



Tribunal de Justiça do Estado do Pará

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE BENS IMÓVEIS

Avaliador: Oficial de Justiça Avaliador Fernando Miranda

Matrícula 4715/TJPA

Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

CARTA PRECATÓRIA

Juízo Deprecado: Comarca de Salinópolis/Vara Única de Salinópolis

Carta Precatória: 0802636-86.2023.8.14.0048

Órgão julgador: 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Capanema//PA

Exequente: Banco da Amazônia S/A

Executados: HOTEL PRAIA BELA LTDA; MAURO GOMES DE BARROS; ANDREA GOMES DE BARROS

SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. OBJETIVO/FINALIDADE DO LAUDO	4
3. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO	4
4. DESCRIÇÃO DE ZONA E LOGRADOURO DOS IMÓVEIS.....	5
5. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURAS URBANAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	5
6. PERSPECTIVAS DE MERCADO.....	6
7. SOBRE A VISTORIA DO ART. 872 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.....	6
7.1. Exposição do objeto da perícia de avaliação - Art. 473 do CPC.....	7
8. EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA DO OBJETO DA PERÍCIA DE AVALIAÇÃO	8
9. MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA O TERRENO.....	24
9.1. Tabela amostral dos imóveis paradigmas utilizados para o cálculo da média	24
9.2. Origem dos dados de mercado.....	24
9.3. Cálculo para obtenção da média – Anexo I e II	26
10. MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA AVALIAR AS BENFEITORIAS CONSTRUÍDAS.....	27
11. ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO BEM	27
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	29
ANEXOS - II, II e III	

1. RESUMO

Trata-se de Laudo de Avaliação de Bens Patrimoniais determinado por Ordem Judicial realizado mediante a junção de 2 (dois) Métodos de Avaliação (método comparativo de dados do mercado para os terrenos e método evolutivo para as construções). Esse estudo foi conduzido em concordância com as normas do Código de Processo Civil, [Lei Nº 13.105, de 16 de março de 2015](#), e das normas da ABNT, e foi elaborado para fins de alienação processual nos autos da Carta Precatória nº 0802636-86.2023.8.14.0048. Para fundamentação e suporte do Laudo este Oficial de Justiça Avaliador valeu-se da análise da documentação a si distribuída e de outras obtidas na Secretaria de Finanças Municipal, além da Certidão do Registro de Imóvel Digitalizada, e da vistoria *in loco*. A região onde se encontram os imóveis avaliados é a mesma onde estão inseridos os imóveis que foram utilizados como paradigmas para formação do valor médio, estando, portanto, todos no mesmo palco imobiliário. Foi realizada pesquisa de mercado, consulta informal a corretores e imobiliárias, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto aos sites de vendas de imóveis conforme informado na Tabela Amostral. Assim este Laudo foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário para este fim e foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se as suas partes 1 e 2, e no Código de Processo Civil, além dos padrões de conduta e ética mencionados no *Red Book* (edição 2014) do *RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors* e nas normas do *IVSC – International Valuation Standards Council*. É importante salientar que o referido Laudo, destina-se de maneira exclusiva aos fins determinados na Ordem Judicial, conforme escopo definido no processo supramencionado, não podendo, portanto, o Laudo, definições e recomendações nele contidas ser utilizados para finalidades diversas daquelas previstas no regramento processual, a fim de se evitar impactos de maneira direta ou indireta no mercado imobiliário, posto que esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas processuais. Destaque-se que o Oficial de Justiça Avaliador é completamente isento, imparcial e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes, bem como não tem nenhum interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação. Por fim, o Oficial de que subscreve o Laudo, contou com o auxílio teórico, técnico e científico de professores da área de avaliação patrimonial, sendo eles o Professor Samuel Jesus de Oliveira, Oficial de Justiça Avaliador Federal, a Professora Asmaa AbduAllah Hendawy, Oficial de Justiça Avaliadora do Tribunal de Justiça do Estado do Pará e o Professor Thiago Cesar da Silva Pereira Lima, Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça do Estado do Pará. Concluiu-se que os bens imóveis avaliados, somados os valores de ambos, importam em R\$ 4.991.000,00 (QUATRO MILHÕES E NOVECENTOS E NOVENTA E UM MIL REAIS).

2. OBJETIVO/FINALIDADE DO LAUDO

Este Laudo de Avaliação tem como objetivo/finalidade AVALIAR patrimonialmente os bens imóveis descritos e indicados nos autos do Processo nº: Nº: 0000359-42.2003.8.14.0013, conforme mandado de avaliação de Id 125294072, expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível e Empresarial de Capanema, tendo como objeto, EXCLUSIVAMENTE e TÃO SOMENTE os bens imóveis.

3. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO

01 (um) terreno situado na Avenida Senador Antônio Lemos, S/N, Bairro Ponta da Agulha, cidade de Salinópolis, estado do Pará. Na vistoria, in loco, constato que o terreno tem as seguintes metragens: 13 metros de frente; 24 metros de fundos; 33 metros pela lateral direita; 29 metros pela lateral esquerda, perfazendo uma área total de 573 m². Referido imóvel está geograficamente bem localizado, topografia plano; pedologia firme; possui muro de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) nos fundos e na lateral direita. O terreno encontra-se bem zelado. Está registrado no CRI, às fls 256 do Livro 2-G, sob matrícula nº 2451.

01 (um) imóvel, localizado na Avenida Doutor Miguel Santa Brígida, s/n, Bairro Ponta da Agulha, nesta cidade de Salinópolis, estado do Pará. **Objeto vistoriado in loco onde se constata** a construção sobre os lotes 05 e 06, DA QUADRA DE NÚMERO 76, DO LOTEAMENTO BALNEÁRIO ATALAIA, MEDINDO 30,00 (TRINTA METROS) DE FRENTE, 30,00 (TRINTA METROS) PELAS LATERAIS, DIREITA E ESQUERDA, E 30,00 (TRINTA METROS) DITOS DE FUNDOS, CONFINADO LATERALMENTE A DIREITA COM LOTE DE NÚMERO 01, À ESQUERDA COM QUEM DE DIREITO E AOS FUNDOS COM OS LOTES DE NÚMEROS, 15 E 16, COM UMA ÁREA DE 900,00 (NOVECIENTOS METROS) QUADRADOS, DEVIDAMENTE REGISTRADO JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - ÚNICO OFÍCIO DESTA COMARCA, ÀS FOLHAS 226 DO LIVRO 2-G, SOB O NÚMERO DE MATRÍCULA 2421, COM EDIFICAÇÃO DE UM PRÉDIO DE DOIS (02) PAVIMENTOS CONSTRUÍDO EM ALVENARIA, COBERTO COM TELHAS DE BARRO TIPO PLAN – NO 1º PAVIMENTO: SALA DE RECEPÇÃO, SALA DE ESCRITÓRIO, COZINHA, SALÃO DE CAFÉ, SALÃO DE JOGOS, ÁREA DE DEPÓSITO, DOIS BANHEIROS SOCIAL, SEIS QUARTOS COM BANHEIRO, CORREDOR. NO 2º PAVIMENTO: DEZ QUARTOS

COM BANHEIRO E SACADA, QUATRO QUARTOS COM BANHEIRO, SEM SACADA, ÁREA DE DEPÓSITO, ÁREA DE ROUPEIRO, CORREDOR COM AS PAREDES INTERNAS E EXTERNAS REBOCADAS E PINTADAS. A PAREDE DA FRENTE NA PARTE DA SACADA REVESTIDAS DE PARTILHAS COR VERDE E AS COLUNAS COM PARTILHAS NA COR AMARELA: TETO EM CONCRETO REBOCADO E PINTADO: PISO EM LAJOTAS, CALÇADA DA FRENTE REVESTIDAS DE PEDRA MINEIRA, PORTAS INTERNAS EM MADEIRA DE LEI, PORTA DE ENTRADA DA RECEPÇÃO E JANELA (FRENTE) COM ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRO TEMPERADO, JANELAS E PORTAS DAS SACADAS COM ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRO FUMÊ , BOX DOS BANHEIROS, EM ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRO BLINDEX , SACADAS EM ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRO FUMÊ.

4. DESCRIÇÃO DE ZONA E LOGRADOURO DOS IMÓVEIS

Neste Laudo, identifica-se a 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, sendo analisada uma variável qualitativa, na qual se leva em consideração a composição de três elementos:

- Bairro: caracteriza as condições de infraestrutura tais como pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água, cobertura de internet.
- Logradouro do imóvel: caracteriza as condições boas de mobilidade/acesso aos imóveis, especialmente ao Hotel Praia de Belas.
- O imóvel: caracteriza a proximidade do imóvel à elementos que o valorizam , *in casu*, a proximidade de ambos os imóveis à supermercados, farmácias, hospital, bancos, postos de gasolina, ponto de taxi e mototaxistas, centro comercial com vias pavimentadas e asfaltadas, abastecidas de rede de energia elétrica e rede de água potável, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo, rua com meio fio.

5. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURAS URBANAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Associada à prestação de diversos serviços por parte do poder público para atender todas as necessidades da sociedade, como prevê a Constituição Federal, as condições da Região de ambos os imóveis é amplamente atendida, dentro das possibilidades que o município oferece, por redes de água encanada, energia elétrica, telefone e iluminação pública. As vias de acesso são pavimentadas em asfalto e possui guias, sarjetas, coleta de lixo, entrega postal, sistema viário, transporte coletivo, supermercados, escolas públicas e privadas nas proximidades, academias, pontos de segurança pública policial.

6. PERSPECTIVAS DE MERCADO

À despeito do evento de urbanização da cidade de Salinópolis, que inclui a formação de condomínios e bairros planejados, já de longa data, ainda atualmente na cidade de Salinópolis, PA, o mercado imobiliário encontra-se em crescimento e com procura maior que a oferta, o que, a meu ver, acarreta um desequilíbrio entre a oferta e procura, com alta nos preços. Isso torna-se justificável em virtude de tratar-se de região praieira, coberta pelas águas salgadas do oceano atlântico, tornando a cidade, suas praias e dunas de areia ponto turístico no Estado do Pará e contribuindo para que o município tenha, como de fato tem, um crescimento imobiliário destacado na região norte do Brasil, com lançamentos de empreendimentos de alto padrão na cidade de Salinópolis .

O mercado imobiliário é um dos setores com maiores projeções de crescimento em Salinópolis, sobretudo nas redondezas da praia do Atalaia, considerada um dos principais destinos turísticos do nordeste paraense, aponta Marlene Felipe, presidente Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Pará (Creci/PA). (Fonte: <https://www.oliberal.com/economia/setor-imobiliario-projeta-injetar-mais-de-r-30-milhoes-em-salinas-1.753468>).

A valorização imobiliária em Salinas, principalmente na região do Atalaia, tem sido alta e o mercado imobiliário tem movimentado alguns milhões entre obras e comercialização.

7. SOBRE A VISTORIA DO ART. 872 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

A vistoria foi realizada no dia 24/09/2024, tendo sido acompanhado pelo recepcionista do

hotel, Sr. Carlos, e ocorreu de forma mansa e pacífica, onde percorri todas as instalações do hotel.

7.1. Exposição do objeto da perícia de avaliação - Art. 473 do CPC

Por ocasião da vistoria verifiquei que embora no Registro de Imóveis, conste que a área do terreno onde está construído o hotel, conste área de 900m², verifiquei que o terreno possui área maior, (2.214m²), com as seguintes dimensões: largura 30 metros e profundidade de ambos os lados 73,80 metros. Trata-se de um imóvel localizado na Avenida Dr. Miguel Santa Brígida, 2100, CEP 68.721-000, Bairro ponta da Agulha, nesta cidade de Salinópolis/PA, designados pelos lotes 05 e 06, da quadra de número 76, do loteamento Balneário Atalaia, confinado lateralmente a direita com lote de número 01, à esquerda com quem de direito e aos fundos com os lotes de números, 15 e 16, os quais provavelmente foram incorporados ao terreno do hotel, devidamente registrado junto ao cartório de registro de imóveis -único ofício desta Comarca, às folhas 226 do livro 2-g, sob o número de matrícula 2421. A edificação conta com um prédio de dois (02) pavimentos em alvenaria coberto com telhas de barro tipo **plan**. Jardim na parte frontal com a placa da logomarca do hotel ilhabela, garagem descoberta para doze carros, recepção com porta de entrada em vidro incolor, acabamento em granito preto, piso da entrada em pedra mineira, e janela em vidro incolor com acabamento em granito preto, outra janela gradeada, também com vidro incolor, e acabamento em granito preto com acesso para um quarto. O primeiro pavimento possui piso da recepção em lajota e mármore, um balcão revestido em pastilha, vidro e pedra de granito preta; uma sala de descanso com sofá e mesa, piso em lajota e mármore; corredor com acesso da recepção para oito apartamentos/suítes, com frigobar, televisão, ar condicionado (split), camas, armário, chuveiro elétrico, boxe em vidro incolor, com capacidade para duas pessoas, dois apartamentos e seis apartamentos com capacidade para três pessoas, pisos em lajotas brancas, na parte da recepção tem um quarto suíte para uma pessoa, com televisão, frigobar e ar condicionado (split), um banheiro social, com boxe em vidro incolor, 2ª parte térrea, restaurante com mesas e cadeiras, pia com fogão revestimento em granito, armários, com vista para a piscina, piso em lajota e pedra mineira, um balcão grande, revestido em vidro e pastilha, tampão em granito marrom, escada de acesso do restaurante para a cozinha, piso em lajota branca antiderrapante, com duas janelas, uma porta gradeada com acesso a piscina, pia e balcão revestido em granito, mesa com tampão em madeira, com um

corredor em conexão da recepção para a cozinha, 3-área de lazer, com uma piscina grande, medindo 14.40 metros de comprimento, por 7.30 metros de largura por, 1,60 metros de profundidade, revestida em pastilhas na cor azul, escadas, piso área em pedra mineira, escoamento de água pluviométrica, dois chuveiros servindo a piscina, acabamento em pastilhas azuis, com amplo jardim, cinco locais cobertos com palha e uma mesa em madeira, churrasqueira em ferro móvel, uma área coberta com telhas de barro tipo plan, colunas em alvenaria, medindo 10.60 metros de comprimento por, 7.30 metros de largura, servindo como área da churrasqueira, piso em lajota antiderrapante. recepção com uma escada para acesso ao segundo andar, com piso antiderrapante, revestida em granito, corrimão em metalon preto, uma sala de estar, um roupeiro, com dezesseis apartamentos suítes, com acomodação para três e quatro pessoas, um apartamento master para seis pessoas, com camas, armários, frigobar, chuveiro elétrico, boxe em vidro incolor, ar-condicionado (split), duas escadas em granito, corrimão em metalon preto. corredor, piso em lajotas.

8. EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA DO OBJETO DA PERÍCIA DE AVALIAÇÃO

Registro Fotográfico do Hotel Praia de Belas – Fonte: O Autor do Laudo
Foto 01 - Frente do Imóvel





Foto 2 – acesso pelos 2 lados do imóvel



Foto 3 – Placa indicativa da localização do imóvel e sua designação comercial



Foto 04 – Recepção



Foto 05 – Teto da Recepção

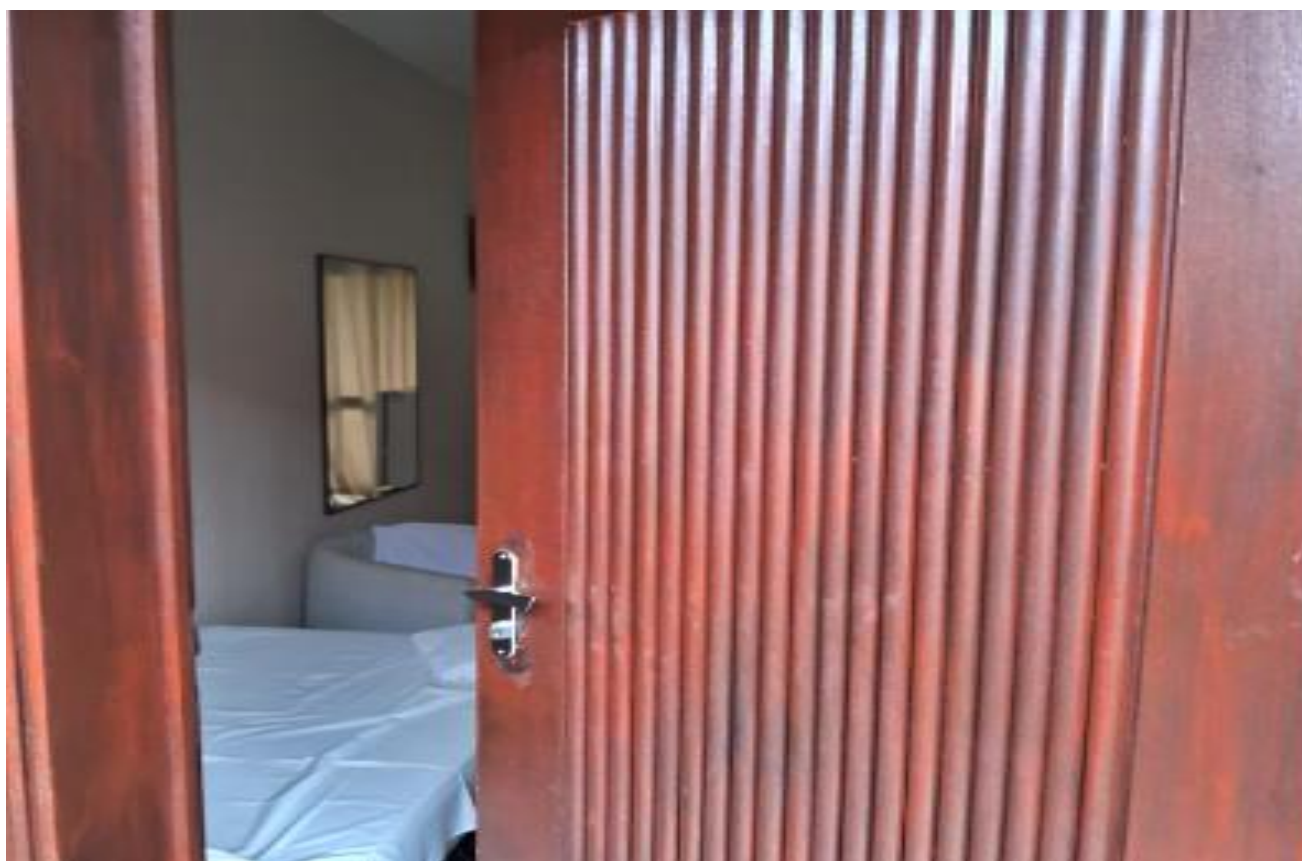


Foto – 06- Porta de entrada de Apartamento



Foto 07- estilos de portas dos apartamentos



Foto 08 – Corredor de acesso aos apartamentos

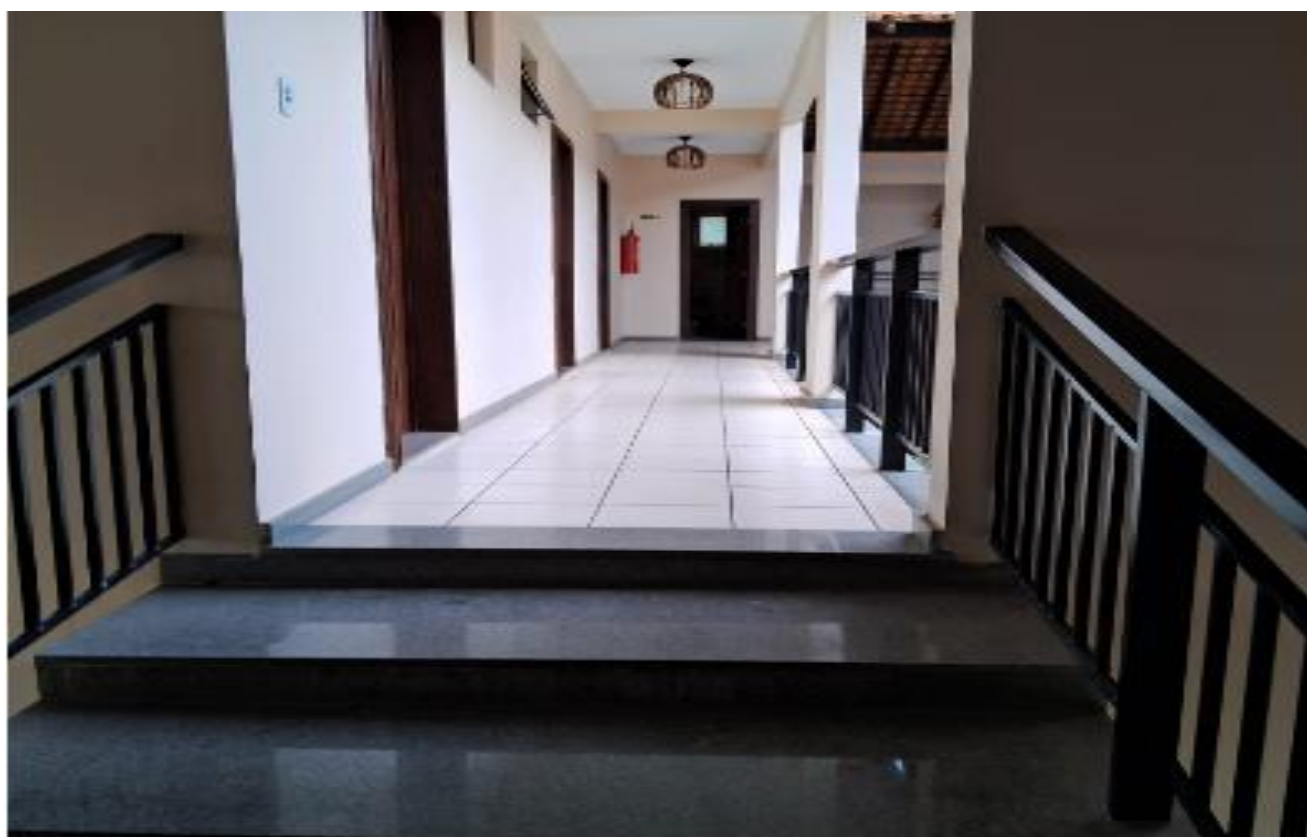


Foto 09 – Escada de corredor para acesso aos apartamentos parte superior



Foto 10 – Corredor de acesso para os apartamentos do piso superior



Foto 11 – de entrada para apartamentos no piso superior



Foto 12 – Banheiro das suítes dos apartamentos



Foto 13 – Banheiro das suítes dos apartamentos



Foto 14 - Internas dos Quartos e suítes no andar superior



Foto 14 - Internas dos Quartos e suítes no andar superior



Foto 16 da parte de entrada do segundo andar.



Foto 17 - Escada de Acesso do primeiro andar para o segundo andar



Foto 18 - Banheiro social do primeiro andar



Foto 19 - Area da Churrasqueira



Foto 20 - Área da churrasqueira



Foto 21 - Área do entorno da Piscina



Foto 22 – Piscina



Foto 23 – Área do restaurante e quiosques



Foto 24 – Área interna do restaurante



Foto 25 – Área interna do restaurante



Foto 26 – Área interna da cozinha



Foto 27 – Espaço gourmet do restaurante



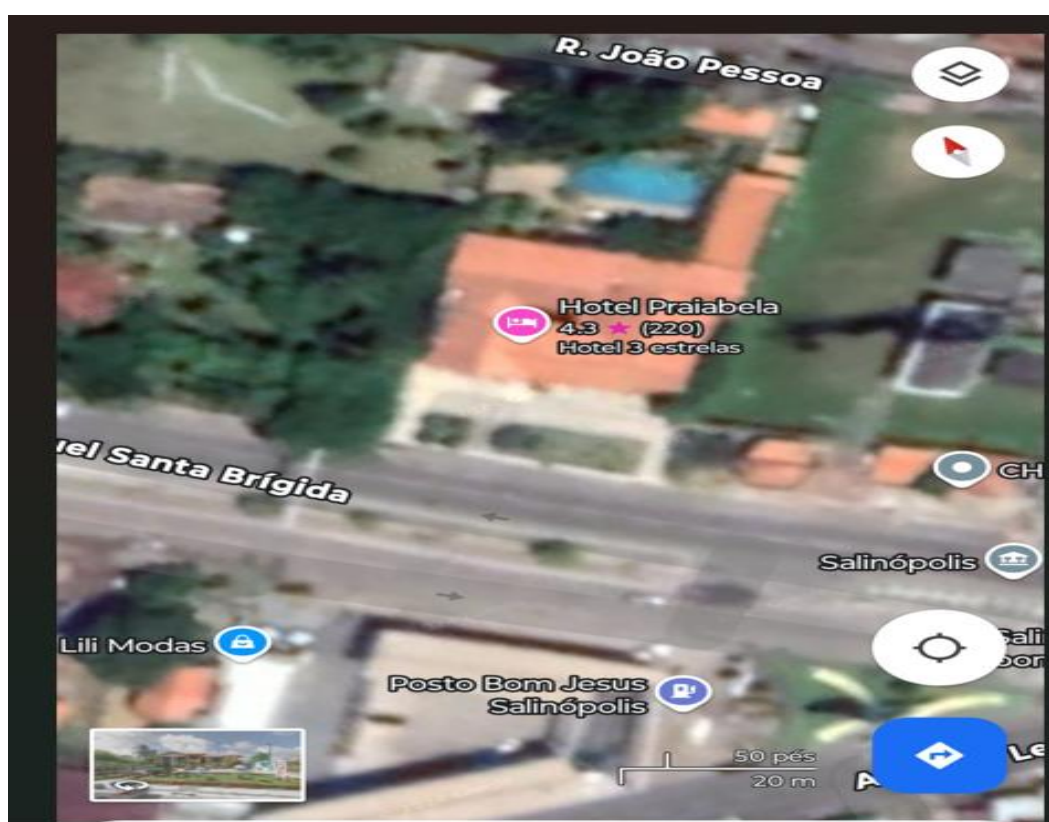
Foto 28 – Espaço gourmet do restaurante



Foto 29 - Sala de estar do primeiro piso



Foto 30 - Sala de estar do primeiro piso



Fonte: Google Eart.

9. MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA O TERRENO¹

Para obtenção do valor dos terrenos, foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1, para tanto foi realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas ou similares dos imóveis avaliandos, no mesmo bairro e em bairros circunvizinhos com as mesmas características, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou atribuição da média e formação do valor, com a aplicação da homogeneização dos dados.

9.1. Tabela amostral dos imóveis paradigmas utilizados para o cálculo da média

9.2. Origem dos dados de mercado

A tabela amostral está composta com as amostras obtidas no mercado imobiliário do município de Salinópolis e que foram efetivamente utilizadas para esta avaliação. Vide:

Amostras	Referência dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido	Valor do M2
Terreno 1	Terreno urbano, em oferta no mercado, localizado no Bairro do Destacado Em oferta Informações da vendedora senhora Socorro Fone 91 981623593.	30x30 900m2	R\$ 250.000,00	R\$ 277,77
Terreno 02	Terreno urbano em oferta para venda, localizado no Bairro do Destacado, sob a responsabilidade do corretor Felipe. Contato: 984994584.	15x30 450m2	R\$110.000,00	R\$ 244,44

¹Art. 473 do CPC, III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou. No caso, o conhecimento aqui utilizado é o inserto na NBR 14653-1, item 7.5, emitida pela ABNT. NBR 14653 - 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. NBR 14653 - 3.24 **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.

Terreno 03	Terreno urbano ofertado no mercado, localizado no Bairro Ponta da Agulha. Informações da vendedora senhora Elza Fone 91 988739052.	20x30 600M2	R\$ 200.000,00	R\$ 333,33
Terreno 04	Terreno anunciado para venda, localizado no loteamento Vale do Sal, no Bairro do Atalaia. LIAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	282m2	R\$ 145.000,00	R\$514,18
Terreno 05	Terreno ofertado pela Olx, localizado no condomínio Valle do Sall - Salinópolis, PA - Código do anúncio: 1203 Salinópolis, PA Vania Lial Imobiliária - CRECI: 1117-J https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/terrenos/terreno-em-valle-do-sall-salinopolis-pa-1345929636 - Acesso em 15/10/2024	287,62m²	R\$ 160.000,00	R\$556,28
Terreno 06	Ofertado por Vania Lial Imobiliária (91) 9 8619-3207 Lote urbano – Loteamento Vale do Sal	287,62m²	R\$160.000,00	R\$556,28
Terreno 07	Ofertado por Vania Lial Imobiliária (91) 9 8619-3207 Lote urbano – Loteamento Vale do Sal	306,00m²	R\$175.000,00	R\$571,90
Terreno 08	Teto Facil – Soluções Imóvel +55 91 8306-2131	300,00 m²	R\$ 110.000,00	R\$366,67
Terreno 09	Ofertado por Vania Lial Imobiliária (91) 9 8619-3207 Lote urbano – Loteamento Vale do Sal	300,00 m²	R\$175.000,00	R\$583,33
Terreno 10	Ofertado por Vania Lial Imobiliária (91) 9 8619-3207 Lote urbano – Loteamento Vale do Sal	300,00 m²	R\$175.000,00	R\$583,33
Terreno 11	Ofertado por Vania Lial Imobiliária (91) 9 8619-3207 Lote urbano – Loteamento Vale do Sal	300,00m²	R\$175.000,00	R\$583,33

Terreno 12	Terreno localizado no Valla do Sal. Quadra 43, lote 28. Vendedor José Maues. Fone 91 991052220.	310m ²	R\$110.000,00	R\$354,84
------------	---	-------------------	---------------	-----------

9.3. Cálculo para obtenção da média² – Anexo I e II

Os cálculos para obtenção da média de valores, e os cálculos para atribuição dos valores dos imóveis foram feitos a partir das planilhas³ disponibilizadas no site <https://oficialavaliador.com.br/>, consubstanciando os anexos I e II como memória de cálculos do presente Laudo de Avaliação, e levaram em consideração todos os elementos e fatores que influenciam no valor dos imóveis. Não houve majoração nem redução dos valores em razão dos melhoramentos públicos porque os imóveis paradigmas estão nas mesmas condições que os imóveis avaliandos. Foram utilizadas, conforme se observa na Tabela Amostral, 12 paradigmas. Vide anexo I referente a Memória de Cálculos do imóvel situado na Avenida Senador Antônio Lemos, S/N, Bairro Ponta da Agulha, cidade de Salinópolis, estado do Pará, e Anexo II referente a Memória de Cálculos do imóvel localizado na Avenida Doutor Miguel Santa Brígida, s/n, Bairro Ponta da Agulha, nesta cidade de Salinópolis, estado do Pará.

2 Art. 473, II do CPC - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

3 Cumpre esclarecer que o laudo de avaliação em formato de planilha eletrônica foi apresentado ao Conselho Nacional de Justiça e submetido à análise da equipe técnica do Departamento de Gestão Estratégica daquele órgão, conforme preceitua a [Portaria n. 140, de 25 de setembro de 2019](#), que instituiu o Portal CNJ de Boas Práticas do Poder Judiciário. Posteriormente, o projeto foi levado ao Plenário do Conselho Nacional de Justiça, onde foi aprovado à unanimidade na [346ª Sessão Ordinária, realizada em 8 de março de 2022](#), conforme consta na respectiva ata, sendo considerado uma boa prática do Poder Judiciário. Após a sua aprovação, o projeto foi publicado no Portal de Boas Práticas do Conselho Nacional de Justiça. As planilhas que foram apresentadas ao Conselho Nacional de Justiça estão disponíveis nesta página, bem como outras planilhas e material de apoio úteis no processo de avaliação de bens e direitos. Nesse sentido, os cálculos utilizados neste Laudo foram feitos a partir das propostas feitas no site <https://oficialavaliador.com.br/> de iniciativa do Oficial de Justiça Avaliador Federal, Samuel Jesus de Oliveira, lotado no Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (Campinas-SP), Especialista em Avaliação pericial de bens e direitos pela UNYLEYA <https://unyleya.edu.br/pos-graduacao-ead/curso/pericias-de-avaliacao-patrimonial-de-bens-e-direitos>

10. MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA AVALIAR AS BENFEITORIAS CONSTRUÍDAS

Para obtenção do valor das benfeitorias erguidas sobre os terrenos 05 e 06 foi utilizado o Método Evolutivo, através do qual as benfeitorias são avaliadas pelo método de quantificação do custo de reedição. O custo de reedição corresponde ao custo de reprodução descontada a depreciação. O custo de reprodução foi calculado a partir Custo Unitário Básico – CUB da construção civil, informado pelo Sindicato da Construção Civil local, disponíveis em <https://www.sindusconpa.org.br/>. A depreciação das benfeitorias foram calculadas pelo método Ross-Heidecke, conforme se pode verificar no anexo II.

As determinações de área construída do Hotel Praia de Belas foram obtidos a partir do uso público do softwer Google Eart e encontram-se presentes neste Laudo, no Anexo III.

11. VALOR DO BEM

Considerando as pesquisas, as técnicas, as diligências e estudos realizados, AVALIO os bens mencionados no Mandado, conforme segue:

- ✓ Terreno situado na Avenida Senador Antônio Lemos, S/N, Bairro Ponta da Agulha, cidade de Salinópolis, estado do Pará, com 13 metros de frente; 24 metros de fundos; 33 metros pela lateral direita; 29 metros pela lateral esquerda, perfazendo uma área total de 573 m², registrado no CRI, às fls 256 do Livro 2-G, sob matrícula nº 2451 **AVALIO EM R\$ 291.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA E UM MIL REAIS).**
- ✓ Terrenos 05 e 06 localizados na Avenida Doutor Miguel Santa Brígida, s/n, Bairro Ponta da Agulha, nesta cidade de Salinópolis, estado do registrado junto ao cartório de registro de imóveis - único ofício desta comarca, às folhas 226 do Livro 2-G, sob o número de matrícula 2421 **AVALIO em R\$ 1.124.013,97 (UM MILHÃO, CENTO E VINTE E QUATRO MIL E TREZE REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS).**
- ✓ Edificações e benfeitorias erguidas no terrenos 05 e 06 acima identificados, constante de um prédio de dois pavimentos conforme já especificado neste Laudo, atualmente sede do Hotel Praia de Belas que **AVALIO em R\$ 3.481.874,82 (TRÊS**

MILHÕES, QUATROCENTOS E OITENTA E UM MIL, OITOCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS).

Considerando-se a impossibilidade de desmembramento da construção e os terrenos contidos (lotes 05 e 06), desta avaliação, hei por bem somar os valores dos terrenos e da construção sobre eles erguida o que perfaz a importância de **R\$ 4.605.888,78 (QUATRO MILHÕES, SEISCENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E OITENTA E OITO REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS).**

Considero a permissão normativa prevista na NBR 14653-1/2019⁴, para aplicar o arredondamento do valor obtido, o que faço, arredondando o valor para **R\$ 4.700.000,00 (QUATRO MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)**, valor este que torno definitivo, uma vez que não tenho conhecimento de dispêndios, encargos ou onerações sobre os referidos bens, que possam justificar qualquer redução no valor obtido na presente avaliação patrimonial de bens imóveis.

12. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS BENS AVALIADOS⁵

A soma total dos valores dos bens neste Laudo avaliados está identificada em **R\$ 4.991.000,00 (QUATRO MILHÕES E NOVECENTOS E NOVENTA E UM MIL REAIS)**, que de acordo com o diagnóstico do mercado reputa-se a possibilidade de liquidez dos bens⁶.

Este Laudo foi elaborado em 16 de dezembro de 2024.

Salinópolis- Pará-Brasil.

Avaliador: Oficial de Justiça Avaliador Fernando Miranda
Matrícula 4715/TJPA

⁴ NBR 14653. 7.7.1: A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se: a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;

⁵ A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

⁶ 7.7.2 Diagnóstico do mercado O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

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.

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

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

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos
<https://www.geogebra.org/u/sjoliveiraojaf>
<https://oficialavaliador.com.br>

AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRA. CONJUNTO DE DADOS COLETADOS NO MERCADO.

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos)				
Item	Descrição	Grau		
2	Quantidade de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	II	I
		12	5	3

VALOR UNITÁRIO E AJUSTE PRÉVIO AO FATOR DE OFERTA

Item	Preço	Área	Valor unitário (R\$/m²)	Situação no mercado	Fator aplicável	Valor unitário ajustado
1	250.000,00	900,00	277,78	Terreno à venda	0,90	250,00
2	110.000,00	450,00	244,44	Terreno à venda	0,90	220,00
3	200.000,00	600,00	333,33	Terreno à venda	0,90	300,00
4	145.000,00	282,00	514,18	Terreno à venda	0,90	462,77
5	160.000,00	287,62	556,29	Terreno à venda	0,90	500,66
6	160.000,00	287,62	556,29	Terreno à venda	0,90	500,66
7	175.000,00	306,00	571,90	Terreno à venda	0,90	514,71
8	110.000,00	300,00	366,67	Terreno à venda	0,90	330,00
9	175.000,00	300,00	583,33	Terreno à venda	0,90	525,00
10	175.000,00	300,00	583,33	Terreno à venda	0,90	525,00
11	175.000,00	300,00	583,33	Terreno à venda	0,90	525,00
12	110.000,00	310,00	354,84	Terreno à venda	0,90	319,35
Média						414,43
Desvio-padrão						119,86
Coeficiente de variação						28,92%

HOMOGENEIZAÇÃO

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso (Dantas, 1998, p. 21).

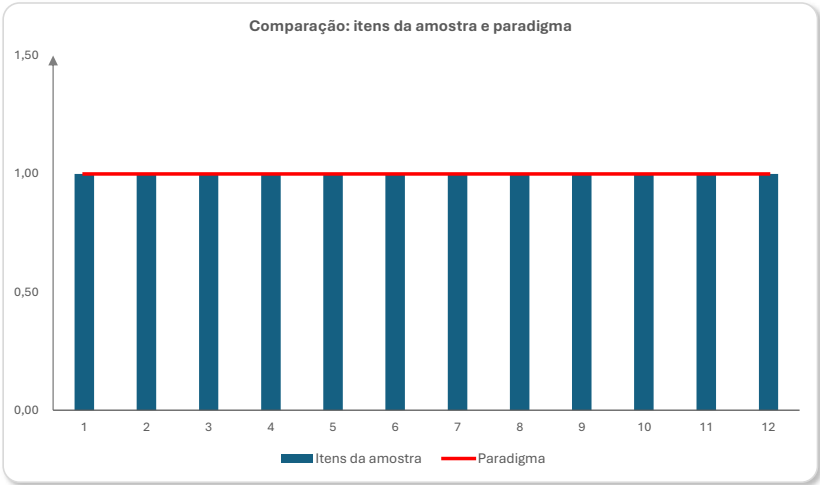
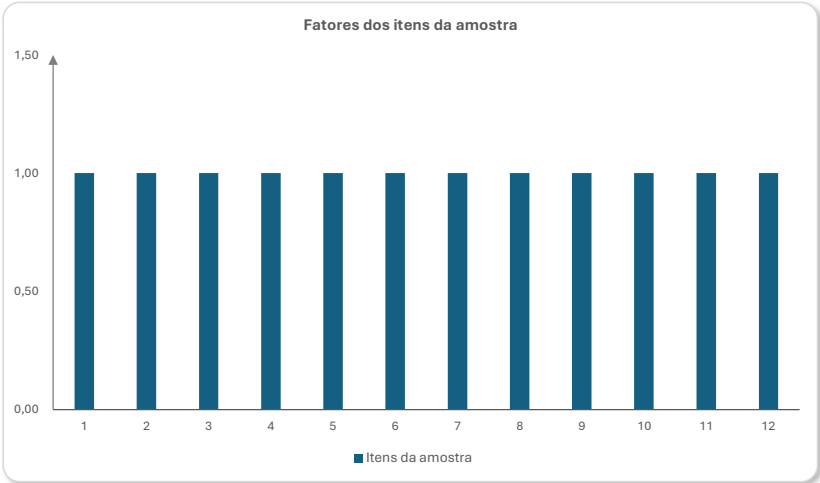
Fator de homogeneização	Código	Característica do terreno padrão	Fator do terreno padrão
Fator de testada	F _t	Frente padrão para a zona	1,00
Fator de topografia	F _t	Plano, em nível	1,00
Fator de consistência do solo	F _{cs}	Seco	1,00
Fator de profundidade	F _p	Dentro dos limites mínimo e máximo	1,00
Fator de esquina	F _e	Meio de quadra	1,00

Bem avaliando	Fatores					Somatório
	F _t	F _t	F _{cs}	F _p	F _e	
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Item	Valor unitário ajustado	F _r	F _t	F _{cs}	F _p	F _e	Somatório	Somatório do bem avaliando	Fator de homogeneização	Valor unitário homogeneizado
1	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00
2	220,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	220,00
3	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	300,00
4	462,77	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	462,77
5	500,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,66
6	500,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,66
7	514,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	514,71
8	330,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	330,00
9	525,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	525,00
10	525,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	525,00
11	525,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	525,00
12	319,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	319,35

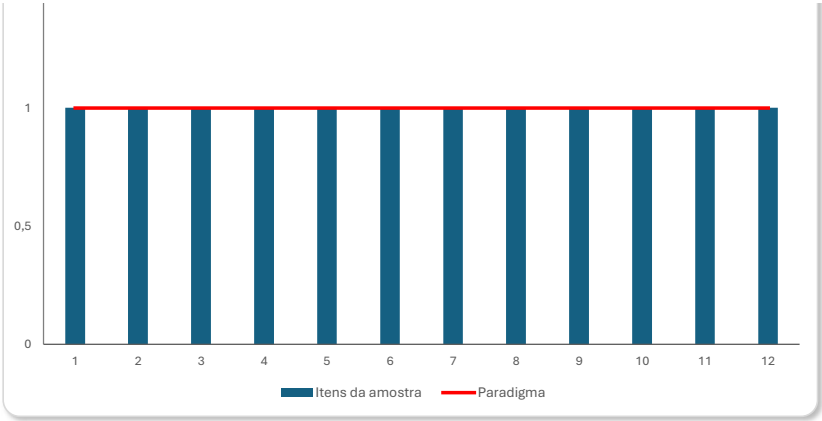
Média	414,43
Desvio-padrão	119,86
Coefficiente de variação	28,92%

Demonstração visual da situação da amostra antes da homogeneização.

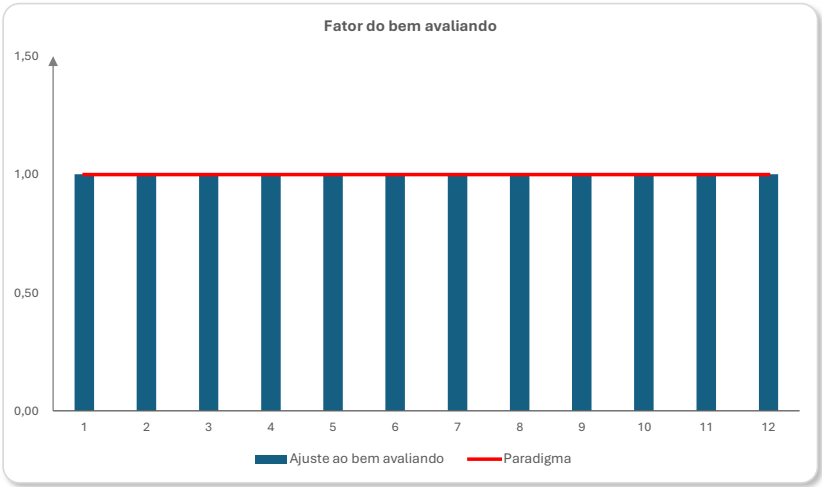


Demonstração do ajuste dos itens da amostra ao paradigma.





Demonstração visual do conjunto de dados após a homogeneização.



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

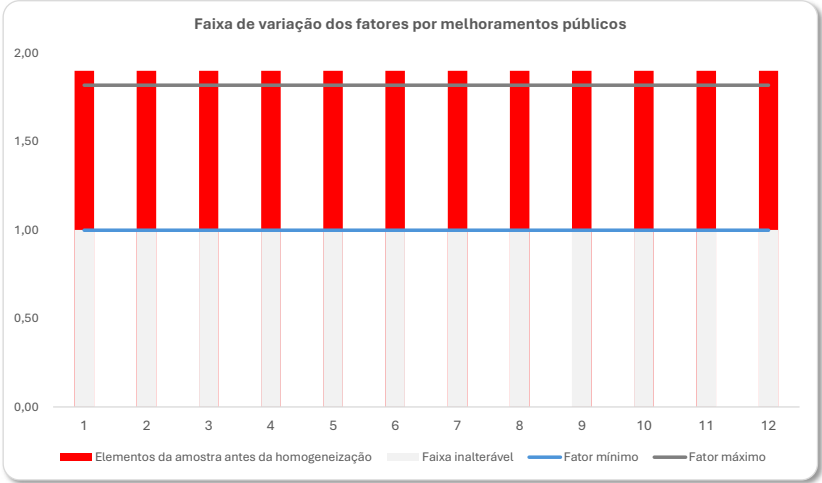
Melhoramentos públicos	Código	Coefficientes	Bem avaliando	Comparação (diferença)
Água	M _{p1}	0,15	0,15	0,00
Esgoto	M _{p2}	0,10	0,10	0,00
Luz pública	M _{p3}	0,05	0,05	0,00
Luz domiciliar	M _{p4}	0,15	0,15	0,00
Guias-sarjetas	M _{p5}	0,10	0,10	0,00
Pavimentação	M _{p6}	0,30	0,30	0,00
Telefone	M _{p7}	0,05	0,05	0,00
Fator correspondente ao somatório de coeficientes acima:		1,90	1,90	
Somatório das porcentagens correspondentes aos melhoramentos públicos presentes no paradigma e ausentes no bem avaliando				0,00

Melhoramentos públicos do bem avaliando	Fatores							Fator
	M _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	
	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Na ausência de alguns dos melhoramentos assinalados, o valor unitário básico deverá ser reduzido multiplicando-se este valor pela recíproca da unidade somada às porcentagens correspondentes aos melhoramentos não existentes (Canteiro, 1980, p. 116).

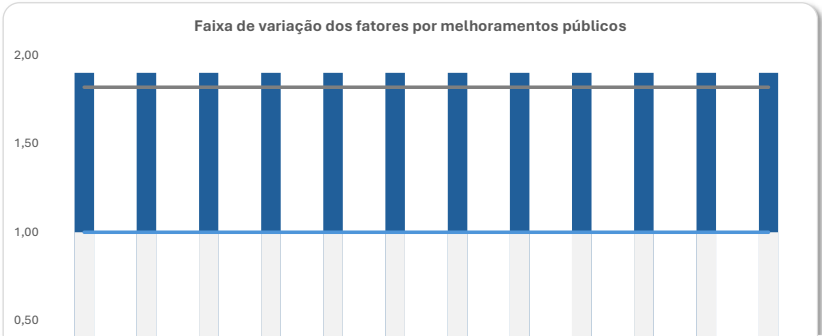
Item	Valor unitário homogeneizado	M _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	Fator
------	------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------

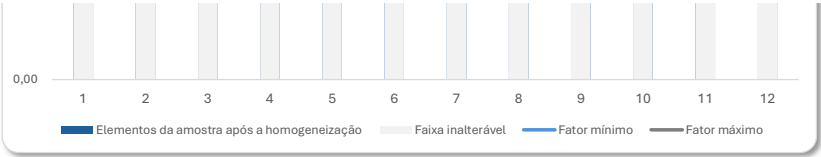
1	250,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
2	220,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
3	300,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
4	462,77	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
5	500,66	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
6	500,66	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
7	514,71	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
8	330,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
9	525,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
10	525,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
11	525,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
12	319,35	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90



Item	Valor unitário homogeneizado	Fator do item da amostra (f_{ir})	Fator do bem avaliando (f_a)	Fator de homogeneização	Valor homogeneizado
1	250,00	1,90	1,90	1,00	250,00
2	220,00	1,90	1,90	1,00	220,00
3	300,00	1,90	1,90	1,00	300,00
4	462,77	1,90	1,90	1,00	462,77
5	500,66	1,90	1,90	1,00	500,66
6	500,66	1,90	1,90	1,00	500,66
7	514,71	1,90	1,90	1,00	514,71
8	330,00	1,90	1,90	1,00	330,00
9	525,00	1,90	1,90	1,00	525,00
10	525,00	1,90	1,90	1,00	525,00
11	525,00	1,90	1,90	1,00	525,00
12	319,35	1,90	1,90	1,00	319,35

Média	414,43
Desvio-padrão	119,86
Coefficiente de variação	28,92%

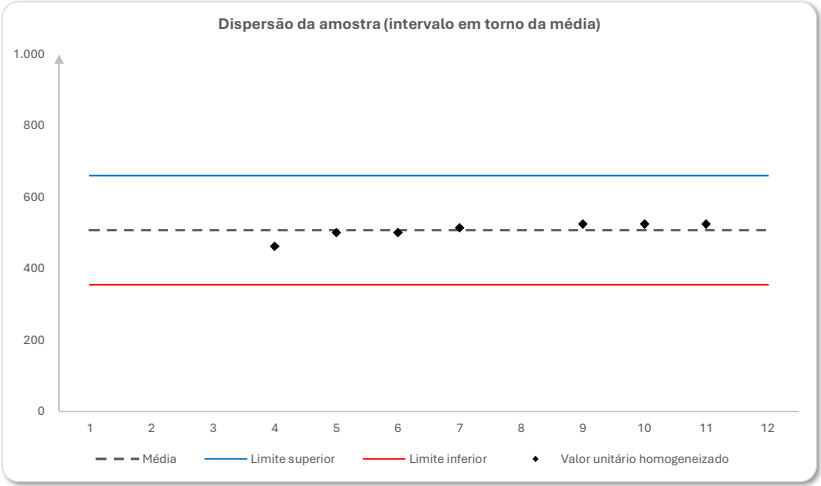




SANEAMENTO (INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	
2	
3	
4	462,77
5	500,66
6	500,66
7	514,71
8	
9	525,00
10	525,00
11	525,00
12	

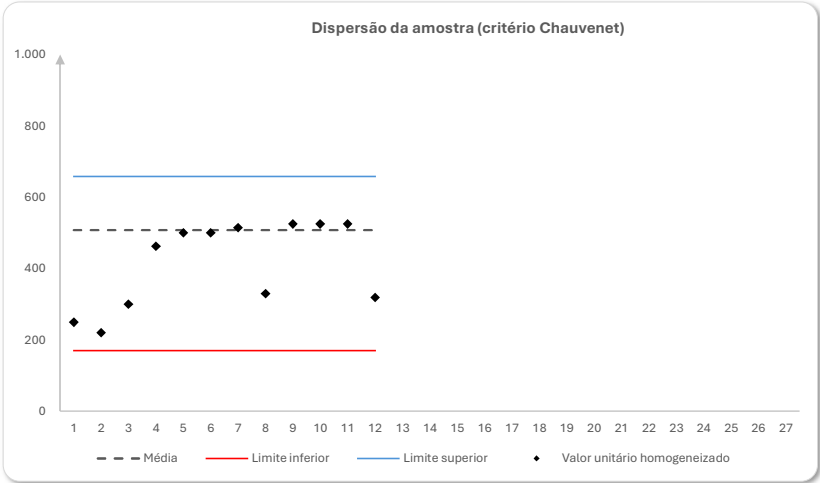
Intervalo de segurança	30%
Média	507,68
Limite superior	659,99
Limite inferior	355,38
Valor máximo	525,00
Valor mínimo	462,77
Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	22,60
Coefficiente de variação	4,45%



SANEAMENTO (CRITÉRIO DE CHAUVENET)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	250,00
2	220,00
3	300,00
4	462,77
5	500,66
6	500,66
7	514,71
8	330,00
9	525,00
10	525,00
11	525,00
12	319,35

Dados efetivamente utilizados	12
Valor crítico	2,036834
Média	414,43
Desvio-padrão	119,86
Limite superior	658,57
Limite inferior	170,28
Valor máximo	525,00
Valor mínimo	220,00
Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	119,86
Coefficiente de variação	28,92%



SANEAMENTO (CRITÉRIO DE ARLEY)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	250,00
2	220,00
3	300,00
4	462,77
5	500,66
6	500,66
7	514,71
8	330,00
9	525,00
10	525,00
11	525,00
12	319,35

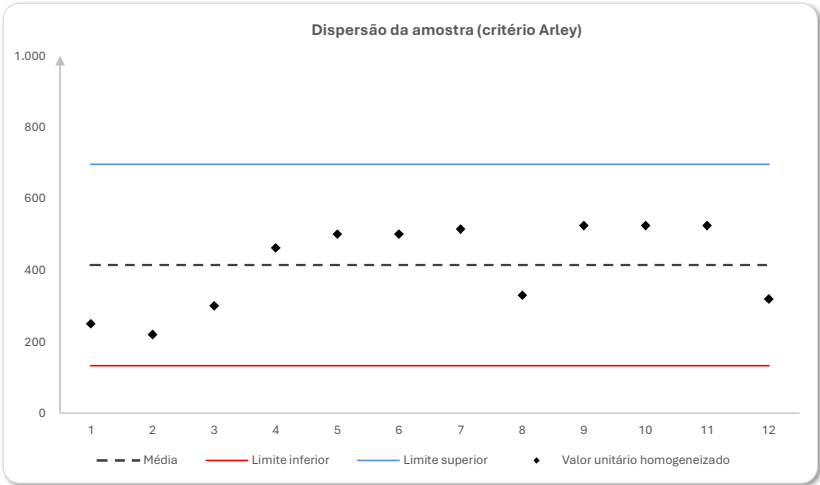
Dados efetivamente utilizados	12
Nível de significância	1,00%
Graus de liberdade	10
Valor crítico	2,347797

Média	414,43
Desvio-padrão	119,86

Limite superior	695,85
Limite inferior	133,01
Valor máximo	525,00
Valor mínimo	220,00

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	119,86
Coefficiente de variação	28,92%



Modo	Média	Desvio-padrão	Coefficiente de variação
------	-------	---------------	--------------------------

Intervalo em torno da média	507,68	22,60	4,45%
Critério de Chauvenet	414,43	119,86	28,92%
Critério de Arley	414,43	119,86	28,92%
Menor coeficiente de variação		4,45%	
Procedimento	Intervalo em torno da média		
Média a ser aplicada		507,68	
Desvio-padrão a ser aplicado		22,60	

INTERVALO DE CONFIANÇA E GRAU DE PRECISÃO

O intervalo de confiança é o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (item 3.40 da NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos). Os limites da amplitude do intervalo de confiança são aqueles previstos no item 9.2.3, tabela 5 da NBR 14653-2:2011.

Média	507,68
Desvio-padrão	22,60
Dados efetivamente utilizados	7
Intervalo de confiança	80%
t _{crítico}	1,4398

Intervalo de confiança

Limite inferior	495,39	Amplitude	24,60
Limite superior	519,98	Média	507,68
		Grau de precisão	4,85%

O grau de precisão calculado foi inferior a 30% (trinta por cento); em razão disso, o laudo atingiu o grau de fundamentação III, máximo previsto na tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.
Item 9.2.3 O grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Avaliação do terreno

Área do terreno avaliando	573,00
Valor unitário (R\$/m²)	507,68
Avaliação do terreno	290.903,34

Arredondamento

Casas decimais	3
Valor (arredondamento)	0,03%
Percentual (arredondamento)	96,66

Avaliação	291.000,00
-----------	------------

Fontes:

ABUNAHAM, S.A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008.

ARLEY, Niels; BUCH, Kai Rander. Introduccíon a la teoría de la probabilidad y de la estadística. Tradução: Fernando Bombal Gordón. Madrid: Editorial Alhambra S.A., 1968.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1:2019. Avaliação bens. Parte 1: Procedimentos gerais.

_____. NBR 14653-2:2011. Avaliação bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

BERRINI, Luiz Carlos. Avaliações de imóveis. 4. ed. revista e atualizada por Luiz Carlos Berrini Júnior. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1960.

CANTEIRO, João Ruy. Construções: seus custos de reprodução na capital de São Paulo de 1939 a 1979; Terrenos: subsídios à técnica de avaliação. 3. ed. São Paulo: Pini, 1980.

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 1993.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2005. 4. ed. São Paulo: Pini, 2016.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

PELLEGRINO, José Carlos. Valor em marcha. In: Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações / [patrocínio do] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1978.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha. Vantagem da coisa feita na avaliação de imóveis pelo método do custo. In: Engenharia de avaliações. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1974.

NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios e aplicações. 2. ed revista e atualizada [recurso eletrônico]. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.

_____. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 3. ed. São Paulo: Editora Leud, 2019.

THOFEHRN, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: Pini, 2008.

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos

<https://www.geogebra.org/u/sjoliveiraojaf>

<https://oficialavaliador.com.br>

AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRA. CONJUNTO DE DADOS COLETADOS NO MERCADO.

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
		12	5	3

VALOR UNITÁRIO E AJUSTE PRÉVIO AO FATOR DE OFERTA

Item	Preço	Área	Valor unitário (R\$/m²)	Situação no mercado	Fator aplicável	Valor unitário ajustado
1	250.000,00	900,00	277,78	Terreno à venda	0,90	250,00
2	110.000,00	450,00	244,44	Terreno à venda	0,90	220,00
3	200.000,00	600,00	333,33	Terreno à venda	0,90	300,00
4	145.000,00	282,00	514,18	Terreno à venda	0,90	462,77
5	160.000,00	287,62	556,29	Terreno à venda	0,90	500,66
6	160.000,00	287,62	556,29	Terreno à venda	0,90	500,66
7	175.000,00	306,00	571,90	Terreno à venda	0,90	514,71
8	110.000,00	300,00	366,67	Terreno à venda	0,90	330,00
9	175.000,00	300,00	583,33	Terreno à venda	0,90	525,00
10	175.000,00	300,00	583,33	Terreno à venda	0,90	525,00
11	175.000,00	300,00	583,33	Terreno à venda	0,90	525,00
12	110.000,00	310,00	354,84	Terreno à venda	0,90	319,35

Média	414,43
Desvio-padrão	119,86
Coefficiente de variação	28,92%

HOMOGENEIZAÇÃO

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso (Dantas, 1998, p. 21).

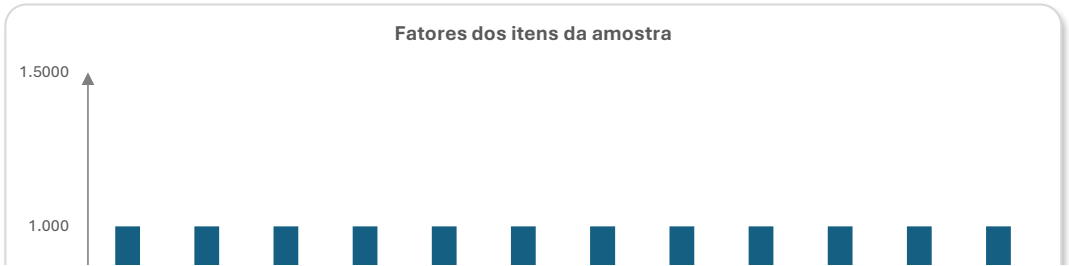
Fator de homogeneização	Código	Característica do terreno padrão	Fator do terreno padrão
Fator de testada	F _f	Frente padrão para a zona	1,00
Fator de topografia	F _t	Plano, em nível	1,00
Fator de consistência do solo	F _{cs}	Seco	1,00
Fator de profundidade	F _p	Dentro dos limites mínimo e máximo	1,00
Fator de esquina	F _e	Meio de quadra	1,00

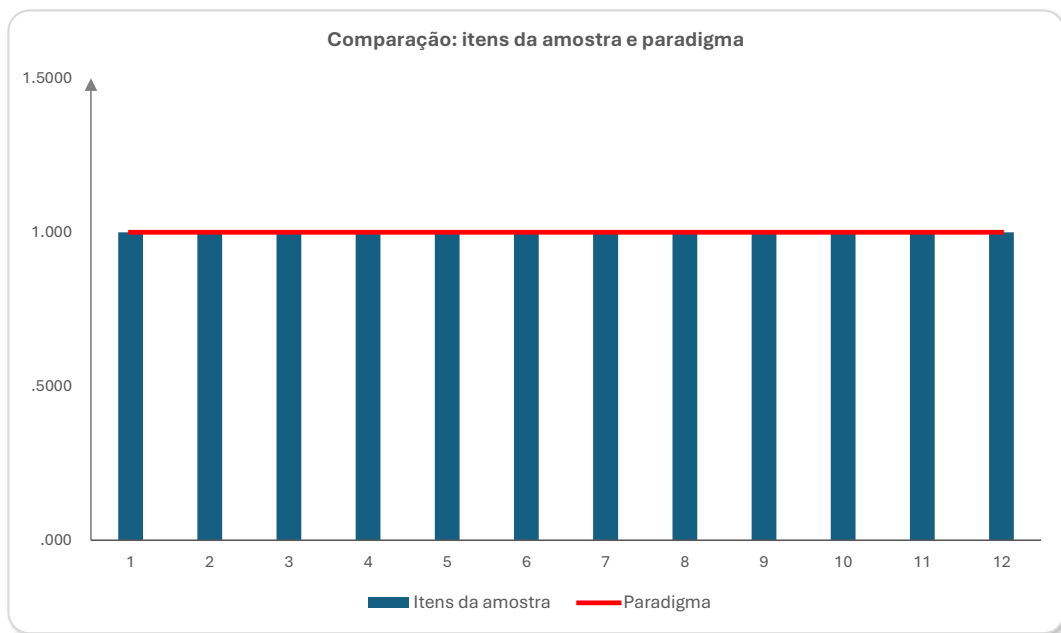
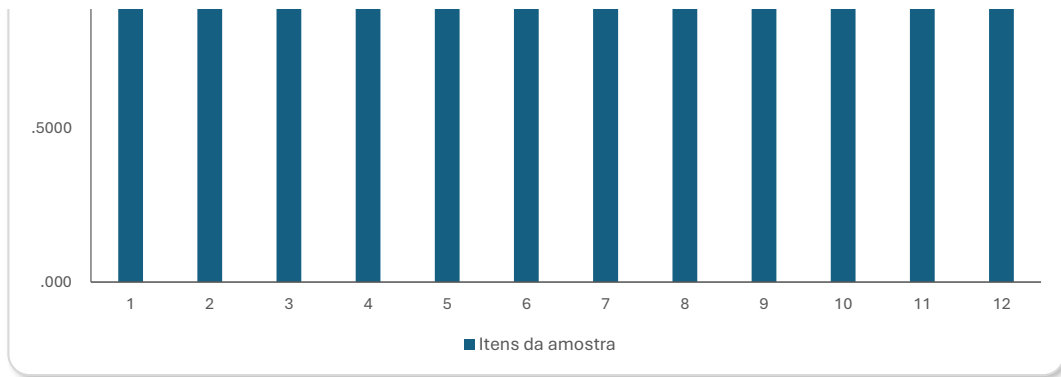
Bem avaliando	Fatores					Somatório
	F _f	F _t	F _{cs}	F _p	F _e	
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Item	Valor unitário ajustado	F _f	F _t	F _{cs}	F _p	F _e	Somatório	Somatório do bem avaliando	Fator de homogeneização	Valor unitário homogeneizado
1	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00
2	220,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	220,00
3	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	300,00
4	462,77	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	462,77
5	500,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,66
6	500,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,66
7	514,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	514,71
8	330,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	330,00
9	525,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	525,00
10	525,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	525,00
11	525,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	525,00
12	319,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	319,35

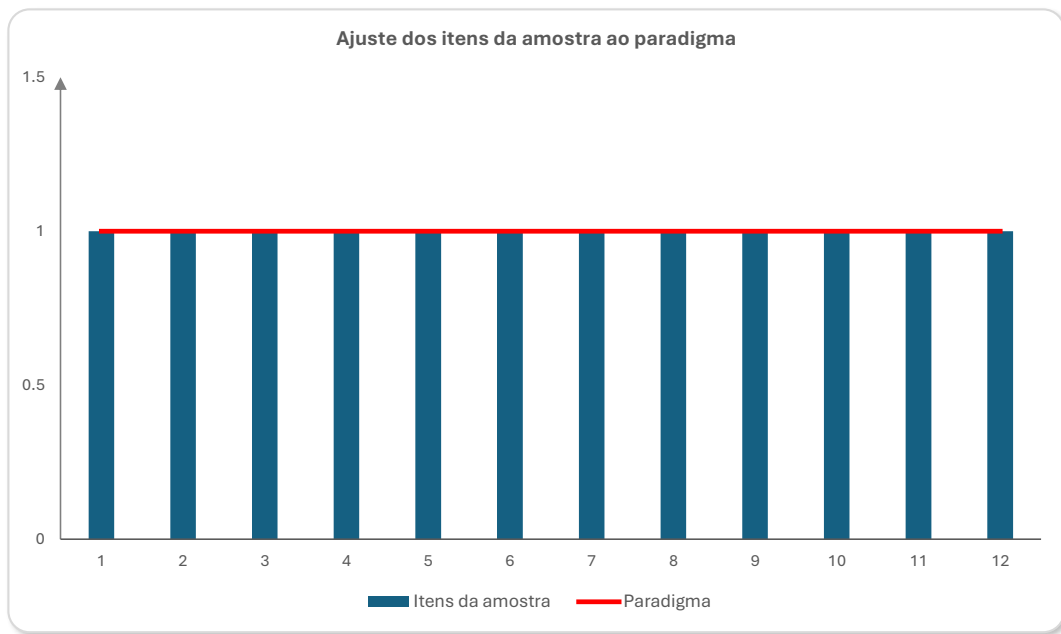
Média	414,43
Desvio-padrão	119,86
Coeficiente de variação	28,92%

Demonstração visual da situação da amostra antes da homogeneização.

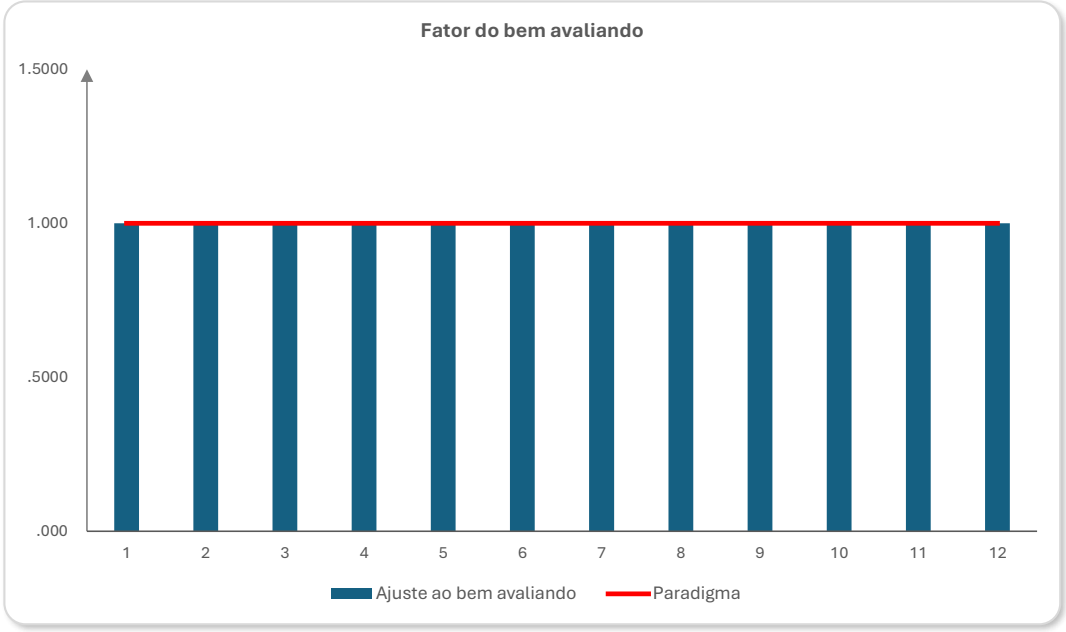




Demonstração do ajuste dos itens da amostra ao paradigma.



Demonstração visual do conjunto de dados após a homogeneização.



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Melhoramentos públicos	Código	Coeficientes	Bem avaliando	Comparação (diferença)
Água	M _{p1}	0,15	0,15	0,00
Esgoto	M _{p2}	0,10	0,10	0,00
Luz pública	M _{p3}	0,05	0,05	0,00
Luz domiciliar	M _{p4}	0,15	0,15	0,00
Guias-sarjetas	M _{p5}	0,10	0,10	0,00
Pavimentação	M _{p6}	0,30	0,30	0,00
Telefone	M _{p7}	0,05	0,05	0,00
Fator correspondente ao somatório de coeficientes acima:		1,90	1,90	
Somatório das porcentagens correspondentes aos melhoramentos públicos presentes no paradigma e ausentes no bem avaliando				0,00

Melhoramentos públicos do bem avaliando	Fatores							Fator
	M _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	
	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Na ausência de alguns dos melhoramentos assinalados, o valor unitário básico deverá ser reduzido multiplicando-se este valor pela recíproca da unidade somada às porcentagens correspondentes aos melhoramentos não existentes (Canteiro, 1980, p. 116).

Item	Valor unitário homogeneizado	M _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	Fator
1	250,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

2	220,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
3	300,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
4	462,77	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
5	500,66	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
6	500,66	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
7	514,71	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
8	330,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
9	525,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
10	525,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
11	525,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
12	319,35	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Item	Valor unitário homogeneizado	Fator do item da amostra (f _{ti})	Fator do bem avaliando (f _a)	Fator de homogeneização	Valor homogeneizado
1	250,00	1,90	1,90	1,00	250,00
2	220,00	1,90	1,90	1,00	220,00
3	300,00	1,90	1,90	1,00	300,00
4	462,77	1,90	1,90	1,00	462,77
5	500,66	1,90	1,90	1,00	500,66
6	500,66	1,90	1,90	1,00	500,66
7	514,71	1,90	1,90	1,00	514,71
8	330,00	1,90	1,90	1,00	330,00
9	525,00	1,90	1,90	1,00	525,00
10	525,00	1,90	1,90	1,00	525,00
11	525,00	1,90	1,90	1,00	525,00
12	319,35	1,90	1,90	1,00	319,35

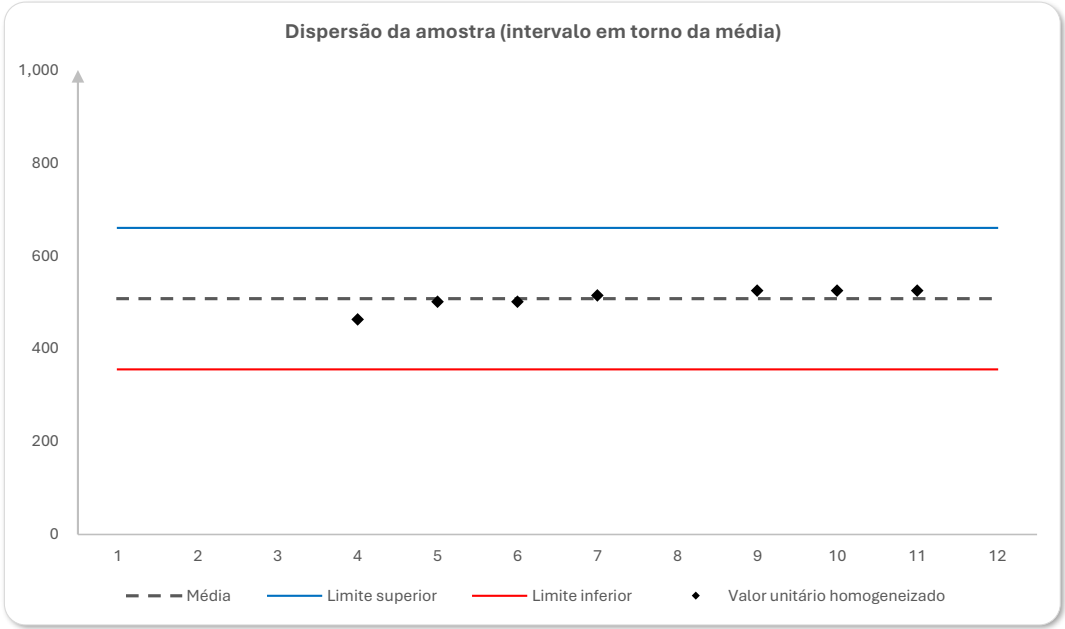
Média	414,43
Desvio-padrão	119,86
Coefficiente de variação	28,92%

SANEAMENTO (INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA)

Item	Valor unitário homogeneizado	Intervalo de segurança	30%
1			
2		Média	507,68
3		Limite superior	659,99
4	462,77	Limite inferior	355,38
5	500,66	Valor máximo	525,00
6	500,66	Valor mínimo	462,77
7	514,71		
8		Excluir item	Nada a excluir
9	525,00	Saneamento	Encerrar
10	525,00		

11	525,00
12	

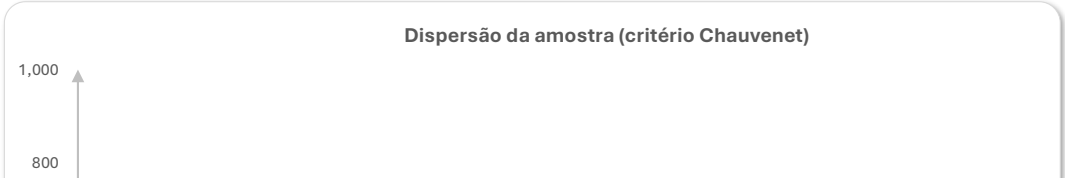
Desvio padrão	22,60
Coeficiente de variação	4,45%

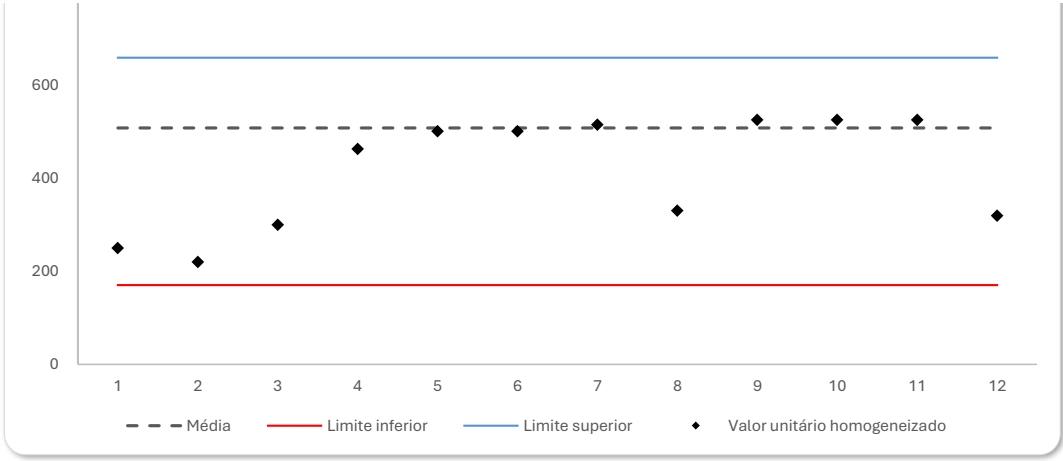


SANEAMENTO (CRITÉRIO DE CHAUVENET)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	250,00
2	220,00
3	300,00
4	462,77
5	500,66
6	500,66
7	514,71
8	330,00
9	525,00
10	525,00
11	525,00
12	319,35

Dados efetivamente utilizados	12
Valor crítico	2,036834
Média	414,43
Desvio-padrão	119,86
Limite superior	658,57
Limite inferior	170,28
Valor máximo	525,00
Valor mínimo	220,00
Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	119,86
Coeficiente de variação	28,92%





SANEAMENTO (CRITÉRIO DE ARLEY)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	250,00
2	220,00
3	300,00
4	462,77
5	500,66
6	500,66
7	514,71
8	330,00
9	525,00
10	525,00
11	525,00
12	319,35

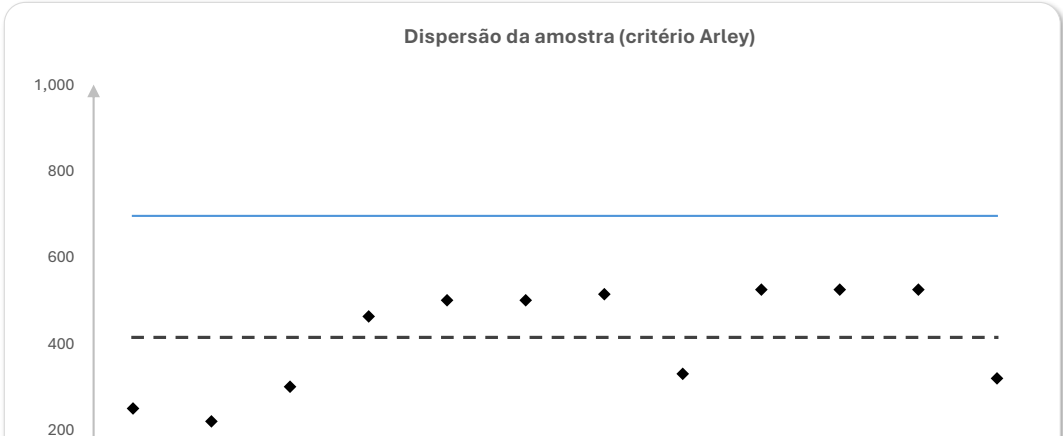
Dados efetivamente utilizados	12
Nível de significância	1,00%
Graus de liberdade	10
Valor crítico	2,347797

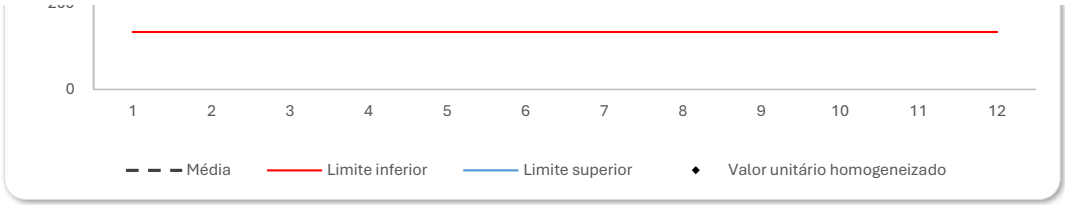
Média	414,43
Desvio-padrão	119,86

Limite superior	695,85
Limite inferior	133,01
Valor máximo	525,00
Valor mínimo	220,00

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	119,86
Coefficiente de variação	28,92%





Modo	Média	Desvio-padrão	Coefficiente de variação
Intervalo em torno da média	507,68	22,60	4,45%
Critério de Chauvenet	414,43	119,86	28,92%
Critério de Arley	414,43	119,86	28,92%

Menor coeficiente de variação	4,45%
Procedimento	Intervalo em torno da média
Média a ser aplicada	507,68
Desvio-padrão a ser aplicado	22,60

INTERVALO DE CONFIANÇA E GRAU DE PRECISÃO

O intervalo de confiança é o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (item 3.40 da NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos). Os limites da amplitude do intervalo de confiança são aqueles previstos no item 9.2.3, tabela 5 da NBR 14653-2:2011.

Média	507,68
Desvio-padrão	22,60
Dados efetivamente utilizados	7
Intervalo de confiança	80%
t _{crítico}	1,4398

Intervalo de confiança

Limite inferior	495,39	Amplitude	24,60
Limite superior	519,98	Média	507,68
		Grau de precisao	4,85%

O grau de precisão calculado foi inferior a 30% (trinta por cento); em razão disso, o laudo atingiu o grau de fundamentação III, máximo previsto na tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.
Item 9.2.3 O grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau
-----------	------

Descrição	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Avaliação do terreno

Área do terreno avaliando	2.214,00
Valor unitário (R\$/m²)	507,68
Avaliação do terreno	1.124.013,97

MÉTODO EVOLUTIVO: AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas pelo método de quantificação do custo de reedição. O custo de reedição corresponde ao custo de reprodução descontada a depreciação.

O custo de reprodução será calculado a partir Custo Unitário Básico informado pelo Sindicato da Construção Civil local; essas informações estão disponíveis em: <<http://www.cub.org.br>>.

A depreciação das benfeitorias será calculada pelo método Ross-Heidecke.

Tipo da benfeitoria:	residencial	Padrão:	normal
Código:	CAL-8	Data de referência:	outubro de 2024
Custo unitário específico para o projeto:		R\$	2.923,63

A área equivalente do imóvel será calculada conforme orientação contida na NBR 12721:2006

NBR 12721:2006 Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento

5.7 Área equivalente

[...]

5.7.2 Coeficientes para cálculo das áreas equivalentes às áreas de custo padrão. É recomendável que os coeficientes de equivalência de custo, para cada dependência em que forem empregados, sejam calculados na forma indicada em 5.7.2.1 ou, alternativamente, na forma indicada em 5.7.3

Item	Descrição	Área real do item	%	Fator mínimo	Área equivalente
a	Garagem (subsolo)	0,00	0%	0,50	0,00
b	Área privativa (unidade autônoma padrão)	1.428,14	60%	1,00	1428,14
c	Área privativa (salas com acabamento)	0,00	0%	1,00	0,00
d	Área privativa (salas sem acabamento)	0,00	0%	0,75	0,00
e	Área de loja sem acabamento	0,00	0%	0,40	0,00
f	Varandas	0,00	0%	0,75	0,00
g	Terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,00	0%	0,30	0,00
h	Estacionamento sobre terreno	392,66	16%	0,05	19,63
i	Área de projeção do terreno sem benfeitoria	0,00	0%	0,00	0,00
j	Área de serviço - residência unifamiliar padrão baixo (aberta)	0,00	0%	0,50	0,00
k	Barrilete	0,00	0%	0,50	0,00
l	Caixa d'água	0,00	0%	0,50	0,00

m	Casa de máquinas	0,00	0%	0,50	0,00
n	Piscinas	270,71	11%	0,50	135,36
o	Quintais, calçadas, jardins etc.	293,91	12%	0,10	29,39

		2.385,42	equivalente:	1612,52
--	--	----------	--------------	---------

Área equivalente da benfeitoria:	1.612,52
Custo unitário específico para o projeto:	2.923,63
Custo de reprodução da benfeitoria	4.714.408,92

Cálculo da depreciação pelo método Ross-Heidecke

Idade aparente da benfeitoria:	25
Vida útil referencial	70
Relação percentual:	35,71%

A depreciação Ross-Heidecke será calculada com o auxílio das seguintes equações:

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

$$\alpha = \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{t}{T} + \frac{t^2}{T^2} \right)$$

Sendo:

- d = valor bruto da depreciação Ross-Heidecke
- c = valor relativo de Heidecke
- α = valor relativo da depreciação Ross
- t = idade real ou aparente da edificação
- T = vida útil referencial

O resultado bruto da equação acima deve ser convertido para o respectivo de fator de depreciação, sendo feito:

$$k_d = -d$$

$$f_d = 1 + k_d$$

Estado de conservação da benfeitoria:	C
Descrição do estado:	regular
Valor relativo da tabela Heidecke:	2,52

Resultado bruto da equação:	0,261439796
Coefficiente de depreciação específico (perda de valor):	-26,14%
Fator de depreciação específico (multiplicador):	0,7386

Custo de reprodução da benfeitoria	4.714.408,92
------------------------------------	--------------

Perda de valor decorrente da depreciação

-1.232.534,11

Custo de reedição da benfeitoria

3.481.874,82

Fator da vantagem da coisa feita:

Tipo de construção:	Pequena estrutura e residencial de luxo
Idade da construção	25 anos.

Valor do terreno:

1.124.013,97

Valor da benfeitoria (depreciada):

3.481.874,82

Soma do valor do terreno, ao valor das benfeitorias:

4.605.888,78

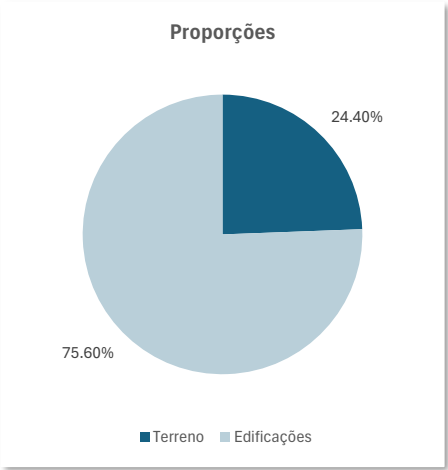
Fator multiplicador aplicável

1,0390

Avaliação do terreno e das benfeitorias

4.785.518,45

Demonstração da relação percentual de cada elemento em relação ao todo (avaliação).



Arredondamento

Casas decimais	3
Valor (arredondamento)	481,55
Percentual (arredondamento)	0,01%

Avaliação

4.786.000,00

Fontes:

ABUNAHAM, S.A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008.

ARLEY, Niels; BUCH, Kai Rander. Introducción a la teoría de la probabilidad y de la estadística. Tradução: Fernando Bombal Gordón. Madrid: Editorial Alhambra S.A.. 1968.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1:2019. Avaliação bens. Parte 1: Procedimentos gerais.

_____. NBR 14653-2:2011. Avaliação bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

BERRINI, Luiz Carlos. Avaliações de imóveis. 4. ed. revista e atualizada por Luiz Carlos Berrini Júnior. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1960.

CANTEIRO, João Ruy. Construções: seus custos de reprodução na capital de São Paulo de 1939 a 1979; Terrenos: subsídios à técnica de avaliação. 3. ed. São Paulo: Pini, 1980.

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 1993.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2005. 4. ed. São Paulo: Pini, 2016.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

PELEGRINO, José Carlos. Valor em marcha. In: Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações / [patrocínio do] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1978.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha. Vantagem da coisa feita na avaliação de imóveis pelo método do custo. In: Engenharia de avaliações. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1974.

MEDEIROS JÚNIOR, J.R.; PELEGRINO, José Carlos. Método do custo: o terceiro componente. In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. São Paulo: Pini, 1983.

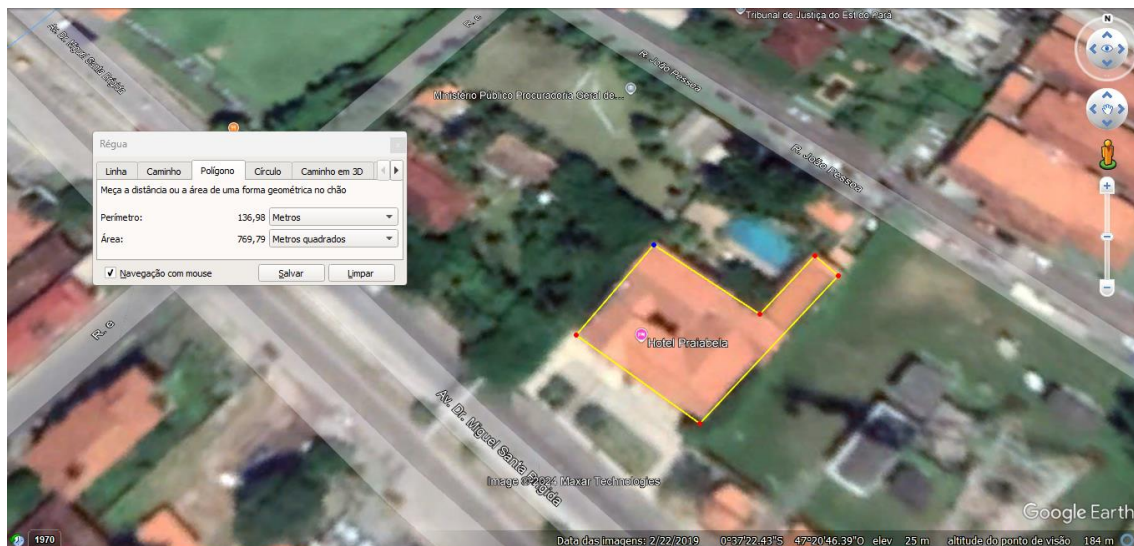
NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios e aplicações. 2. ed revista e atualizada [recurso eletrônico]. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.

_____. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 3. ed. São Paulo: Editora Leud, 2019.

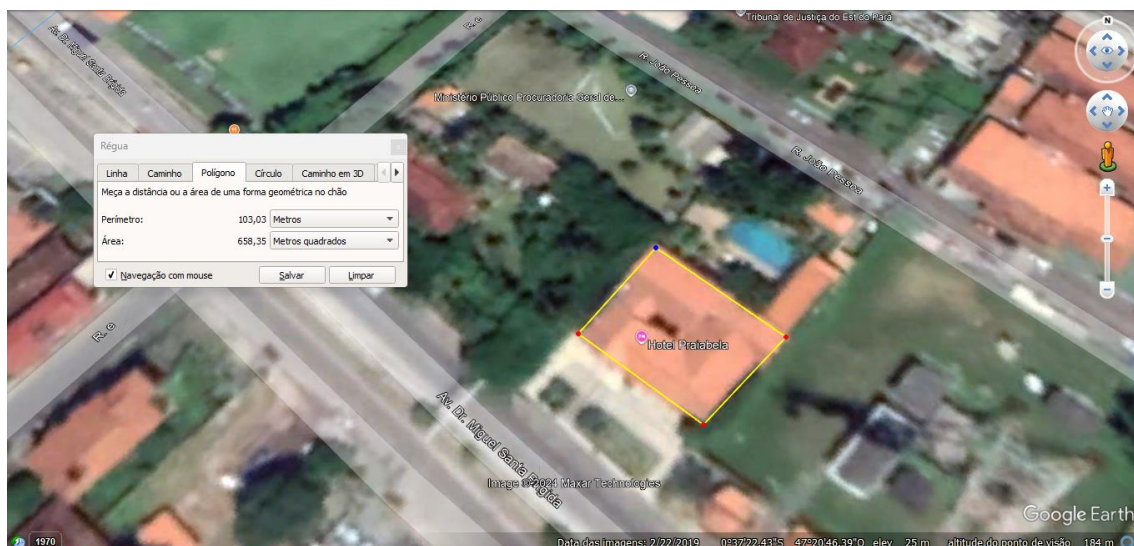
THOFERN, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: Pini, 2008.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim dei. Avaliação de imóveis urbanos e rurais: método prático e moderno. 4. ed. revista, melhorada e atualizada. São Paulo: Ed. Nacional, 1979.

_____. Prática de avaliação de imóveis: método moderno. 2. ed. revista melhorada. São Paulo: Edições Livraria Legislação Brasileira, 1968.

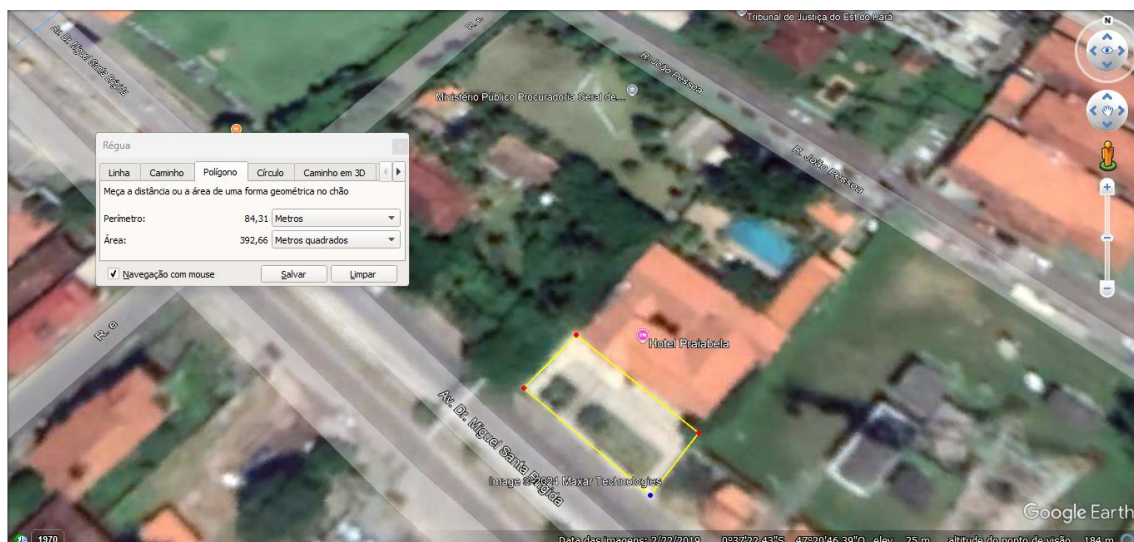


Área Privativa do Térreo – 769,79 m²

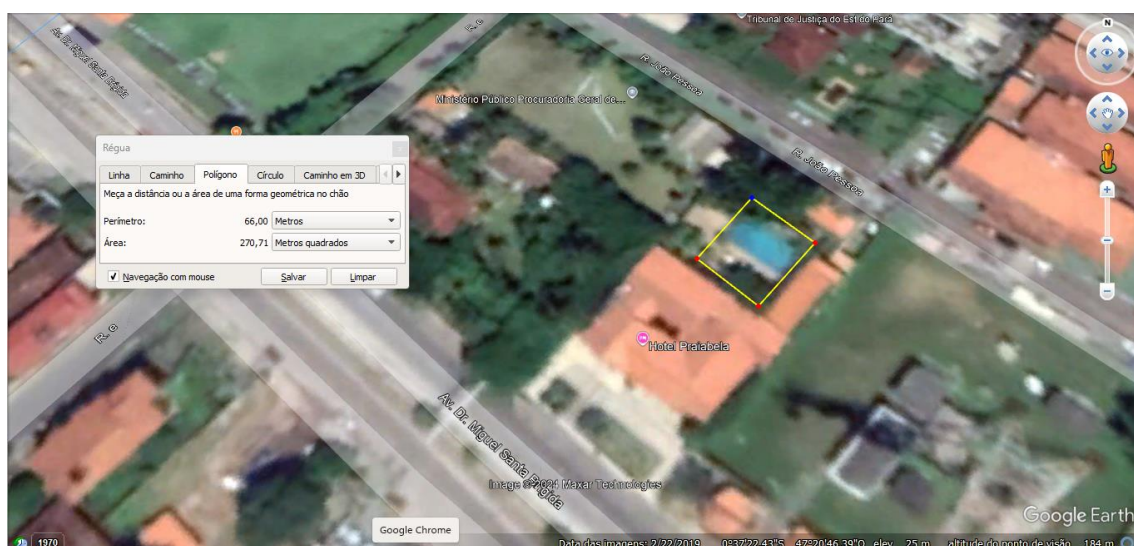


Área Privativa do 2º Pavimento – 658,35 m²

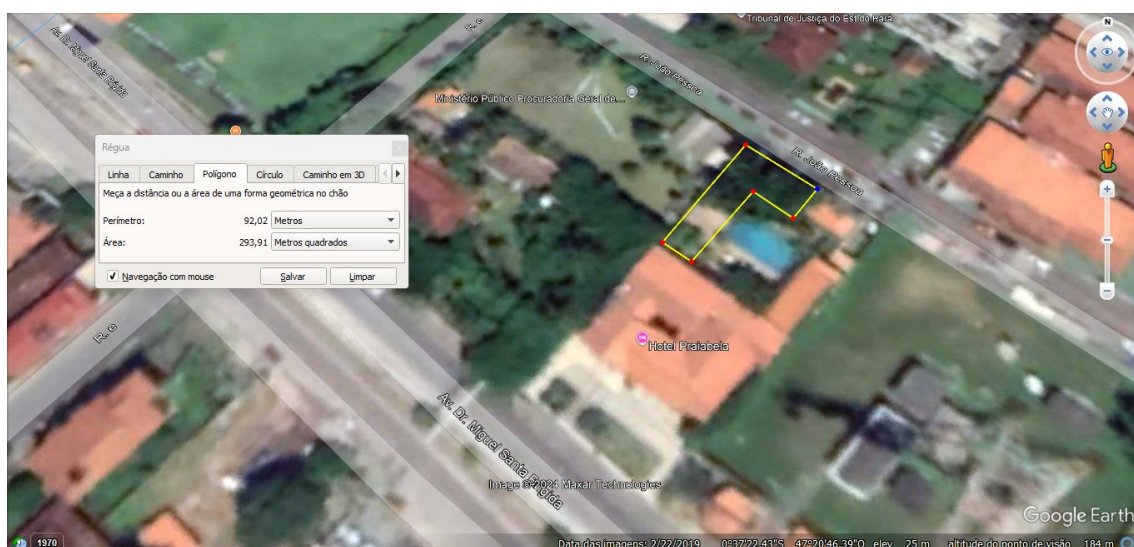
Área Privativa Total = 769,79 + 658,35 = 1428,14 m²



Área do Estacionamento = $392,66 \text{ m}^2$



Área da Piscina = $270,71 \text{ m}^2$



Área de Jardim e passagem – $293,91 \text{ m}^2$