

# DARCILENE MOREIRA

CREA 91762 IBAPE 901RS

Engenharia Legal e de Avaliações

[darcilene.moreira@gmail.com](mailto:darcilene.moreira@gmail.com)

<http://darcilenejm.wix.com/pericias>

Elaborado para:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1ª. Vara Cível da Comarca de Rio Grande

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO GRANDE

## REFERÊNCIA

Classe da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Número: 5000703-73.2004.8.21.0023

Partes: Requerente – Condomínio do Edifício Galeria São Pedro

Requerida – Júlio Cesar Gatti Vaccaro

**DARCILENE JÚLIO MOREIRA**, Engenheira Civil, CREA RS091762, Avaliadora nomeada por V.Exa. nos autos do processo em referência, vem, respeitosamente apresentar os **CÁLCULOS DE ATUALIZAÇÃO** (com o relatório contido no ANEXO I), bem como requerer a expedição de alvará para levantamento do restante dos honorários periciais, cujo recebimento ainda não foi identificado, e, ainda, solicitar a fixação dos honorários relativos aos “cálculos de atualização” - em R\$ 1.000,00 (Mil Reais) – assim como o seu devido depósito.

*Dados bancários: Banco 104, Ag 0531, Conta Poupança 813548863-5, Op 1288, Titular: Darcilene Júlio Moreira, ou chave PIX - CPF 49602438053*

Nestes termos pede e espera deferimento.

Rio Grande, 08 de julho de 2026.

### Darcilene Júlio Moreira

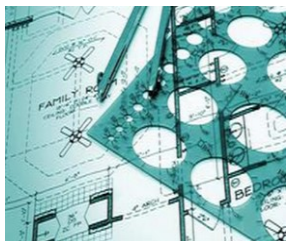
Avaliação de Imóveis e Perícias de Engenharia

Engenheira Civil - CREA RS091762 – IBAPE 901/RS

Especialista em Engenharia de Produção

Especialista em Geoprocessamento e Georreferenciamento

Especialista em Engenharia Sanitária e Ambiental



# DARCILENE MOREIRA

CREA 91762 IBAPE 901RS

Engenharia Legal e de Avaliações

[darcilene.moreira@gmail.com](mailto:darcilene.moreira@gmail.com)

<http://darcilenejm.wix.com/pericias>

Elaborado para:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1ª. Vara Cível da Comarca de Rio Grande

**Solicitante:**

**JUSTIÇA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL**

**Imóvel:**

Um escritório – preliminarmente avaliado conforme Laudo Pericial contido no **evento 3, PROCJUDIC11** - com 86,66m<sup>2</sup> de área útil, sob o No. 112 do Edifício Galeria São Pedro, sito à Rua Marechal Floriano No. 425, - Centro - Rio Grande - RS, mais bem descrito na matrícula do Registro de Imóveis número 22.140 (fls. 286 dos autos).

**Finalidade:**

A atualização, através da identificação do valor atual de mercado, dos valores relativo ao imóvel acima apontado.

**Graus:**

I de Precisão

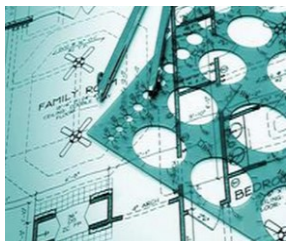
**Valor Atualizado:**

**R\$ 207.810,00 (Duzentos e sete mil e oitocentos e dez Reais)**

**Julho/2026**

## Atualização do Valor Avaliação





# DARCILENE MOREIRA

CREA 91762 IBAPE 901RS

Engenharia Legal e de Avaliações

[darcilene.moreira@gmail.com](mailto:darcilene.moreira@gmail.com)

<http://darcilenejm.wix.com/pericias>

Elaborado para:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1ª. Vara Cível da Comarca de Rio Grande

## 1 Preliminares

### 1.1 Dados do processo

Classe da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Número: 5000703-73.2004.8.21.0023

Partes: Requerente – Condomínio do Edifício Galeria São Pedro

Requerida – Júlio Cesar Gatti Vaccaro

### 1.2 Objetivo do presente trabalho

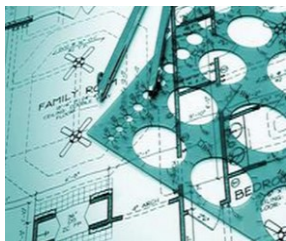
A atualização, através da identificação do valor atual de mercado, dos valores relativo ao imóvel sito à Rua Marechal Floriano Nº 425, sala 112, 1º pavimento do Edifício Galeria São Pedro – Rio Grande – RS, mais bem descrito na matrícula do Registro de Imóveis número 22.140 (fls. 286 dos autos), e melhor caracterizado no Laudo de Avaliação contido no [evento 3, PROCJUDIC11](#).

*Conforme consignado no Laudo de Avaliação, a determinação do valor de mercado do imóvel foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento dos dados por inferência estatística, em conformidade com a ABNT NBR 14.653.*

*Na presente atualização, foi rigorosamente mantida a mesma metodologia adotada no laudo originário, procedendo-se apenas à renovação da pesquisa de mercado mediante levantamento de 14 elementos comparativos contemporâneos à data-base desta atualização. Dessa forma, preservaram-se os mesmos critérios técnicos, estatísticos e metodológicos empregados na avaliação inicial, de modo que eventual diferença entre o valor anteriormente apurado e o valor ora estimado decorre exclusivamente da evolução do mercado imobiliário local, e não de alteração da metodologia de avaliação.*

## 2 Identificação do valor atual de mercado

Os cálculos avaliatórios programados e executados pela avaliadora no INFER 32 (programa licenciado à Avaliadora, que realiza cálculos avaliatórios e estatísticos para Engenharia de Avaliações em conformidade com a NBR 14.653), estão contidos no Anexo I.



# DARCILENE MOREIRA

CREA 91762 IBAPE 901RS

Engenharia Legal e de Avaliações

[darcilene.moreira@gmail.com](mailto:darcilene.moreira@gmail.com)

<http://darcilenejm.wix.com/pericias>

Elaborado para:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1ª. Vara Cível da Comarca de Rio Grande

## Convenções:

- $V_u$  = Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)
- $A_p$  = Área privativa (m<sup>2</sup>) = 86,66 m<sup>2</sup>
- $V_t$  = Valor total do imóvel (R\$) =  $V_u \times A_p$

## Modelo:

$$V_u = 1 / (2,4487 \times 10^{-4} + 1,9864 \times 10^{-6} \times [A_p])$$

## Execução:

$$V_u = 1 / (2,4487 \times 10^{-4} + 1,9864 \times 10^{-6} \times [A_p])$$

$$V_u \cong 2.925,00 \text{ R\$/m}^2$$

$$V_t = 2.398,00 \text{ R\$/m}^2 \times 86,66 \text{ m}^2$$

$$V_t \cong \text{R\$ } 207.810,00$$

## 2.1 Diagnóstico de mercado

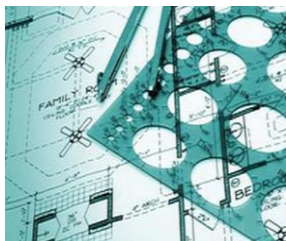
O mercado imobiliário de Rio Grande, em 2020 (ocasião da feitura do Laudo de Avaliação), estava retraído devido à crise do Polo Naval, ao desemprego, e a consequente queda do poder aquisitivo dos rio-grandinos. De lá para, ainda houve pandemia, a consolidação do trabalho híbrido e a redução da demanda por escritórios tradicionais situados no Centro Histórico, além da consolidação do e-commerce (o que vem ampliando ainda mais o desemprego na região com o fechamento de muitas lojas).

A queda nos valores de oferta para imóveis similares ao avaliando (sala comercial situada no Centro Histórico de Rio Grande), é uma consequência esperada. O Valor de Mercado do Objeto de Avaliação teve uma redução estimada em 18,02%. Passou de R\$ 253.500,00 (em janeiro de 2020) para R\$ 207.810,00 (em julho de 2026).

Ante o todo exposto, a Perita conclui que a presente avaliação está compatível com os valores de mercados atualmente praticados na região para imóveis com características compatíveis as do avaliando. Isso foi verificado no decorrer dos cálculos avaliatórios e confirmado pela sensibilidade da Avaliadora.

## 3 Conclusão

O valor de mercado do imóvel Objeto de Avaliação, em julho de 2026 é estimado em R\$ 207.810,00 (Duzentos e sete mil e oitocentos e dez Reais). Em relação ao Valor Estimado para janeiro/2020 (R\$ 253.500,00), houve uma redução de 18,02%.



# DARCILENE MOREIRA

CREA 91762 IBAPE 901RS

## Engenharia Legal e de Avaliações

[darcilene.moreira@gmail.com](mailto:darcilene.moreira@gmail.com)

<http://darcilenejm.wix.com/pericias>

Elaborado para:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1ª. Vara Cível da Comarca de Rio Grande

-----

### 3.1 Encerramento

Vai a presente Atualização do Valor de Avaliação, com Grau I de Precisão, em 4 (quatro) páginas. Acompanha o presente documento, o Anexo I – Relatório Inferencial – Atualização do Valor de Avaliação.

Rio Grande, 08 de julho de 2026.

---

**Darcilene Júlio Moreira**

Avaliação de Imóveis e Perícias de Engenharia  
Engenheira Civil - CREA 91.762  
Especialista em Engenharia de Produção  
Especialista em Engenharia Sanitária e Ambiental  
Especialista em Geoprocessamento e Georreferenciamento