

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Alfredo Rafael Mascarenhas Gil
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula 321346

Processo número 0723241-26.2019.8.07.0001
23ª Vara Cível de Brasília
Data da Vistoria: 09/09/2023 09h:00

1 – INTRODUÇÃO

1.1 - Objetivo

O presente laudo foi elaborado por determinação do(a) MM(a) Juiz(a) de direito da 23ª Vara Cível de Brasília, através de ordem expedida nos autos do processo acima identificado, e se destina a avaliar o valor de mercado de imóvel indicado na referida ordem judicial.

1.2 – Descrição do bem a ser avaliado

Trata-se de imóvel constante da matrícula 4986 do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Valparaíso - Goiás, localizado no Lote 07 da quadra 27 do Loteamento Morada Nobre. Segundo a Certidão de Matrícula que acompanha o mandado o referido lote tem área total de 600 m² e possui uma construção de 124,43m² averbada na data de 24/09/2004 consistente em uma casa residencial térrea, composta de UMA SALA, COZINHA UM QUARTO, UM BANHEIRO SOCIAL, UM QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO SUÍTE, UMA VARANDA, ÁREA DE SERVIÇO, LAVABO E CHURRASQUEIRA. O HABITE-SE da referida construção foi emitido na data de 08/09/2004.

No local, constatei que se trata de imóvel destinado ao uso residencial, e que a construção é de padrão normal, referência RI-N da tabela Siduscon.

1.3 – Caracterização da região onde está localizado o imóvel:

Trata-se de região inserida na malha urbana do município de Valparaíso. A região conta com infraestrutura completa: rede água e esgoto, energia elétrica, asfalto, guia e sarjetas, rede de telefonia, transporte coletivo, creches e escolas nas imediações. A ocupação da região é mista: comercial e residencial, com edificações de padrão normal, em sua maioria casas residenciais unifamiliares.

1.4 - Perspectivas de mercado:

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Em pesquisa nas imobiliárias locais



constatei que existem diversos imóveis anunciados à venda por período superior a seis meses, alguns por período superior a um ano.

2 - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Matrícula do imóvel.

3 - PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

O ocupante do imóvel, o senhor RICARDO PACHECO RODRIGUES 766.461.901-78, não permitiu a minha entrada no imóvel para uma vistoria detalhada das condições atuais da casa.

Diante da negativa da entrada para vistoria, realizei a presente avaliação pela forma INDIRETA, utilizando-se o MÉTODO EVOLUTIVO, no qual são avaliados o valor da terra nua e o valor da construção existente no terreno, somando-se as duas quantias ao final.

4 – FOTOS DO IMÓVEL:



Foto 1. Frente da casa





Foto 2. Frente da casa

5 - MÉTODO AVALIATIVO:

De acordo com o que determina o item 6.6 da NBR 14653-1, a “*metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.*”. Diante dessa normativa, inicialmente tentamos realizar amostragem a fim de encontrar imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, porém, com a negativa de entrada no imóvel por parte do ocupante, não foi possível obter as reais condições da casa, para seleção pertinente dos imóveis de amostra. Desta forma, devido à impossibilidade de delimitar imóveis semelhantes para a composição da amostra e consequente aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, utilizaremos o método evolutivo, que, segundo a mesma norma, item 7.2.3, “*identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial*”.



Assim sendo, o valor da terra, nua propriedade, será determinado pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de terrenos/lotes em situações equivalentes, na região do LOTEAMENTO MORADA NOBRE, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. A presente avaliação pautou-se pelos princípios da proporcionalidade, da finalidade e da transparência.

Quanto ao valor de mercado da construção ali existente, será calculado tomando por base o CUB (Custo Unitário Básico) divulgado pelo SIDUSCON-GO, chegando-se através desses dados ao custo de reprodução. Obtido o valor do custo de reprodução, aplicaremos a depreciação segundo o método de Ross-Heidecke, chegando-se assim ao custo de reedição. Então, para finalmente chegar ao valor de mercado da edificação aplicar-lhe-emos o índice de vantagem da coisa feita.

Percorrido esse caminho técnico, o valor de mercado do bem será definido pela somatória simples entre o valor de mercado atribuído à nua propriedade e o valor de mercado da construção, conforme preconiza o método evolutivo, considerando-se a margem de arredondamento permitida pela ABNT.

Feitos os necessários esclarecimentos quanto à metodologia a ser empregada, passamos à avaliação da nua propriedade, sintetizada nos dados que seguem abaixo.

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

Número da amostra	Descrição dos imóveis amostras	Valor de venda	Valor do m²
1.	LOTE DE 300M² NA MORADA NOBRE - VALPARAÍSO DE GOIÁS. Lote de 300m² numa das melhores localizações de Valparaíso de Goiás. Lote próximo a padarias, farmácias, mercados, papelaria, escolas e comércio em geral. Frente: 10m² x Comprimento: 30m² Terreno à venda com 0 , Morada Nobre, Valparaíso de Goiás - R\$ 120.000, 300 m2 - ID: 2974676727 - Wimoveis > Acessado em: 21/09/2023.	R\$ 120.000	R\$ 400
2.	Lote escriturado bem localizado no Morada Nobre de 900,00 m². Próximo a comércio,	R\$ 400.000	R\$ 444,44



	escolas, posto de saúde, faculdade. Região em desenvolvimento. Área total: 900,00m². VALOR DO IMÓVEL: R\$ 400.000,00 Terreno à venda com 0 , Morada Nobre, Valparaíso de Goiás - R\$ 400.000, 900 m2 - ID: 2967729658 - Wimoveis > Acessado em: 21/09/2023.		
3.	Terreno com 1200 m² plano, lembrado e VAZADO no bairro Morada nobre em Valparaíso de Goiás/GO. Pode ser construído prédio de 8 andares, com total de 70 apartamentos. Documentação em dia. Aproveite para construir na região que mais cresce no entorno do DF. Terreno à venda com 0 , Morada Nobre, Valparaíso de Goiás - R\$ 620.000, 1200 m2 - ID: 2967470569 - Wimoveis > Acessado em: 21/09/2023.	R\$ 620.000	R\$ 516,66
4.	Lotes 3 juntos 900 m² O lote/terreno no bairro Morada Nobre em valparaíso Vendo 3 Lotes juntos 900 m² O lote/terreno no bairro Morada Nobre em valparaíso tem 900 m² proximo br 040 planos bom pra construir prédios. Rua 9, 9 - Morada Nobre, Valparaíso de Goiás - GO Lote/Terreno na Rua 9, 9, Morada Nobre em Valparaíso de Goiás, por R\$ 400.000 - Viva Real > Acessado em: 21/09/2023.	R\$ 400.000	R\$ 444,44



5.	Lote de 300m² morada nobre em valparaíso go murado plano escriturado Vendo Lote de 300m² morada nobre em valparaíso go murado plano escriturado Lote/Terreno na Rua 8, SN, Morada Nobre em Valparaíso de Goiás, por R\$ 110.000 - Viva Real > Acessado em: 21/09/2023.	R\$ 110.000	R\$ 366,66
----	---	-------------	------------

Fatores de homogeneização/ponderações analisadas por características discrepantes dos imóveis:

Fator de redução/majoração	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05
1.1 Fator de oferta/regateio ¹	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
1.2. Múltiplas frentes	-0%	0%	-10%	0%	0%
SOMATÓRIO DOS COEFICIENTES	-5%	-5%	-15%	-5%	-5%
VALOR ORIGINAL (R\$)	400	444,44	516,66	444,44	366,66
VALOR DO M ² HOMOGENEIZADO (R\$)	380	422,21	464,99	422,21	348,32

¹: Esse fator refere-se ao provável desconto que se obteria na negociação do imóvel. Isso, com base no que a própria NBR diz, e no conhecimento do funcionamento do mercado imobiliário, onde é notório que quase sempre se coloca um preço (pedida) no valor do imóvel acima do realmente desejado, para se obter margem de negociação.

Cálculos para obtenção da média de valor homogeneizado por metro quadrado:

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área total (m ²)
Imóvel 1	R\$ 380 m ²
Imóvel 2	R\$ 422,21 m ²
Imóvel 3	R\$ 464,99 m ²



Imóvel 4	R\$ 422,21 m ²
Imóvel 5	R\$ 348,32 m ²

Total = R\$ 2.037,73

Média (R\$/m²) = 2.037,73/5 => R\$ 407,54

Exclusão dos elementos discrepantes (Ajuste nas Amostras):

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 10% do valor da média encontrada dentre os demais paradigmas, para cima e para baixo. Feito isso, para se encontrar a média definitiva, deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo da variação de 10% (para mais ou para menos) da média inicial encontrada:

Valor médio inicial: **R\$ 407,54**

Aplicação para cima do valor da média (R\$ 407,54+ 10%) = **R\$ 448,29**

Aplicação para baixa do valor da média (R\$ 407,54- 10%) = **R\$ 366,78**

Como se pode observar, houve discrepâncias entre as amostras, razão pela qual serão eliminadas as amostras 3 e 5 para o cálculo da média de valor.

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área total (m ²)
Imóvel 1	R\$ 380 m ²
Imóvel 2	R\$ 422,21 m ²
Imóvel 3	R\$ 464,99 m ²
Imóvel 4	R\$ 422,21 m ²
Imóvel 5	R\$ 361,66 m ²

Novo somatório total: 1.224,42

Média (R\$/m²) = 1.224,42/3 => R\$ 408,14

O valor final homogeneizado é **R\$ 408,14**



Definição do Valor de Mercado da nua propriedade:

Cálculo do valor da nua propriedade
Área do lote avaliado: 600 m ²
Valor do m ² : R\$ 408,14
Valor do lote avaliado: R\$ 244.884
Arredondamento ^[1] : - R\$ 884,00
Valor final com arredondamento: R\$ 244.000,00

[1] Conforme item 7.7.1. alínea "a" da NBR14653-1, o avaliador pode arredondar o valor final da avaliação em até 1% para mais ou para menos.

Avaliação da construção

Conforme mencionado, no local existe uma casa PADRÃO NORMAL RI, com construção averbada no mês de setembro de 2004. Como não foi permitida a entrada no imóvel, não é possível determinar com segurança qual nível de deterioração do imóvel deve ser aplicado no cálculo do custo de reedição. Dessa forma, estado de conservação a ser considerado será o valor referente à média para imóveis com aquela idade: **ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES (F)**, de acordo com a classificação de Hoss-Heidecke.

Consultando o valor do CUB (custo unitário básico), divulgado pelo SIDUSCON-GO, constata-se que o valor por metro quadrado de construção semelhante à existente no local (PADRÃO NORMAL RESIDENCIAL (RI)), para o mês de AGOSTO/2023, último dado disponível na data de elaboração deste laudo, é de R\$ 2.236,02 por metro quadrado. Desta forma, o custo de reprodução da construção ali existente é R\$ 278.227,96.

CUSTO DE REPRODUÇÃO				
CUB UNITÁRIO	X	TAMANHO EM M ²	=	CUSTO
R\$ 2.236,02	X	124,43	=	278.227,96

Todavia, há que se calcular a depreciação da construção, o que se fará pelo método de Ross-Heidecke. Conforme literatura especializada (Freitas & Batista Junior, 2018), a estimativa de vida útil para casas em alvenaria padrão normal é de 60 anos, a qual adotaremos. Conforme mencionado, a construção ali existente tem 19 anos, e assim teria atingido 31,66% de sua vida útil.



A construção encontra-se em estado de **ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES (item F)**. Desta forma, segundo a tabela de Ross-Heidecke, que cruza a vida útil consumida do imóvel com o seu nível de conservação, aplica-se à construção o coeficiente de depreciação de 47,31%.

Desta forma, tem-se os seguintes cálculos:

Valor de avaliação/reedição da casa: R\$ 278.227,96 - 47,31% = **R\$ 146.598,31**

CUSTO DE REEDIÇÃO				
CUSTO DE REPRODUÇÃO	-	DEPRECIACÃO	=	CUSTO
R\$ 278.227,96	-	47,31%	=	R\$ 146.598,31

Por fim, há que se considerar a vantagem da coisa feita. Para tanto, utilizaremos como referência a tabela de coeficiente de vantagem da coisa feita de (MEDEIROS JUNIOR & PELEGRINO, 1983).

Tipo de construção	Novo	De 0 a 10 anos		De 10 a 20 anos		De 20 a 30 anos	
Grande estrutura	25,00%	25,00%	21,00%	21,00%	13,00%	13,00%	0,00%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15,00%	15,00%	12,50%	12,50%	7,80%	7,80%	0,00%
Industrial e residencial médio	10,00%	10,00%	8,40%	8,40%	5,20%	5,20%	0,00%
Residencial modesto e proletárias	5,00%	5,00%	4,20%	4,20%	2,60%	2,60%	0,00%

Conforme a referida tabela, o coeficiente de vantagem da coisa feita para imóveis residenciais de porte médio, de mais de 10 a 20 anos, é 8,40% a 5,20%. No caso em tela, aplicaremos o coeficiente 5,20%.

Assim sendo, temos que:

VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO				
CUSTO DE REEDIÇÃO	+	VANTAGEM DA COISA FEITA	=	VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO
R\$ 146.598,31	+	5,20%	=	R\$ 154.221,42

6 - AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL (TERRENO MAIS CONSTRUÇÃO)

AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL (terreno + construção)				
Valor de mercado do terreno	+	Valor de mercado da construção	=	Valor de mercado total do imóvel
R\$ 244.000,00	+	R\$ 154.221,42	=	R\$ 398.221,42



Diante do acima exposto, somando-se o valor dos componentes do imóvel, terreno e construção, já considerada a margem de arredondamento de até 1%, **AVALIO O IMÓVEL, EM R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais)**. Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança¹, ou seja, entre R\$ 355.500,00 e R\$ 434.500,00.

CÁLCULO FINAL DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	
Valor de mercado total do imóvel	R\$ 398.221,42
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 3.982,21
Arredondamento aplicado	- R\$ 3.221,42
VALOR FINAL ARREDONDADO	R\$ 395.000,00

Brasília/DF, 22 de setembro de 2023.

ALFREDO RAFAEL MASCARENHAS GIL

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA FEDERAL
MATRÍCULA nº 321346

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n.13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil;

NBR/ABNT 14653-1. Procedimentos Gerais.

NBR/ABNT 14653-2. Avaliação de Bens Imóveis Urbanos;

Freitas, M. A., & Batista Junior, J. (2018). Oficial de Justiça. Curitiba;

¹ Como o valor de mercado de um bem não é algo exato, imutável, quando da sua observação deve-se levar em conta que no momento da efetivação de uma transação comercial, o valor de sua comercialização pode discrepar do valor de mercado devido a fatores externos à avaliação e que podem atingi-lo sem que sejam previstos. Apenas a título de exemplificação, quando da comercialização de um imóvel, pode ser que o vendedor, por motivos de ordem pessoal, necessite dispor do bem com maior rapidez, portanto pode dar um “desconto” para acelerar a venda. Pode ocorrer, por outro lado, que uma pessoa se interesse muito pelo imóvel, também por motivos de ordem pessoal, oferecendo assim um valor maior do que aquele estabelecido pela avaliação. O intervalo de confiança retrata essas possíveis situações, estabelecendo limites superior e inferior para essa variação. A esse respeito, inclusive, a NBR 14653-1 faz diferenciação técnica entre o preço e o valor de mercado. Nesse âmbito, o valor estabelecido na avaliação refere-se ao valor de mercado, enquanto ao intervalo de confiança refere-se aos possíveis preços de negociação do bem.



IBAPE-SP. (2011). Normas para avaliação de imóveis urbanos. São Paulo: IBAPE

MEDEIROS JÚNIOR, J. d., & PELLEGRINO, J. (1983). Método do custo: o terceiro componente
In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. São
Paulo: PINI.

