LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Mauro Coelho da Costa Júnior
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula: 321.531

Processo número 0703566-97.2021.8.07.0004
1ª Vara Cível do Gama
Data da Vistoria: 06/11/2025, 14:40 hs.

1 – INTRODUÇÃO

1.1 – Objetivo

O presente laudo foi elaborado por determinação da Dra. ADRIANA MARIA DE FREITAS TAPETY, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Gama, através de ordem expedida nos autos do processo acima identificado, e se destina a avaliar o valor de mercado do imóvel (direitos possessórios) indicado na referida ordem judicial.

1.2 – Descrição do bem a ser avaliado (Lote 22): (15°59'10.6"S 48°03'22.3"W)

Trata-se de imóvel localizado na AVENIDA BURITI, SETOR HABITACIONAL PONTE TERRA, CHÁCARA 02, LOTE 22, PONTE ALTA NORTE, GAMA/DF, CEP nº 72426-095. Por se tratar de um desmembramento irregular o referido imóvel carece de matrícula própria. Segundo informações de moradores no local a cobrança de IPTU também não é individualizada. O mandado não veio com documentação alguma de demarque a localização exata do imóvel ou sua metragem, contudo foi possível constatar o local do imóvel uma vez que as construções são bem delimitadas e com numeração. Quando a delimitação de sua metragem foi realizada por estimativa de satélite (GoogleEarth), bem como suas benfeitorias.

No local, constatei que se trata de imóvel destinado ao uso residencial, murado, com cerca de 920 m² de área do terreno, com aproximadamente 100 m² de área construída: casa térrea composta de sala e cozinha estilo americano, dois quartos, um banheiro e uma varanda. A construção é em padrão rústico (padrão B), com notórias infiltrações e mofo em algumas partes. Telhado tipo Eternit e não possui forro no teto. Fotos anexas.

1.3 – Caracterização da região onde está localizado o imóvel (Condomínio Philadélfia)

Trata-se de região inserida na malha urbana do Núcleo Rural da Ponte Alta Norte que faz parte da Região Administrativa do Gama-DF. A região conta com a seguinte infraestrutura: rede de água (poço artesiano) e sem esgoto (fossa séptica individual), energia elétrica, bloquete, guia e sarjetas, rede de telefonia e internet, 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 e multifamiliares.

O imóvel é localizado no final da Avenida Buritis, que apesar de bastante conhecida na região devido à diversidade de comércio e condomínio, o local de entrada do condomínio ainda não está asfaltado, possível fator de desvalorização em relação aos demais imóveis localizado naquela avenida.

1.4 - Perspectivas de mercado

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com tendência de alta nos preços. Em pesquisa nas imobiliárias locais, constatei que existem diversos imóveis anunciados à venda por período superior a 06 (seis) meses, alguns por período próximo a 01 (um) ano.

2 - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Não há.

3 – DA VISTORIA

Foi realizado contato telefônico com o Sr. JUCINEI GOMES DE OLIVEIRA, executado, a fim de facilitar a vistoria de avaliação. No dia e hora agendado foi realizada a Vistoria conforme anexo.

Diante da vistoria efetuada, realizei a presente avaliação da terra nua pela forma DIRETA, utilizando-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, no qual consiste em encontrar no mercado, imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, que estejam anunciados à venda ou tenham sido negociados recentemente. Em seguida, utilizando o MÉTODO EVOLUTIVO, realizei o cálculo das benfeitorias realizadas no terreno.

Por fim, somando o valor da TERRA NUA e o valor da BENFEITORIA, cheguei ao valor final da avaliação do imóvel.

4– FOTOS DO IMÓVEL:



Foto 1. testada do lote



Foto 2. Construção



Foto 3. sala



Foto 4. banheiro



Foto 5. quarto 01



Foto 6. quarto 02



Foto 7. cozinha



Foto 8. varanda



Foto 9. varanda



Foto 10. quintal

Visão Aérea da região, condomínio, lote e benfeitoria.



Foto 11. imagem do condomínio e região



Foto 12. Imagens de Satélite (lote e benfeitorias)

Legenda:

1) Na cor amarela: Perímetro do Terreno;

2) Na cor verde: Perímetro da benfeitoria;

3) Na cor vermelha: Perímetro do Condomínio.

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, foi realizada a vistoria, a qual serviu de parâmetro para composição da amostragem a fim de encontrar imóveis semelhantes ao objeto da avaliação. Desta forma, delimitamos imóveis semelhantes nas proximidades da região para a composição da amostra e consequente aplicação do método comparativo direto de dados de mercado. O método comparativo, que, segundo a mesma norma, item 8.2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Assim sendo, o valor do imóvel (terra nua) 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 imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, na mesma região administrativa, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização[1] para a formação de preços, para a terra nua.

A presente avaliação pautou-se pelos princípios da proporcionalidade, da finalidade e da transparência e nele buscamos também atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007 no que aplicável.

Quanto ao valor de mercado da construção ali existente, será calculado tomando por base o CUB (Custo Unitário Básico) divulgado pelo Siduscon-DF em https://sinduscondf.org.br/indicadores, chegando-se através desses dados ao custo de reprodução.

[1]. NBR 14653-1, item 3.1.25: **homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Obtido o valor do custo de reprodução[1], aplicaremos a depreciação[2] segundo o método de Ross-Heidecke, chegando-se assim ao custo de reedição[3].

Então, para finalmente chegar ao valor de mercado[4] da edificação aplicar-lhe-emos o índice de vantagem da coisa feita[5].

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 das benfeitorias, conforme preconiza o método evolutivo, considerando-se a margem de arredondamento[6] permitida pela ABNT.

Feitos os necessários esclarecimentos quanto à metodologia a ser empregada, passamos à avaliação da composição da amostra, sintetizada nos dados que seguem abaixo:

QUADRO 01

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.	**Condomínio Residencial** **(Av. Buritis)** "Chácara Alvorada 150 - Ponte Alta Norte Condomínio	R$ 346.000,00	R$ 372,04

[1]. NBR 14653-1, item 3.1.11.**5 custo de reprodução:** custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.

[2]. NBR 14653-1, item 3.1.14 **depreciação:** perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4 3.1.14.

3.12.1 decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
3.12.2 deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.
3.12.3 mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.
3.12.4 obsoletismo: Superação tecnológica ou funcional

[3]. NBR 14653-1, item 3.1.11.3 **custo de reedição**: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra

[4].NBR 14653-1, item 3.1.47 **valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

[5]. NBR 14653-1, item 3.1.56 **vantagem da coisa feita:** Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

[6]. A NBR 14653-1, de acordo com seu item 6.8.1, permite arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

	ainda sem bloquete na parte interna. Próximo ao Riacho Fundo II. Avenida Buritis - Próximo a FEDEX. À VISTA A área do imóvel anunciado é uma estimativa e deverá ser confirmada junto à certidão de ônus do imóvel ou cessão de direitos, se não se tratar de bem a ser vendido como coisa certa e discriminada, bem como eventual vaga de garagem anunciada que deverá ser confirmada, pois se trata de vaga vinculada, área comum ou estacionamento público cercado. Plantão de atendimento Ligue agora e agende sua visita! Excelente Lote!930 m2, todo murado. Portão de acesso. Todo plano. Poço artesiano" https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-avenida-buriti-1161903? **ÁREA DO LOTE = 930 m²** > Acessado em: 06/11/2025		
2.	**Chácara Recanto União** **(Av. Buritis)** "Chácara Recanto União I Avenida Buritis Ponte Alta Norte - 02 lotes disponíveis, sendo: - Cada lote com 500,00 m²; - No local existe uma quadra de esportes construída; - Poucas casas no Condomínio; Consta no mesmo um complexo de atividades esportivas; As margens da Avenida Buritis, 500 m² após o cruzamento da São Francisco; Vendemos os lotes juntos ou separados, cada lote de 500 m² a 155 Mil Reais, os 02 por 310 mil" https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-avenida-buriti-1167843? **ÁREA DO LOTE = 500 m²** > Acessado em: 07/11/2025	R$ 155.000,00	R$ 310,00

3.	**Avenida Buriti Ponte Alta Norte** "Avenida Buriti na Ponte Alta Norte Terreno em condomínio fechado. São 68 lotes no total. Esse terreno se localiza no meio do condomínio. São 405,08m2 sendo 11,30m2 de frente x 35,91m2 " https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-avenida-buriti-1213237? **ÁREA DO LOTE = 405,08 m²** > Acessado em: 07/11/2025	R$ 140.000,00	R$ 345,61
4.	**Condomínio MALIBU** **(Rua Primavera)** "EXCELENTE LOTE NA PONTE ALTA! LOCALIZADO: Rua Primavera, Chácara 23 - lote 02 , Ponte Alta Norte. Gama/ DF. 400 M². Condomínio Fechado. Várias casas já construídas. Rua principal dentro do condomínio asfaltada. Rua da entrada totalmente asfaltada. Falar com Jucilene Código do Anúncio: 5616_1400108 Este imóvel tem as seguintes características: Básico: Água, Energia Serviços Próximos: Avenida, Farmácia, Igreja Católica , Igreja Evangélica, Mercado, Panificadora, Posto de Gasolina, Restaurante . https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-ponte-alta-norte-1236345? **ÁREA DO LOTE = 400 m²** > Acessado em: 07/11/2025	R$ 120.000,00	R$ 300,00
5.	**Ponte Alta Norte** **(Av. Buritis)** "Excelente lote de 400 m2 na Av. Buritis; Próximo ao comercio local; Lote plano e condomínio em fase de infra estrutura; Possui uma taxa extra de R$ 100,00. Maiores informações, entre em contato. " https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-ponte-alta-norte-1198383? **ÁREA DO LOTE = 400 m²** > Acessado em: 07/11/2025	R$ 130.000,00	R$ 325,00

QUADRO 02

Dados do imóvel avaliando.

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		
Item	**Fator de homogeneização**	**Fator**
1	***Fatores relativos a características do imóvel***	
1.1	**Profundidade do terreno**	**1,05**
1.2	**Esquina**	**1,00**
1.3	**Múltiplas frentes**	**1,00**
1.4	**Testada**	**0,84**
1.5	**Consistência do solo**	**1,00**
1.6	**Aclividade**	**1,00**
1.7	**Declividade**	**1,00**
1.8	**Salubridade**	**1,00**
2	***Fatores relativos a melhoramentos públicos***	
2.1	**Rede de água**	**1,18**
2.2	**Rede de esgoto**	**1,11**
2.3	**Rede de energia elétrica**	**1,00**
2.4	**Galerias pluviais**	**1,05**
2.5	**Rede telefônica**	**1,00**
2.6	**Iluminação pública**	**1,00**
2.7	**Pavimentação**	**1,11**
2.8	**Guias e sarjetas**	**1,00**
2.9	**Transporte coletivo**	**1,00**

3	***Fatores especiais***	
3.1	**Vista permanente**	**1,00**
3.2	**Transposição (localização)**	**1,00**
Fator final para homogeneização		**1,23**

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]	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
1.2. Múltiplas frentes	0%	0%	0%	0%	0%
SOMATÓRIO DOS COEFICIENTES	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
VALOR ORIGINAL M²(R$)	R$ 372,04	R$ 310,00	R$ 345,61	R$ 300,00	R$ 325,00
VALOR DO M² HOMOGENEIZADO (R$)	R$ 334,84	R$ 279,00	R$ 311,05	R$ 270,00	R$ 292,50

QUADRO 03. Tabela amostral

Abaixo, apresentamos a tabela amostral referência para cálculo do valor de mercado do imóvel.

Item	Região	Área m²	Valor pedido	Valor M²
1	PONTE ALTA	930,00	R$ 346.000,00	R$ 372,04
2	PONTE ALTA	500,00	R$ 155.000,00	R$ 310,00
3	PONTE ALTA	405,08	R$ 140.000,00	R$ 345,61
4	PONTE ALTA	400,00	R$ 120.000,00	R$ 300,00
5	PONTE ALTA	400,00	R$ 130.000,00	R$ 325,00

[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.

QUADRO 04

Fatores utilizados para homogeneizar a amostra

Fatores de homogeneização aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagem)						
Item	**Fator**	**Imóvel 1**	**Imóvel 2**	**Imóvel 3**	**Imóvel 4**	**Imóvel 5**
1	***Fatores relativos a oferta e procura. Etapa I.***					
1.1	Fator de Oferta/Regateio[2]	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Valor com oferta/regateio		334,84	279,00	311,05	270,00	292,50
2	***Fatores relativos a características do imóvel avaliando***					
2.1	Profundidade do terreno	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.2	Esquina	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.3	Múltiplas frentes	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.4	Testada	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.5	Consistência do solo	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.6	Aclividade	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.7	Declividade	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.8	Salubridade	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3	***Fatores relativos a melhoramentos públicos diversos***					
3.1	Rede de água	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180
3.2	Rede de esgoto	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110
3.3	Rede de energia elétrica	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3.4	Galerias pluviais	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050

[2]**:** Esse fator se refere 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.

3.5	Rede telefônica	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3.6	Iluminação pública	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3.7	Pavimentação	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110
3.8	Guias e sarjetas	1,000	1,000	1,000	1,050	1,000
3.9	Transporte coletivo	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4	***Fatores especiais (relativos à percepção do avaliador para o caso específico)***					
4.1	Vista permanente	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.3	Transposição (localização)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
TOTAL DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		**1,340**	**1,340**	**1,340**	**1,340**	**1,340**
Valor do m² homogeneizado		**307,35**	**256,10**	**285,52**	**247,84**	**278,90**

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

Imóvel	Valor do imóvel(R$) / área total (m²)
Imóvel 1	R$ 307,35 m²
Imóvel 2	R$ 256,10 m²
Imóvel 3	R$ 285,52 m²
Imóvel 4	R$ 247,84 m²
Imóvel 5	R$ 278,90 m²

Período de coleta das informações acima	**06/11/2025 a 07/11/2025**
Intervalo de segurança[1]	**10%**

[1] 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.

Total = R$ 1.375,70

Média (R$/m²) = 1.375,70 /5 => R$ 275,14

5.2- 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$ 275,14**

Aplicação para cima do valor da média (R$ **275,14** + 10%) = **R$ 302,65**

Aplicação para baixa do valor da média (R$ **275,14** - 10%) = **R$ 247,63**

SANEAMENTO 1	
Item	**Valor/m2**
1.	R$ **307,35** m²
2.	R$ **256,10** m²
3.	R$ **285,52** m²
4.	R$ **247,84** m²
5.	R$ **278,90** m²
Limite superior	R$ 302,65
Limite inferior	R$ 247,63
Máximo	R$ 307,35
Mínimo	R$ 247,84

Excluir	**R$ 307,35 m²**
Saneamento	**CONTINUAR**

SANEAMENTO 2	
Item	**Valor/m2**
1.	Valor *Outlier* Excluído
2.	R$ **256,10** m²
3.	R$ **285,52** m²
4.	R$ **247,84** m²
5.	R$ **278,90** m²
Limite superior	R$ 293,79
Limite inferior	R$ 240,38
Máximo	R$ 285,52
Mínimo	R$ 247,84

Excluir	**NADA A EXCLUIR**
Saneamento	**ENCERRAR**

O valor final da média do m² homogeneizado é **R$ 267,09**

5.3- Demais fatores:

Considerando que o terreno possui uma construção com necessidades de grandes reparos e/ou recuperação geral na sua estrutura, há necessidade de aplicar o fator de redução de 15% em relação ao valor de mercado encontrado.

6-Definição do Valor de Mercado da terra nua (terreno):

Cálculo do valor da terra nua (terreno)
Área do lote avaliado: 920 m²
Valor do m²: R$ 267,09
Fator de redução 15%: R$ 40,06
Valor do m² final: **R$ 227,03**
Valor da terra nua: R$ 208.867,60

7 - Para a avaliação das benfeitorias, foram utilizados os seguintes parâmetros técnicos:

7.1 Para a edificação em alvenaria:

Utilizamos o Custo unitário básico (CUB) divulgado pelo Siduscon-DF em agosto de 2025[1], para residências de padrão normal no padrão R1-B[2] no valor de R$ 2.296,64 (dois mil, duzentos e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos);

Multiplicando-se o valor do CUB acima mencionado pelo tamanho de cada edificação, chegando ao seu custo de reprodução. Em seguida, foi feita a depreciação com base na idade estimada das edificações e seu estado de conservação, conforme o método de Ross-Heidecke;

Por fim, acrescentamos aos valores, quando aplicável, o índice de vantagem da coisa feita[3], segundo a tabela de Medeiros Júnior (MEDEIROS JÚNIOR & PELLEGRINO, 1983), e assim chegamos ao custo de reedição da benfeitoria.

[1] https://sinduscondf.org.br/wp-content/uploads/2025/09/1-Tabela-CUB-m2-variacao-percentual-normal-agosto-2025-Publicado.pdf

[2] http://www.cub.org.br/projetos-padrao

[3] A justificativa para a aplicação do fator da vantagem da coisa feita é a constatação no mercado de que o interessado está disposto a pagar mais por aquilo que já está pronto para ser desfrutado (uso próprio ou fonte de renda) de imediato do que por aquilo que somente poderá ser desfrutado no futuro.

Tabela 1: custo de reprodução da benfeitoria

Item	Benfeitoria	Dimensão (m²)	CUB m² (R$)	Custo de reprodução
A	CASA PRINCIPAL	100	R$ 2.296,64	R$ 229.664,00

Tabela 2: vida útil, idade aparente, estado de conservação e índice de depreciação das benfeitorias

Item	Benfeitoria	Vida útil prevista	Idade Aparente	Idade em porcentagem de vida	Estado de Conservação	Índice de depreciação
A	CASA PRINCIPAL	60	20	33,33%	Necessitando de reparos importantes (G)	63,13 %

Cálculo detalhado:

Equação para o cálculo do valor bruto para o cálculo da depreciação Ross-Heidecke (d)

$$d = \alpha - ((1 - \alpha) \cdot c/100)$$

α = valor bruto do coeficiente do método Ross
c = valor bruto do coeficiente do método Heidecke
d = valor bruto do coeficiente do método Ross-Heidecke

Exemplo:

t =	20
T =	60
Vida percentual =	33,33%
Classe =	G — scrição: Necessitando de reparos importantes
c =	52,60
α =	0,2222
d =	0,6313

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação específico para estimar a depreciação

k_d = coeficiente de depreciação do método Ross-Heidecke
f_d = fator de depreciação do método Ross-Heidecke

$k_d = -d$

$f_d = 1 - k_d$

k_d	-63,13%
f_d	0,3687

Os coeficientes, em sua natureza, são percentuais que indicam o aumento do valor (sinal positivo) ou a perda de valor (sinal negativo) sofrida pela coisa. Os valores que constam nas tabelas disponíveis não observam essa propriedade; elas informam apenas o valor bruto.
Nesta etapa dos cálculos, os valores brutos são convertidos em percentuais e, após, os coeficientes são usados para calcular os respectivos fatores observando a seguinte equação:

$f_d = k_d + 1$

Tabela 3: cálculo do custo de reedição das benfeitorias

Item	Benfeitoria	Custo de reprodução	Resíduo (r) parcela não depreciável	Parcela depreciável	Depreciação	CUSTO DE REEDIÇÃO	Índice de vantagem da coisa feita[2]
A	CASA PRINCIPAL	R$ 229.664,00	R$ 45.932,80	R$ 183.731.20	R$ 115.995,63	R$ 113.668,37	2,6%
						VALOR TOTAL	**R$ 116.623,75**

Cálculo detalhado:

Custo de reprodução da edificação			229.664,00
t =	20		
T =	60		
Vida percentual =	33,33%		
Classe =	G	Descrição:	*Necessitando de reparos importantes*
c =	52,60		
r =	20%		
α =	0,2222		
d =	0,6313		
k_d =	-63,13%		
f_d =	0,3687		
Resíduo (r) parcela não depreciável			45.932,80
Parcela depreciável			183.731,20
Depreciação (perda de valor)			-115.995,63
Parcela depreciada			67.735,57
Parcela não depreciável			45.932,80
Parcela depreciada			67.735,57
Soma das parcelas (valor final da benfeitoria depreciada)			**113.668,37**

8 - Valor total das benfeitorias encontradas no imóvel.

Conforme os dados apresentados, o valor de mercado das benfeitorias encontradas no local é de **R$ 113.668,37** (cento e treze mil, seiscentos e sessenta e oito reais e trinta e sete centavos)

9 – Valor de mercado total do imóvel (nua propriedade mais benfeitoria)

O valor de mercado do imóvel objeto do presente laudo de avaliação será calculado pela soma do valor de avaliação da nua propriedade como valor total das benfeitorias ali encontrados,

[2]A **vantagem da coisa feita** é o acréscimo do valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação a outro semelhante, mas ainda por construir. Portanto, devem ser aplicados os percentuais de incremento segundo o Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Jr, citado por Sérgio Antônio Abunaham (ABUNAHAM, Sérgio Antônio. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008, p. 50).

conforme acima apurado. Desta forma, tem-se:

CÁLCULO DO TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO (NUA PROPRIEDADE E BENFEITORIAS)	
Valor de avaliação da nua propriedade	R$ 208.867,60
Valor total das benfeitorias	R$ 113.668,37
Valor do imóvel	R$ 322.535,97
Margem de arredondamento (1%)[1]	R$ 3.225,36

Valor final arredondado do imóvel avaliando	**R$ 325.000,00**
Limite do intervalo de confiança para cima (+20%)	R$ 390.000,00
Limite do intervalo de confiança para baixo (-20%)	R$ 260.000,00

Por fim, **AVALIO O IMÓVEL EM R$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais).** Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) e R$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

Brasília/DF, 07 de novembro de 2025.

(*assinado digitalmente*)

MAURO COELHO DA COSTA JUNIOR
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA FEDERAL
MATRÍCULA nº 321.531

[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.

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;

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.