grande polo industrial mecânico, possui atualmente 16.000 habitantes.

Os visitantes podem aproveitar e conhecer seus restaurantes, cantinas cafés coloniais, além de adquirir doces, geleias, compotas e licores caseiros.

Atualmente existem projetos que visam melhorar o setor da cidade, impulsionando o comércio local, um destes projetos chama-se CIDADE JARDIM, que busca revitalizar a localidade em parcerias com as empresas locais e a comunidade.

E para que produza os seus efeitos legais, GILMAR CANDIDO SOARES, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-RS sob nº 53.129 e Perito Avaliador de Imóveis, assina e certifica esta Retificação do Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 02 (duas) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Fica aqui especificado de forma inequívoca os valores calculados, tendo em mente que o valor encontrado se presta a uma finalidade, situação e data, previamente definidas.

Espero ter conseguido atender a PETIÇÃO DO EVENTO 280, salientando que este expert procurou avaliar dentro de uma sistemática e da lógica que o mercado estabelece, sempre preocupado em não estabelecer prejuízos a nenhuma das partes, colocando acima de tudo o conhecimento e a imparcialidade. Lamento se não fechou com o que esperavam, mas foi a minha avaliação, feita em cima de um trabalho longo e minucioso, mas que estou corrigindo.

Para efeito de intimações pessoais (art. 465, § 2, III, do CPC), ou envio de documentos, requer sejam dirigidos ao e-mail: gilmars07@gmail.com.

O signatário agradece a nomeação nos autos do processo em questão, e se coloca à disposição do Douto Juízo para a apresentação de quaisquer outros esclarecimentos.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Porto Alegre, 16 de julho de 2025.

GILMAR CANDIDO SOARES:20960182004

Assinado de forma digital por GILMAR CANDIDO
SOARES:20960182004
Dados: 2025.07.16 09:40:04 -03'00'

GILMAR CANDIDO SOARES

GILMAR CANDIDO SOARES – CRECI/RS 53.129

Perito Judicial Grafoscópico & Documentoscópico - Avaliador de Bens Móveis e Imóveis

Fone: 51.99687.0398 - Email: gilmars07@gmail.com

fl. 2