

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Processo: 5000698-12.2009.8.27.2706/TO.

Mandado: 2016248.

Aos 24/05/2021, (Vinte e Quatro dias do mês Maio do ano de Dois Mil e Vinte e Um), nesta cidade de Araguaína, estado do Tocantins, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins infra-assinado, a fim de dar cumprimento no Mandado N° **2016248**, extraídos dos autos de AVALIAÇÃO, tendo como autor BANCO BRADESCO SA e réus PDERO ALVES DA SILVA SOBRINHO e JOSEMAR ALVES DA SILVA, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²:

O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se do imóvel, LOTE N° 09, DA QUADRA C-3, situado à Rua Porto Rico, integrante do Loteamento "MARTINS JORGE", nesta cidade, com área de 648,00 m², sem benfeitorias, sendo pela Rua Porto Rico, 28,00m de frente; pela linha do fundo, dividindo com o lote n° (06) 7,00m; pela lateral direita, dividindo com a Rua Santiago do Chile 9,00m; e pela lateral esquerda, dividindo com o lote n° (08) 27,00m. Mat. n° 6.124. TÍTULO AQUISITIVO: R-1-M-4.081, Livro 2-O, CRI de Araguaína/TO.

Zona e logradouro³:

Imóvel localizado no Loteamento MARTINS JORGE, situado na Rua Porto Rico, esquina com a Rua Santiago do Chile, na Cidade de Araguaína-TO. Identifica-se a localização do imóvel, considerando aspectos da infraestrutura, em especial as voltadas para a mobilidade urbana, e da valorização imobiliária, que são fatores, importantes a serem considerados na formação dos valores dos imóveis, sendo analisada uma variável qualitativa, na qual se leva em consideração a composição de três elementos:

- Bairro: caracteriza as condições de infraestrutura as que se segue; pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água.
- Logradouro do imóvel: caracteriza as condições boas de mobilidade/acesso ao loteamento onde se localiza o imóvel.

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 - CPC

² Art. 872, I do CPC

³ NBR 14653-1, item 10.1

- O imóvel: caracteriza a proximidade do imóvel, no caso próximo a BR-153 á elementos que valorizam, como proximidade a supermercados, praças, centro comercial, vias com pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica e rede de água, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo três vezes por semana, rua com meio fio.

2. Condições de Infraestruturas Urbanas e Melhoramentos Públicos.

A região é atendida por redes de água encanada, energia elétrica, telefone e iluminação pública. As vias de acesso são pavimentadas em asfalto e possui guias, sarjetas, coleta de lixo, entrega postal, de sistema viário, transporte coletivo, supermercado, escolas públicas e privadas nas proximidades, academia, próximo ao cartão postal da cidade (VIA LAGO).

3. Perspectivas de Mercado⁴.

Atualmente, na cidade de Araguaína-TO, o mercado imobiliário encontra-se estável havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas nos preços. Em consulta em imobiliárias locais, constatamos que algum imóvel nas circunvizinhanças que aguardam venda, por período superior a seis meses.

4. Data da Vistoria⁵.

A primeira visita foi feita no dia 24 de Março de 2021, ocasião na qual foi recepcionado pelo Sr. ANTONIO PADUA MARQUES, atual morador, que afirmou residir de aluguel no imóvel há quatro meses, momento oportuno que foi autorizado o acesso deste Oficial de Justiça ao interior do imóvel, e também a retirada de fotos, o imóvel trata-se de um lote residencial todo murado, com calçada, terreno plano, de esquina, com uma residência de aproximadamente 288.90 m², piso de cerâmica, telha de cerâmica industrial, com duas piscinas, uma de aproximadamente 9m x 5m e outra de aproximadamente 2.5m X 2.5m, três suítes, dois quartos, uma sala de estar, sala de TV, cozinha, área de serviço, três banheiros sociais, closet, sala de jantar, área de serviço completa e varanda uma das suítes fica no piso superior, garagem para dois veículos, dispensa.

⁴ NBR 14653-1, item 7.7.2

⁵ NBR 14653-1, item 7.3.1

5. Registro Fotográfico do local, realizado pelo Oficial de Justiça, onde se localiza o imóvel vistoriado:

- Foto 01 - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h35min.

Foto pela Rua Porto Rico.

- Foto 02 - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h35min
Foto de esquina com a Rua Porto Rico e a Rua Santiago do Chile.

- Foto 03 - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h35min
Foto pela Rua Santiago do Chile.

- Foto 04 - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h34min.
Foto pela Rua Santiago do Chile.

- Foto 05 - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h34min.
Foto pela Rua Santiago do Chile.

- Foto 06 interna - Identificação do imóvel.



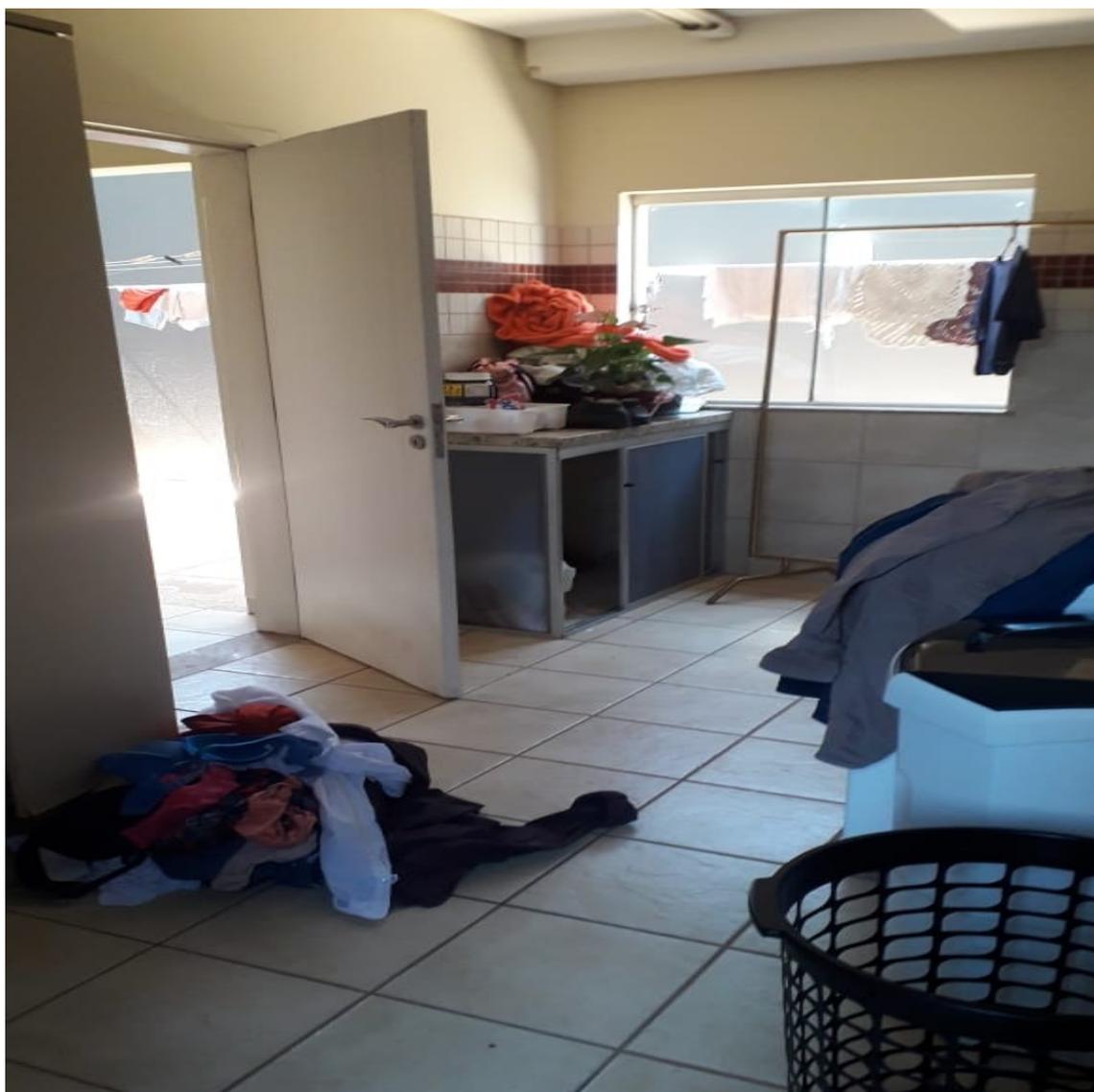
Segunda Feira, 24/05/2021, 11h32min.

- Foto 07 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h32min.

- Foto 08 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h32min.

- Foto 09 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h31min.

- Foto 10 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h31min.

- Foto 11 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h31min.

- Foto 12 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h16min.

- Foto 13 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h09min.

- **Foto 14 interna - Identificação do imóvel.**



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h09min.

- Foto 15 no portão - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h07min.

- Foto 16 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h07min.

- Foto 17 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h07min.

- Foto 18 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h08min.

- Foto 19 interna - Identificação do imóvel.



Segunda Feira, 24/05/2021, 11h08min.

6. Método Avaliatório Utilizado para o terreno⁶:

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1, para tanto sido realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas ou similares do imóvel avaliado, no mesmo bairro e em bairros vizinhos, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

7. Tabela Amostral⁷

Número de Amostras.	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados.	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido.	Valor do M2
Imóvel 01	Lote, localizado na Rua Caiena, Setor Martins George, Araguaína-TO.	360m ²	150.000,00	R\$ 416,67
Imóvel 02	Lote, localizado na Rua Santiago do Chile, esq Rua Caracas, Setor Martins George Araguaína-TO.	1.479,26m ²	720.000,00	R\$ 486,73
Imóvel 03	Lote, localizado na Rua Flor de Lins, esquina com a Rua Lima, Setor Martins George, Araguaína-TO	1.744,65m ²	1000.005,00	R\$ 573,18
Imóvel 04	Lote localizado na Santiago do Chile, esq com a Rua Rosa, Setor Matins George, Araguaína-TO.	350 m ² .	180.000,00	R\$ 514,28

Imóvel a mostra 01.



⁶ NBR 14653-1, item 7.5

⁷ Para se chegar à média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral, pelo número de amostra utilizado.



Imóvel amostra 02.





Imóvel amostra 03.





Amostra 04.





7.1 Cálculos para obtenção da média por metro quadrado:

- Imóvel 1 = R\$ 416,67 m², lote aguardando comprador.
- Imóvel 2 = R\$ 486,73 m² lote vendido recentemente.
- Imóvel 3 = R\$ 573,18 m² lotes com placa de venda, há mais de seis meses.
- Imóvel 4 = R\$ 514,29 m² lote aguardando venda.

Total = R\$ 1.990,86/ 4 => Média = R\$ 497,72 m²

Calculo da amplitude do intervalo de confiança segundo Chauvenet:

Os limites do intervalo de confiança (**Li e Ls**), são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas formulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percertis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2(n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 497,72 - 1.64 * 64,96 / \sqrt{(4-1)} = 436,21.$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 497,72 + 1.64 * 64,96 / \sqrt{(4-1)} = 559,22$$

Cálculo do campo de arbítrio⁸:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio R\$ 447,94 a R\$ 547,49.

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliado:

Obs: O perito avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, devido a grande dilatação do intervalo de confiança.

Sendo assim aplico o valor sugerido na avaliação do imóvel por comparação direta com tratamento de fatores, que esta anexa.

Como sugestão foi utilizado o critério da medida dos valores dentro do campo de arbítrio : 486,73 (amostra 2); 514,29 9 (amostra 94).

Valor do metro quadrado do imóvel: R\$. 500,51.

⁸ Norma NBR 5676 (ABNT, 1990), item 7.6.10.c, permite que o arbítrio do engenheiro de avaliações se exercite “no intervalo de confiança máximo de 80%”.

7.2 Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:

Melhoramentos Públicos.	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04
1.1 Rede de água.	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Luz Elétrica.	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Iluminação pública.	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Pavimentação Asfáltica.	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Transporte Coletivo.	0%	0%	0%	0%	0%
Melhoramento Público - em face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução.					

7.3 Fator fonte, também denominado de fator oferta.

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter na venda, posto que a regra do mercado imobiliário seja a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% do valor, para menor. Levando em consideração que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras alguns ainda esperam comprador, inclusive com alguns meses de oferta, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

Cálculo para aplicação do fator fonte:

Valor encontrado por metro quadrado R\$. 500,51 m²

10% de . 500,51 = 50,05, logo teremos:

R\$ 500,51 – 50,05= R\$ 450,15 m²

R\$ 500,51 + 50,05= R\$ 550,56 m²

7.4 Demais fatores:

Os demais fatores possíveis de aplicação não serão utilizados em virtude de que, levando em consideração as características do local dos imóveis (paradigmas e avaliando), não terão efeitos para majorar ou reduzir o valor, bem como não vislumbro qualquer outro critério que possa acrescentar valores ou reduzi-los.

7.5 Cálculo para obtenção da área total e do valor do lote avaliando:

Área do imóvel Avaliando = 648 m²

Valor obtido por metro quadrado = R\$ 500,51.

Cálculo R\$ 500,51 x 648 m² = R\$ 324.329,03, arredondamento⁹.

⁹ É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos, NBR 14653-1, item 7.7.1, item a.

7.6 Definição de Valores de Mercado:

CÁLCULO DO VALOR DO LOTE AVALIADO

Valor obtido para o Imóvel Avaliando: **R\$ 324.329,03.**

¹⁰ Aplicação do campo de arbítrio, em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo com acréscimo de $\pm 15\%$.

Limite do intervalo de confiança para mais (+15%) **R\$ 372.978,38.** (Valor para Oferta)

Limite do intervalo de confiança para menos (-15%) **R\$ 275.679,67.** (possibilidade de venda).

8. Identificação do Valor de Mercado¹¹:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança um, uma vez que não ultrapassou o número de três amostras, levando em consideração a metodologia utilizada e os resultados encontrados na sua aplicação, assim avalio o lote em **R\$ 324.329,03**, (Trezentos e Vinte e Quatro Mil, Trezentos e Vinte e Nove Mil e Três Centavos).

8.1 Método avaliatório utilizado para a avaliação das benfeitorias¹², foi o método evolutivo:

O valor das benfeitorias encontradas sobre o terreno, foram avaliados pelo método evolutivo, que consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção edificada e com as possíveis reformas, depreciação ou benfeitorias realizadas depois.

Foi verificado *IN LOOCO*, que no lote existe uma residência toda murada, com calçada, terreno plano, de esquina, com aproximadamente 288,90 m², com uma residência de aproximadamente 288.90 m², piso de cerâmica, telha de cerâmica industrial, com duas piscinas, uma de aproximadamente 9m x 5m e outra de aproximadamente 2.5m X 2.5m, três suítes, dois quartos, uma sala de estar, sala de TV, cozinha, área de serviço, três banheiros sociais, closet, sala de jantar, área de serviço completa e varanda uma das suítes fica no piso superior, garagem para dois veículos, dispensa, conforme foto em anexo.

¹⁰ O campo de arbítrio definido na NBR 14653-1:2014, item 8.1.6.1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação.

¹¹ Identificação do Valor de Mercado conforme, NBR 14653-1, item 7.7.1

¹² Identificação das benfeitorias conforme, NBR 14653-1. Item 3.7 e 8.2.3.

8.2 Valor do metro quadrado das benfeitorias¹³:

Os valores abaixo se referem aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) do SINDUSCON-TO, (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Tocantins), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), segundo a NBR e a lei supracitada neste item 8.2, deste laudo a edificação encontrada no imóvel objeto desta avaliação, se encaixa no modelo de PADRÃO ALTO da tabela CUB-R1 e na NBR 12.721, item 8.2, se encaixa na TABELA 1 residência unifamiliar, residência padrão alto (R1-A), cujo valor atribuído à edificação nova e com essas características, aplica-se o valor de R\$ 2.159,94, por metro quadrado.

Em razão do exposto e do atual estado de depreciação/conservação do imóvel, avalio o metro quadra da edificação constante neste laudo em, R\$ 1.700,00, (Um Mil e Setecentos Reais), sendo assim como o total da área edificada consta aproximadamente 288.90 m², para chegar ao valor da edificação basta multiplicar o quantitativo de metro quadrado, pelo seu valor.

Cálculo R\$ 1.700,00 x 288.90 m² = R\$, 491.130,00.

Sendo assim, avalio as benfeitorias encontradas sobre o imóvel, em **R\$, 491.130,00, (Quatrocentos e Noventa e Um Mil, e Cento e trinta Reais).**

9. Por fim, avalio o imóvel e as benfeitorias encontradas sobre ele, em R\$ 815.459,03, (Oitocentos e Quinze Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Nove Reais e Três Centavos).

Araguaína-TO, 10 de Junho de 2021.

MANOEL PEREIRA LEMOS FILHO

Oficial de Justiça.

¹³ Norma NBR 12721, avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios, item 8.2, Tabela 1 - Características principais dos projetos-padrão, Residência Padrão Alto (R1-A) e tabela CUBE DO SINDUSCON-TO, (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Tocantins).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: Avaliação de Bens Imóveis, Parte Geral: São Paulo. 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, **NBR 14653-2**: Avaliação de Bens Imóveis Urbanos: São Paulo. 2011.
- Projeto NBR 12721 Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios.
- BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. 2015.
- Norma NBR 5676 (ABNT, 1990), item 7.6.10.c, permite que o arbítrio do engenheiro de avaliações se exercite “no intervalo de confiança máximo de 80%”.
- Norma NBR 12721, avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios.
- **LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.**
- <https://calculoexato.com.br/parprima.aspx?codMenu=PeriAv>.
- https://www.google.com/search?q=Projeto+NBR+12721&rlz=1C1GCEU_pt-BRBR844BR847&oq=Projeto+NBR+12721&aqs=chrome..69i57j0i22i30l2.1420j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8.
- https://www.google.com/search?q=BRASIL.+Lei+13.105%2C+de+16+de+mar%C3%A7o+de+2015.+C%C3%B3digo+de+Processo+Civil.+Bras%C3%ADlia%2C+DF.+2015.&rlz=1C1GCEU_pt-BRBR844BR847&ei=EaivYPTCEIq35O.
- https://www.google.com/search?q=ABNT+NBR+14653+Avalia%C3%A7%C3%A3o+de+Bens%3A+A+concretiza%C3%A7%C3%A3o+do+projeto+de+normas+avaliat%C3%B3rias+brasileiras+1998++2010&rlz=1C1GCEU_pt-BRBR844BR847&oq.
- <https://www.bsg.com.br/uploads/article/27f1b842668306f2177070f9f3175c67.pdf>.

- <https://central3.to.gov.br/arquivo/176706/>.