



# 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: 5484226-69.2019.8.09.0137		CEP: 75900-000
<b>REQUERENTE:</b> COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DAS REGIÕES SUDOESTE, SUL E OESTE DE GO		Bairro: ZONA RURAL
<b>REQUERIDO:</b> CACIALDO BORGES GOUVEIA E ENDIÉ BORGES GARCIA GOUVEIA		Cidade: RIO VERDE
Area Total: 1/22 avos de 2,12075 há – 963,97 m <sup>2</sup>		
Rua: ZONA RURAL		
Zona do Cartório de Registro de Imóveis: CRI LOCAL	Nº da Matrícula: 62.876	
Data da Vistoria: VISTORIA 19/05/2025		

**Situação do terreno**

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

**Infraestrutura**

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

**Zoneamento**

Zona: Rural	Gabarito: Média	Taxa de Ocupação: Pouco Populosa	
Comercial	X Residencial	Misto	Coeficiente aproveitamento: 50%

**Vizinhança**

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

**Observações do Vistoriador**

1/22 avos de um imóvel que possui área em mata nativa e área aproveitável misturadas, com uma construção em parte deste imóvel e outra em andamento em outra parte, mas que não abrangem a totalidade da área, o que possibilita a avaliação de área sem benfeitorias.

**Identificação**

Local: Rio Verde	
Data 19/05/2025	IGOR FALCÃO PEREIRA Perito Avaliador

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

Aos dezanove dias do mês de maio 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 Imóvel<sup>2</sup>:**

O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se de 1/22 avos de imóvel rural sem benfeitorias.

### **2. Zona e Logradouro<sup>3</sup>**

Fazenda São Tomaz Abóbora e Retiro.

### **3. Condições de Infraestrutura Urbana**

O local onde se encontra o imóvel conta com vias não pavimentadas, cobertura de celular, sem tratamento de água e esgoto, sem iluminação mas com fácil acesso ao anel viário, conforme discriminado na Ficha de Avaliação anexa.

---

<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, ítem 10.1

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

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 Vistoria<sup>5</sup>:**

A visita feita ao imóvel ocorreu na segunda, dia 19 de maio de 2025, quando foi possibilitado o acesso às dependências internas do imóvel para vistoria.

<sup>4</sup> NBR4653-1, ítem 7.7.2

<sup>5</sup> NBR 14653-1, ítem 7.3.1

#### **6. Método Avaliatório<sup>6</sup>:**

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.<sup>7</sup>

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m <sup>2</sup>
Imóvel 01	<b>Cácara com 5 ha, nas proximidades,</b> <a href="https://www.mybrokerrioverde.com.br/imovel/chacara-rio-verde-3-quartos-50-000-m/CH0013-AGAO">https://www.mybrokerrioverde.com.br/imovel/chacara-rio-verde-3-quartos-50-000-m/CH0013-AGAO</a>	5 ha	R\$ 1.000.000,00	R\$ 200,00
Imóvel 02	<b>Rancho à venda nas proximidades,</b> <a href="https://www.mybrokerrioverde.com.br/imovel/rancho-rio-verde/RA0006-AGAO">https://www.mybrokerrioverde.com.br/imovel/rancho-rio-verde/RA0006-AGAO</a>	18,67ha	R\$ 2.300.000,00	R\$ 123,00

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

<sup>7</sup> 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 média<sup>8</sup> por metro quadrado construído:**

Imóvel 1 = R\$ 200,00m<sup>2</sup>

Imóvel 2 = R\$ 123,00m<sup>2</sup>

**Total = R\$323,00m<sup>2</sup> / 2 => Média = R\$ 161,50 m<sup>2</sup>**

## **7.3. Exclusão de elementos discrepantes.**

Não se aplica ao presente caso.

---

<sup>8</sup> 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%
<b>Melhoramento Público - face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução</b>						

#### 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:

$$\text{Cálculo para aplicação do fator fonte: R\$ 161,50m} - 10\% = \text{R\$ 145,35 m}^2$$

##### 7.4.1.3 Demais fatores:

Em razão de o imóvel estar localizado bem próximo da zona urbana, com fácil acesso à via asfaltada (aproximadamente 1,5km do anel viário com acesso bem em frente à Tecnoshow) aplico fator de valorização 3.

$$\text{Cálculo para aplicação do fator de valorização: R\$ 145,35} + 30\% = \text{R\$ 188,95m}^2$$

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

$$\begin{aligned} \text{Área total do imóvel avaliando} &= 963,97 \text{ m}^2 \\ 963,97 \times \text{R\$ } 188,95 &= \text{R\$ } 182.142,13 \end{aligned}$$

### 7. Definição do Valor de Mercado:

<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO</b>
Área do Imóvel Avaliando: <b>963,97 m<sup>2</sup></b>
Valor do Imóvel Avaliando: <b>R\$ 182.142,13</b>
Arredondamento <sup>9</sup> : + R\$ <b>857,87</b>
Valor final com arredondamento: <b>R\$183.000,00</b>
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de $\pm 10\%$
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 201.300,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 164.700,00

### 8. Identificação do Valor de Mercado<sup>10</sup>:

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\$ 183.000,00** (cento e oitenta e três mil reais), correspondente à 1/22 avos de 2,12075 há sem benfeitorias.

Rio Verde, 19 de maio de 2025.



Documento assinado digitalmente  
**IGOR FALCAO PEREIRA**  
Data: 20/05/2025 18:19:19-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Igor Falcão Pereira**  
Perito Avaliador

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

<sup>10</sup> 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.