



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Igor Falcão Pereira
Oficial de justiça -
Avaliador

RIO VERDE, GO

2025

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Nº Processo: 5461845-47.2022.8.09.0142	CEP: 75900-000
REQUERENTE: Vinícius Rodrigues Marques	Bairro: RESIDENCIAL GAMELEIRA
REQUERIDO: Daniel Arisawa Capelari	Cidade: RIO VERDE
Area Total: 151,76m²	
Rua: RG-07 Qd 21 Lt 07	
Zona do Cartório de Registro de Imóveis: CRI LOCAL	Nº da Matrícula: 61.896
Data da Vistoria: VISTORIA 31/07/2025	

Situação do terreno

Topografia	X Plana	Ondulada	Active	Declive
Forma	X Retangular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:	Fundo:	Laterais	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	X Firme	Argiloso	Rochoso	Alagadiço
Vegetação	Mato	Pomar	Pasto	X Nenhum
Proteção	X Muro	Cerca	Chagão lateral	Nenhum
Situação	X Meio quadra	Esquina	Duas frentes	Quatro frentes

Infraestrutura

Rede de água	X Sim	Não	Esgoto	X Sim	Não
Energia	X Sim	Não	Iluminação Pública	X Sim	Não
Coleta de lixo	X Sim	Não	Transporte Coletivo	X Sim	Não
Pavimentação	X Sim	Não	Telefone	X Sim	Não

Zoneamento

Zona: Urbana média	Gabarito: Média	Taxa de Ocupação: Populosa
Comercial	X Residencial	Misto
		Coeficiente aproveitamento: 100%

Vizinhança

Padrão Construção	MÉDIO	Escolas: NÃO
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio: PRÓXIMO
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento: SIM
Arborização/A. verde	SIM	Trânsito: FLUXO MÉDIO

Observações do Vistoriador

Casa em médio padrão.

Identificação

Local: Rio Verde	IGOR FALCÃO PEREIRA
Data 31/07/2025	Perito Avaliador

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL RURAL

Aos trinta e um dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade de Rio Verde, estado do Goiás, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu oficial de justiça e Perito Avaliador infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao que me foi requerido, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²:

O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se de um imóvel residencial de padrão médio de construção.

2. Zona e Logradouro³

Zona urbana de predominância residencial, rua RG-07, Quadra 21, Lote 07, Residencial Gameleira.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, com rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas distantes, e está na região periférica da cidade, distante de rede bancária, mas próxima de supermercados, transporte coletivo com fácil acesso, conforme discriminado na Ficha de Avaliação anexa.

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

4. Perspectivas de Mercado⁴

Atualmente, na cidade de Rio Verde, o mercado imobiliário encontra-se em estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas nos preços, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta à imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhança do imóvel avaliando aguardam venda por período superior a seis meses.

5. Data da Vistoria⁵:

A visita feita ao imóvel ocorreu na quinta, dia 31 de julho de 2025, quando foi possibilitado a verificação das dependências internas do imóvel para vistoria.

⁴ NBR4653-1, item 7.7.2

⁵ NBR 14653-1, item 7.3.1

6. Método Avaliatório⁶:

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação para imóveis urbanos, seguindo, portanto, o que orientam as **NBR 14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1 no item 8.2.1, ambas da ABNT**, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes e características similares ao imóvel avaliando, no mesmo bairro e/ou em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

6.1 Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.⁷

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 01	Casa nas proximidades de padrão similar, https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-gameleira-bairros-rio-verde-com-garagem-152m2-venda-RS650000-id-2821279118/?source=ranking%2Crp	152m ²	R\$ 650.000,00	R\$ 4.276,32
Imóvel 02	Casa nas proximidades de padrão similar, https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-gameleira-bairros-rio-verde-com-garagem-140m2-venda-RS600000-id-282128513/?source=ranking%2Crp	140m ²	R\$ 600.000,00	R\$ 4.285,71

⁶ NBR 14653-1, item 7.5

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

6.2 Cálculos para obtenção da média⁸ por metro quadrado construído:

Imóvel 1 = R\$ 4.276,32 m²

Imóvel 2 = R\$ 4.285,71 m²

Total = R\$ 8.562,03 m² / 2 => Média = R 4.281,00 m²

7.3. Exclusão de elementos discrepantes.

Não se aplica ao presente caso.

⁸ Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostra utilizadas.

7.4. Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.9 Transp.Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.10 Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Melhoramento Público - face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução						

7.4.1 Outros Fatores de redução ou majoração do valor

7.4.1.1 Fator esquina e de múltiplas frentes:

Se o terreno for de esquina, ou tiver duas frentes ou mais, naturalmente essa circunstância fará com que ele seja mais valorizado. Não se aplica ao caso concreto.

7.4.1.2 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 é 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, ainda esperam comprador, inclusive alguns com mais de 06 (seis) meses de espera, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

$$\text{Cálculo para aplicação do fator fonte: } \text{R\$ } 4.281,00 \text{ m} - 10\% = \text{R\$ } 3.852,90 \text{ m}^2$$

7.4.1.3 Demais fatores:

Não aplicável ao caso concreto.

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

$$\begin{aligned}\text{Área total do imóvel avaliando} &= 151,76 \text{ m}^2 \\ 151,76 \times \text{R\$ } 3.852,90 &= \text{R\$ } 584.716,10\end{aligned}$$

7. Definição do Valor de Mercado:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	
Área do Imóvel Avaliando:	151,76 m²
Valor do Imóvel Avaliando:	R\$ 584.716,10
Arredondamento ⁹ :	283,90
Valor final com arredondamento:	R\$ 585.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de $\pm 10\%$	
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%)	R\$ 643.500,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%)	R\$ 526.500,00

8. Identificação do Valor de Mercado¹⁰:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança I uma vez que o número de amostra atingiu duas e, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL** em : **R\$ 585.000,00** (quinhentos e oitenta e cinco mil reais reais)

Rio Verde, 31 de julho de 2025.

Igor Falcão Pereira
Perito Avaliador

⁹ É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos.

¹⁰ NBR 14653-1, item 7.7.1

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

HENDAWY, Asmaa AbduAllah. **OFICIAL DE JUSTIÇA: Competências, Atribuições e Responsabilidades**. 1ª Edição. Curitiba, PR. Ed. Juruá, 2018.

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.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. 2015.

FAGA, Dominique Pierre. **Curso de Avaliação de Bens**. Edição 2014. SP, Ed. Diário das Leis. 2014.