



## LAUDO DE AVALIAÇÃO<sup>1</sup> DE IMÓVEL URBANO

**Processo: 0007397-94.2015.8.27.2706/TO**

**Mandado: 10992330.**

Aos Vinte e Quatro, (28/08/2024) dias do mês Agosto, do ano de Dois Mil e Vinte Quatro, nesta cidade de Araguaína, estado do Tocantins, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins infra-assinado, a fim de dar cumprimento no Mandado N° **10992330**, extraídos dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL tendo como autor, BANCO BRADESCO S.A e como réu a Sra. ONEIDE SILVA CONCEIÇÃO, efetuei á avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

### 1. Descrição do Imóvel<sup>2</sup>:

O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se do imóvel a baixo descrito, um imóvel urbano de Lote n.º 01, da Qaudra n.º 09, situado à Rua 13 de Setembro, integrante do Loteamento "DOM ORIONE 3ª ETAPA", nesta cidade, com área de 469,08m<sup>2</sup> (quatrocentos e sessenta e nove metros quadrados e oito decímetros quadrados), sem benfeitorias, sendo 4,22 metros de frente pela Rua 13 de Setembro; pela linha do chanfrado 8,09 metros; pela linha do fundo 19,93 metros, limitando com os lotes n.ºs (11 e 12); pela lateral direita 33,00 metros, limitando com o lote n.º (02); e pela lateral esquerda 29,69 metros, limitando com a Rua 14.

### 2. Zona e logradouro<sup>3</sup>:

Imóvel localizado na Rua 13 de Setembro, esquina com a Rua 14, Bairro Dom Orione, Araguana/TO. Identifica-se á 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.

---

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

<sup>2</sup> Art. 872, I do CPC

<sup>3</sup> NBR 14653-1, item 10.1

- Logradouro do imóvel: caracteriza as condições boas de mobilidade/acesso ao loteamento onde se localiza o imóvel.
- 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.

### **3. 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 possuem guias, sarjetas, coleta de lixo, entrega postal, de sistema viário, transporte coletivo, esgotamento de águas pluviais, supermercado, escolas públicas e privadas nas proximidades.

### **4. Perspectivas de Mercado<sup>4</sup>.**

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

### **5. Data da Vistoria<sup>5</sup>.**

A data da vistoria foi feita no dia 28/08/2024, ocasião na qual foi possível o acesso ao interior da residência, acompanhado do Sr. GEOVANE BORGES DANTAS, momento que foi autorizado o acesso a este Oficial de Justiça, ao interior da residência e também a retirada e juntada de fotos, o imóvel trata-se de um lote residencial todo murado, com área construída de aproximadamente 235 m<sup>2</sup>, com três suítes, uma sala, uma cozinha, uma área de serviços, uma dispensa, garagem para um carro, piso em cerâmica.

Um ponto comercial, com dois cômodos, um banheiro, forrado com forro pvc.

---

<sup>4</sup> NBR 14653-1, item 7.7.2

<sup>5</sup> NBR 14653-1, item 7.3.1

**6. Registro Fotográfico do imóvel vistoriado, realizado pelo Oficial de Justiça.**

- Foto 01 - Identificação do imóvel.



**Araguaína-TO.**

- Foto 02 - Identificação do imóvel.



**Araguaína-TO**

- Foto 03 - Identificação do imóvel.



**Araguaína-TO.**

- Foto 04 - Identificação do imóvel.



**Araguaína-TO.**

- Foto 05 - Identificação do imóvel.



**Araguaína-TO.**

• Foto 06 - Identificação do imóvel.



Araguaína-TO.

**7 Método Avaliatório Utilizado<sup>6</sup>:**

O valor do terreno, e das benfeitorias encontradas sobre ele, 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:

---

<sup>6</sup> NBR 14653-1, item 7.5

## 7.1 Tabela Amostral<sup>7</sup>

Número de Amostras.	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados.	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido.	Valor do M2
Imóvel 01	<b>01 (Um) lote de terra, localizado na Rua 6, N° 373, Setor Entroncamento, urbe.</b>	500m <sup>2</sup>	270.000,00	R\$ 540,00
Imóvel 02	<b>01 (Um) lote de terra localizado na Rua 14, N° 295, Setor Don Orione, nesta urbe.</b>	360m <sup>2</sup>	250.000,00	R\$ 694,44
Imóvel 03	<b>01 (Um) lote de terra localizado na Rua A, N° 41, Setor Entroncamento, nesta urbe.</b>	360 m <sup>2</sup>	260.000,00	R\$ 722,22

### Amostra 01.



### Amostra 02.

<sup>7</sup> 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.



### Amostra 03.



### 7.2 Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

- Imóvel 1 = R\$ 540,00 m<sup>2</sup>, lote com placa de venda, há mais de seis meses.

- Imóvel 2 = R\$ 694,44 m<sup>2</sup> lote com placa de venda, há mais de seis meses.
- Imóvel 3 = R\$ 722,22 m<sup>2</sup> lote com placa de vende-se.

**Total = R\$ 1.956,66/3 => Média = R\$ 652,22 m<sup>2</sup>**

### 7.3 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 Rede de Esgoto.	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica.	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Iluminação pública.	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Pavimentação Asfáltica.	0%	0%	0%	0%	0%
1.6 Transporte Coletivo.	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Melhoramento Público - em face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução.</b>					

### 7.4 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\$ R\$ 694,44 m<sup>2</sup>**

**10% de 694,44= 69,44, logo teremos:**

**R\$ 694,44 – 10% = R\$ 624,99 m<sup>2</sup>**

**R\$ 694,44 + 10% = R\$ 763,88 m<sup>2</sup>**

#### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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 fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ , Onde, tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 652,22 - 1.89 * 98,17/\sqrt{3 - 1} = 521,02.$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 652,22 + 1.89 * 98,17/\sqrt{3 - 1} = 783,43.$$

### **Cálculo do campo de arbítrio:**

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: de R\$587,00 a R\$717,44.

### **7.5 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.

### **7.6 Benfeitorias<sup>8</sup>:**

Foi verificado *IN LOOCO*, que o imóvel trata-se de um lote residencial, com uma residência e um ponto comercial, conforme fotos anexos.

### **7.7 Definição de Valores de Mercado:**

#### **Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$694,44.

#### **Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área  
Valor final = R\$694,44 \* 469,08 = R\$ 325.750,00.

**Valor do imóvel avaliando: R\$ 325.750,00.**

---

<sup>8</sup> Identificação das benfeitorias conforme, NBR 14653-1. Item 3.7.

<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO</b>
Valor obtido para o Imóvel Avaliando: <b>R\$ 325.750,00.</b>
Aplicação do campo de arbítrio com acréscimo de 10%: <b>R\$ 358.325,00.</b>
Em razão da flexibilidade do mercado utilizam-se limites de intervalo de $\pm 10\%$
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) <b>R\$ 358.325,00.</b> (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) <b>R\$ 293.175,00.</b> (possibilidade de venda).

## **8 Identificação do Valor de Mercado<sup>9</sup>:**

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, **por fim avalio o imóvel e as benfeitorias encontradas sobre ele, em R\$ R\$ 325.750,00 (Trezentos e Vinte e Cinco Mil e Setecentos e Cinquenta Reais).**

Araguaína-TO, 02 de Setembro de 2024.

MANOEL PEREIRA LEMOS FILHO

Oficial de Justiça

---

<sup>9</sup> Identificação do Valor de Mercado conforme, NBR 14653-1, item 7.7.1.

## 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 edifícios.
- BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. 2015.
- **LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.**
- <https://calculoexato.com.br/parprima.aspx?codMenu=PeriAv>.
- <https://central3.to.gov.br/arquivo/176706/>