



LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE BENS IMÓVEIS

Avaliador: Oficial de Justiça Érica do Rosário Dias Jaime Coelho

Matrícula Funcional 54020 TJ/PA

Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

Juízo: Comarca de Belém.

Processo Nº: 0843204-06.2019.814.0301.

Órgão julgador: 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém.

Exequente: SBC SISTEMA BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO.

Executado: RIO ISAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

SUMÁRIO

OBJETIVO/FINALIDADE DO LAUDO	4
DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO	4
DESCRIÇÃO DE ZONA E LOGRADOURO DOS IMÓVEIS.....	5
CONSIDERAÇÕES SOBRE AS CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURAS URBANAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	6
PERSPECTIVAS DE MERCADO.....	6
SOBRE A VISTORIA DO ART. 872 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL	7
EXPOSIÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA DE AVALIAÇÃO.....	7
EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA DO OBJETO DA PERÍCIA DE AVALIAÇÃO	8
MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA O TERRENO.....	10
TABELA AMOSTRAL DOS IMÓVEIS PARADIGMAS UTILIZADOS PARA FORMAÇÃO DA MÉDIA	10
ORIGEM DAS AMOSTRAS	10
CÁLCULO PARA OBTENÇÃO DA MÉDIA.....	12
VALOR DO BEM	12
REFERÊNCIAS	13
MEMÓRIA DE CÁLCULOS – ANEXO I	
FICHA TÉCNICA DE VISTÓRIA – ANEXO II.....	

RESUMO

Trata-se de Laudo de Avaliação de Bens Patrimoniais determinado por Ordem Judicial realizado mediante o Métodos de Avaliação Comparativo de Dados do Mercado. 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 normativas 14653-1 e 14653-2 da ABNT, e foi elaborado para fins de alienação processual nos autos do Processo nº 0843204-06.2019.8.14.0301. Para fundamentação e suporte do Laudo este Oficial de Justiça Avaliador valeu-se da análise da documentação a si distribuída através dos autos e de outras obtidas na Secretaria de Finanças Municipal, além da Certidão do Registro de Imóvel Digitalizada, da vistoria *in loco* e dos paradigmas obtidos no mercado imobiliário local. A região onde se encontra o imóvel avaliado 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, sendo, portanto, seguidas as preconizações estabelecidas especialmente 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 dos autos em tela, 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 de professores da área de avaliação patrimonial, a saber: a Professora Doutora Asmaa AbduAllah Hendawy e o Professor Especialista Thiago Lima, ambos Oficiais de Justiça Avaliadores do Tribunal de Justiça do Estado do Pará. Concluiu-se que o bem imóvel foi avaliado em **R\$ R\$ 23.380.000,00 (vinte e três milhões, trezentos e oitenta mil reais)**.

1. OBJETIVO/FINALIDADE DO LAUDO

Este Laudo de Avaliação tem como objetivo/finalidade AVALIAR patrimonialmente o bem imóvel descrito e indicado nos autos do Processo Nº: 0843204-06.2019.8.14.0301, conforme mandado de avaliação de ID 148901554, expedido pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, tendo como objeto, EXCLUSIVAMENTE e TÃO SOMENTE o bem imóvel ora avaliado.

2. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO

01 (um) terreno urbano situado na Av. Baccarat, nº 500, Lote 07, integrante do Bairro Planejado Cidade Cristal localizado na rodovia Paulo Frota,s/nº, bairro Val-de-cans, nesta cidade, estado do Pará. Na vistoria, *in loco* (laudo técnico anexo), não foi possível a realização da medição do terreno, desta forma considero as medidas constantes no documento de registro do imóvel avaliando que apresenta a descrição das seguintes medidas: a descrição técnica do polígono inicia-se no vértice V16-A situado no limite com a Avenida Baccarat, deste segue com distância de 56,26m, confrontando neste trecho com a área do residencial Rio Isar, até o vértice 15-A, deste segue com distância de 18,75m, confrontando neste trecho com a área do residencial Rio Isar , até o vértice V14-A, deste segue com distância de 63,50m, confrontando neste trecho com a área do residencial Rio Isar, até o vértice 13-A, deste segue com distância de 52,40m, confrontando neste trecho com a área da Marinha do Brasil, até o vértice V17 deste segue com distância de 106,35m, confrontando neste trecho com o lote 8, até o vértice V16, deste segue em desenvolvimento e distância de 30,25m, confrontando neste trecho com a Avenida Baccarat, até o vértice 15, deste segue em desenvolvimento e distância de 28,59, confrontando neste trecho com a avenida Baccarat, até o vértice 14, , deste segue com distância de 14,05m, confrontando neste trecho com a Avenida Baccarat, até o vértice 16-A, ponto inicial da descrição. Total de 10.572,28m², conforme consta no na certidão de registro , matrícula 59.985. Referido imóvel está geograficamente bem localizado, topografia plano; pedologia firme. O terreno encontra-se em estado regular de conservação, pois em boa parte encontra-se com mato baixo, existindo uma cerca na lateral que confronta com o residencial Rio Isar, no restante do terreno, não há muro ou cerca, não há árvores no terreno, entretanto uma pequena parte está ocupada por parte do stande de vendas do residencial Rio Isar e barraco/alojamento de apoio da obra do residencial Rio Isar, tudo armações provisórias, conforme informações obtidas no local. Está registrado no CRI 1º Ofício, ficha 01, sob matrícula nº 59.985.

3. DESCRIÇÃO DE ZONA E LOGRADOURO DOS IMÓVEIS

O terreno avaliando , precisamente o lote 07, nº 500 da Av. Baccarat localiza-se no bairro planejado Cidade Cristal situado na Rodovia desembargador Paulo Sérgio Frota Silva, s/nº , no bairro de Val de cans, uma região em expansão na capital paraense. A rodovia Desembargador Paulo Sérgio Frota Silva interliga duas importantes avenidas de Belém, a avenida Júlio Cesar que está sofrendo processo de modificações voltadas para melhor mobilidade de seu entorno e possibilita fácil acesso ao Aeroporto Internacional de Belém-Júlio César Ribeiro , assim como, atualmente dá acesso rápido e seguro a mais recente grande intervenção urbanística da capital paraense o Parque da Cidade (uma das obras mais festejadas como legado da COP30), o qual proporciona amplo ambiente de lazer, esporte, espaço arborizado, com policiamento, áreas gastronômicas, entre outros aspectos. Ambos logradouros ficam a poucos minutos do terreno avaliando, com mobilidade rápida e segura. Por outro lado, a Rodovia Paulo Sérgio Frota dá acesso rápido e tranquilo à Av. Centenário que abre um leque de opções de destinos de interesses alcançados a poucos minutos do imóvel avaliando, como por exemplo supermercados, laboratórios, colégios públicos e privados, farmácias , ficando a poucos minutos do principal estádio de futebol da cidade, o estádio estadual Jornalista Edgar Augusto Proença, onde além de grandes jogos de futebol, também serve de palco para importantes shows artísticos e tem como ponto alto ser o endereço de um dos melhores Shoppings de Belém, o Shopping Bosque Grão Pará que inclusive é tão próximo do imóvel avaliando que pode ser acessado por meio de bicicleta ou caminhada, mais um exemplo de mobilidade rápida, segura e sustentável, já que ciclovias e calçadas estão ali a disposição, tendo acesso a todos os serviços que o Shopping Bosque Grão Pará proporciona, como academia, salões de beleza, restaurantes, cafés, padaria, parquinhos infantis, entre outros.

O imóvel avaliando está inserido num bairro planejado Cidade Cristal que oferece todas as comodidades e facilidades para seus moradores, contemplado com infraestrutura tais como pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água e cobertura de internet. Neste empreendimento, o terreno avaliando tem em seu entorno edificações de alto padrão, com um prédio comercial, o cartório 3º registro de imóveis, há um colégio particular, o próprio Shopping Bosque Grão Pará e até uma clínica de fisioterapia TSB, além de prédios residenciais. Estando tudo isso a poucos metros do imóvel avaliando que, através de uma caminhada percorrendo calçadas amplas e arborizadas se tem acesso a todos esses locais. É importante destacar mais uma vez de que o bairro planejado Cidade Jardim tem dois acessos: a avenida Centenário e a

rodovia desembargador Paulo Frota, garantindo mobilidade e praticidade. Somando-se a todas essas características, o imóvel avaliando por estar inserido neste bairro planejado é cercado de natureza, sendo mais um fator de qualidade de vida.

4. 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, as condições da Região do imóvel 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, proximidade de supermercados, escolas públicas e privadas, academias, pontos de segurança pública policial.

No que concerne aos principais melhoramentos públicos do imóvel avaliando e dos imóveis que foram usados como paradigmas, constituindo as amostras que compuseram o valor médio do metro quadrado na região estampa-se, abaixo a tabela que considerou tais melhoramentos equiparando-os.

FATORES MELHORAMENTOS PUBLICOS

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	<u>Imóvel Avaliando</u>	Amostra 01	Amostra 02	Amostra 03	Amostra 04	Amostra 05	Amostra 06	Amostra 07	Amostra 08
Rede de água	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Luz elétrica domiciliar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Iluminação pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pavimentação asfáltica	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rede de esgoto e dutos	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Guias e sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Transporte Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

5. PERSPECTIVAS DE MERCADO

À despeito do evento de urbanização da cidade de Belém, que inclui a formação de condomínios e bairros planejados, 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 da proximidade do evento

denominado COP30 que será realizado no mês de Novembro vindouro, na cidade de Belém, contribuindo para que o município tenha, como de fato tem, um crescimento nos valores imobiliários, especialmente nos empreendimentos de alto padrão. Todavia, convém ressaltar que o valor obtido não está sofrendo, de forma direta, tal influência, uma vez que pautado nos valores obtidos a partir dos paradigmas analisados.

Mercado imobiliário de Belém e Ananindeua tem alta de 34% e guinada popular com o MCMV. Em 2024, o mercado imobiliário de Belém e Ananindeua registrou um Valor Geral de Vendas (VGV) de **R\$ 1,5 bilhão**, com alta de **34,3%** em relação ao ano anterior. No primeiro trimestre de 2025, o ritmo segue aquecido: já são R\$ 418 milhões em VGV, superando em 11% o volume do mesmo período do ano passado. Um dos destaques 28º Censo Imobiliário de Belém e Ananindeua, divulgado nesta quarta-feira (28), é a guinada popular: a participação do Minha Casa, Minha Vida (MCMV) nos lançamentos disparou de 15% em 2024 para 50% no primeiro trimestre deste ano. (Fonte: <https://www.oliberal.com/economia/mercado-imobiliario-de-belem-e-ananindeua-tem-alta-de-34-e-guinada-popular-com-o-mcmv-1.969684>).

Publicado em 28 de maio de 2025, às 21h01min. Acessado em 04 de agosto de 2025, às 15h07min.

A valorização imobiliária, tem sido alta e o mercado imobiliário tem movimentado alguns milhões. “O nosso mercado apresentou números acima da média nacional. Estamos muito bem posicionados, e a previsão é de crescimento nos próximos trimestres. Com o ano da COP, com certeza os números vão ser maiores”, avaliou Fabrício Gonçalves, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Pará (Sinduscon-PA).

6. VISTORIA DO ART. 872 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

A vistoria foi realizada no dia 29/07/2025.

6.1 Exposição do Objeto da Perícia de Avaliação - Art. 473 do CPC

Por ocasião da vistoria verifiquei que o terreno avaliando encontra-se em boa parte coberto por mato baixo, localiza-se no meio da quadra e conforme informações obtidas no local, o solo é argiloso. Por um lado o imóvel avaliando é parte confinante com o residencial Rio Isar, onde há partes de estruturas provisórias de alojamentos/escritório que estão atendendo a obra do referido residencial e parte de um *stand* de vendas. Confinante também nos fundos com área da Marinha do Brasil. Confrontante com a Avenida Baccarat, no que seria sua testada.

6.2 - Exposição Fotográfica do Objeto da Perícia de Avaliação

Registro Fotográfico – Fonte: O Autor do Laudo



Foto 01- confinante com o Residencial Rio Isar.



Foto 02- Confinante com Residencial Rio Isar e confinante nos fundos com área da Militar



Foto 03- Parte do terreno confrontando com a Av. Baccarat

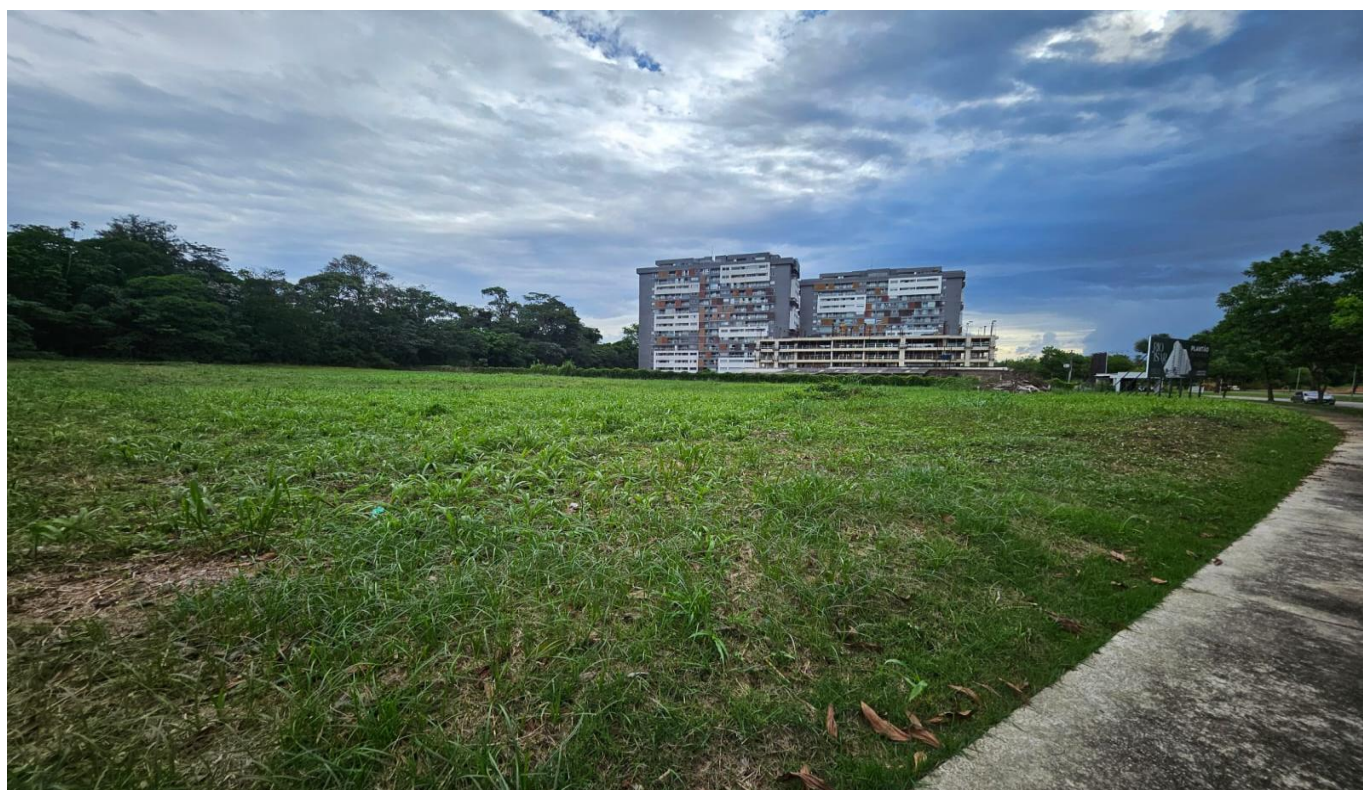


Foto 04 – Imagem do terreno avaliando realizada em seu lado direito onde confronta com o lote 08, segundo sua certidão de registro de imóveis nº 59985.



Foto 05 – Imagem coletada do Google Earth – área do terreno circulada em cor lilás

7. MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA O TERRENO¹

Para obtenção do valor do terreno, foi determinado o 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 do imóvel avaliando, 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.

7.1 Tabela Amostral dos Imóveis Paradigmas Utilizados para Formação da Média

7.1.2 Origem e características das amostras

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.

A tabela amostral está composta com as amostras obtidas no mercado imobiliário do município de Belém, todas em condomínio do mesmo porte do terreno avaliando e em suas circunvizinhanças, e que foram efetivamente utilizadas para esta avaliação.

Amostras	Referência dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Fator testada	Fator topografia	Fator de consistência do solo	Fator profundidade	Fator esquina	Valor pedido	Valor do M2
Terreno 01	Terreno ofertado pela OLX, localizado no Condomínio Cristal Ville em Belém-PA, Código do anúncio- Terreno-CristalVille, Mauro Guimaraes imóveis, CRECI 2308 https://share.google/2wIPSo91tfINS9NuE	1.475 m ²	Padrão para a zona	Plano	Seco	Dentro dos limites mínimo e máximo	Meio da quadra	R\$ 7.500.000,00	R\$ 5.084,74
Terreno 02	Ofertado por ZAP, localizado no Condomínio Montenegro Boulevard em Belém-PA, Código do anúncio no zap : 2824683322 https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-parque-verde-belem-pa-450m2-id-2824683322/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link	450 m ²	Padrão para a zona	Plano	Seco	Dentro dos limites mínimo e máximo	Meio da quadra	R\$ 1.700.000,00	R\$ 3.777,77
Terreno 03	Terreno ofertado pela OLX, localizado no condomínio Greenville I, em Belém-PA, código do anúncio:TE0001 https://share.google/iyof7asYYmQnhkylz	480 m ²	Padrão para a zona	Plano	Seco	Dentro dos limites mínimo e máximo	Meio da quadra	R\$ 1.400.000,00	R\$ 2.916,66
Terreno 04	Terreno ofertado pela OLX, localizado no condomínio Água Cristal, em Belém-PA, código do anúncio 2007, Maurício Siqueira - CRECI 4518 https://share.google/SAke3irSzwzXEtKEi	760 m ²	Padrão para a zona	Plano	Seco	Dentro dos limites mínimo e máximo	Meio da quadra	R\$ 3.400.000,00	R\$ 4.473,68
Terreno 05	Terreno ofertado pela OLX, localizado no condomínio Quartzo Verde, em Belém-PA, código do anúncio : LT0071SC, Sidney A.C CRECI 6175 https://share.google/51JmwmXi6RAHrImK6	223 m ²	Padrão para a zona	Plano	Seco	Dentro dos limites mínimo e máximo	Meio da quadra	R\$ 576.000,00	R\$ 2.582,95
Terreno 06	Terreno ofertado pela OLX, localizado no condomínio Quartzo Verde, em Belém-PA, código do anúncio : ec7a2c- 91984564516 Paloma Silva Imóveis. https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/terrenos/lote-no-quartzo-com-160m-1409870762?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp	160 m ²	Padrão para a zona	Plano	Seco	Dentro dos limites mínimo e máximo	Meio da quadra	R\$ 380.000,00	R\$ 2.375,00

Terreno 07	Terreno ofertado OLX, localizado no Condomínio Quartzo Verde, em Belém-PA, código do anúncio: IN-JBBS-09 https://share.google/6bmwl8SoDgSWjOBef	160 m ²	Padrão para a zona	Plano	Seco	Dentro dos limites mínimo e máximo	Meio da quadra	R\$ 420.000,00	R\$ 2.625,00
Terreno 08	Terreno ofertado por Chaves na Mão, localizado no condomínio Quartzo Verde, em Belém-PA, contato imóveis rio Belém 91 98232-6886 https://share.google/UojxufIf2IA1JrJCH	168 m ²	Padrão para a zona	Plano	Seco	Dentro dos limites mínimo e máximo	Meio da quadra	R\$ 300.000,00	R\$ 1.785,71

7.2 Cálculo para obtenção da média² – Anexo I

Os cálculos para obtenção da média de valores, a homogeneização e aplicação dos fatores, para formação do valor do imóvel foi feito na planilhas³ desenvolvida e disponibilizadas no site <https://oficialavaliador.com.br/> e levaram em consideração todos os elementos e fatores que, efetivamente influenciam no valor do referido imóvel. Não houve majoração nem redução dos valores em razão dos melhoramentos públicos porque os imóveis paradigmas que serviram como amostra para os cálculos, estão nas mesmas condições que o imóvel avaliando.

8. ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO BEM

Considerando as pesquisas, as técnicas, as diligências e estudos realizados, AVALIO o bem mencionado no Mandado, conforme segue:

01 (um) terreno situado Av. Baccarat, nº 500, lote 07, bairro Valde cans, bairro planejado Cidade Cristal, estado do Pará, considerando as medidas constantes no documento de registro do imóvel avaliando que apresenta a descrição das seguintes medidas: a descrição técnica do polígono inicia-se no vértice V16-A situado no limite com a Avenida Baccarat, deste segue com distância de 56,26m, confrontando neste trecho com a área

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>

do residencial Rio Isar, até o vértice 15-A, deste segue com distância de 18,75m, confrontando neste trecho com a área do residencial Rio Isar, até o vértice V14-A, deste segue com distância de 63,50m, confrontando neste trecho com a área do residencial Rio Isar, até o vértice 13-A, deste segue com distância de 52,40m, confrontando neste trecho com a área da Marinha do Brasil, até o vértice V17 deste segue com distância de 106,35m, confrontando neste trecho com o lote 8, até o vértice V16, deste segue em desenvolvimento e distância de 30,25m, confrontando neste trecho com a Avenida Baccarat, até o vértice 15, deste segue em desenvolvimento e distância de 28,59, confrontando neste trecho com a avenida Baccarat, até o vértice 14, , deste segue com distância de 14,05m, confrontando neste trecho com a Avenida Baccarat, até o vértice 16-A, ponto inicial da descrição. Conforme a certidão de registro do imóvel, um total de 10.572,28m², registrado no 1º Ofício de registro de imóveis, ficha 01, sob matrícula nº 59.985, **AVALIO EM R\$ R\$ 23.380.000,00 (vinte e três milhões, trezentos e oitenta mil reais).**

9. 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.

ANEXOS

Anexo I – Cálculos para obtenção do valor

Anexo II – Ficha de Vistoria Técnica

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
2	Quantidade de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA, 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	7.500.000,00	1.475,00	5.084,75	Terreno à venda	0,90	4.576,27
2	1.700.000,00	450,00	3.777,78	Terreno à venda	0,90	3.400,00
3	1.400.000,00	480,00	2.916,67	Terreno à venda	0,90	2.625,00
4	3.400.000,00	760,00	4.473,68	Terreno à venda	0,90	4.026,32
5	576.000,00	223,00	2.582,96	Terreno à venda	0,90	2.324,66
6	380.000,00	160,00	2.375,00	Terreno à venda	0,90	2.137,50
7	420.000,00	160,00	2.625,00	Terreno à venda	0,90	2.362,50
8	300.000,00	168,00	1.785,71	Terreno à venda	0,90	1.607,14

Média	2.882,42
Desvio-padrão	1.019,41
Coefficiente de variação	35,37%

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

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 _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	4.576,27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.576,27
2	3.400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.400,00
3	2.625,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.625,00
4	4.026,32	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.026,32
5	2.324,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.324,66
6	2.137,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.137,50
7	2.362,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.362,50
8	1.607,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.607,14

Média	2.882,42
Desvio-padrão	1.019,41
Coeficiente de variação	35,37%

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	4.576,27	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
2	3.400,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

3	2.625,00					0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
4	4.026,32					0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
5	2.324,66					0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
6	2.137,50					0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
7	2.362,50					0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
8	1.607,14					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 _{tr})	Fator do bem avaliando (f _a)	Fator de homogeneização	Valor homogeneizado
1	4.576,27	1,90	1,90	1,00	4.576,27
2	3.400,00	1,90	1,90	1,00	3.400,00
3	2.625,00	1,90	1,90	1,00	2.625,00
4	4.026,32	1,90	1,90	1,00	4.026,32
5	2.324,66	1,90	1,90	1,00	2.324,66
6	2.137,50	1,90	1,90	1,00	2.137,50
7	2.362,50	1,90	1,90	1,00	2.362,50
8	1.607,14	1,90	1,90	1,00	1.607,14

Média	2.882,42
Desvio-padrão	1.019,41
Coeficiente de variação	35,37%

SANEAMENTO (INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA)

Item	Valor unitário homogeneizado	Intervalo de segurança	30%
1			
2		Média	2.211,36
3	2.625,00	Limite superior	2.874,77
4		Limite inferior	1.547,95
5	2.324,66	Valor máximo	2.625,00
6	2.137,50	Valor mínimo	1.607,14
7	2.362,50		
8	1.607,14	Excluir item	Nada a excluir
		Saneamento	Encerrar
		Desvio padrão	379,91
		Coeficiente de variação	17,18%

SANEAMENTO (CRITÉRIO DE CHAUVENET)

Item	Valor unitário homogeneizado	Dados efetivamente utilizados	5
1		Valor crítico	1,644854
2			
3	2.625,00	Média	2.211,36
4		Desvio-padrão	379,91
5	2.324,66		
6	2.137,50	Limite superior	2.836,25
7	2.362,50	Limite inferior	1.586,47

8	1.607,14
---	----------

Valor máximo	2.625,00
Valor mínimo	1.607,14

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	379,91
Coeficiente de variação	17,18%

SANEAMENTO (CRITÉRIO DE ARLEY)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	
2	
3	2.625,00
4	
5	2.324,66
6	2.137,50
7	2.362,50
8	1.607,14

Dados efetivamente utilizados	5
Nível de significância	10,00%
Graus de liberdade	3
Valor crítico	1,610767

Média	2.211,36
Desvio-padrão	379,91

Limite superior	2.823,30
Limite inferior	1.599,42
Valor máximo	2.625,00
Valor mínimo	1.607,14

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	379,91
Coeficiente de variação	17,18%

Modo	Média	Desvio-padrão	Coeficiente de variação
Intervalo em torno da média	2.211,36	379,91	17,18%
Critério de Chauvenet	2.211,36	379,91	17,18%
Critério de Arley	2.211,36	379,91	17,18%

Menor coeficiente de variação	17,18%
Procedimento	Intervalo em torno da média
Média a ser aplicada	2.211,36
Desvio-padrão a ser aplicado	379,91

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	2.211,36
Desvio-padrão	379,91
Dados efetivamente utilizados	5
Intervalo de confiança	80%
t _{crítico}	1,5332

Intervalo de confiança			
Limite inferior	1.950,87	Amplitude	520,98
Limite superior	2.471,85	Média	2.211,36
		Grau de precisao	23,56%

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.

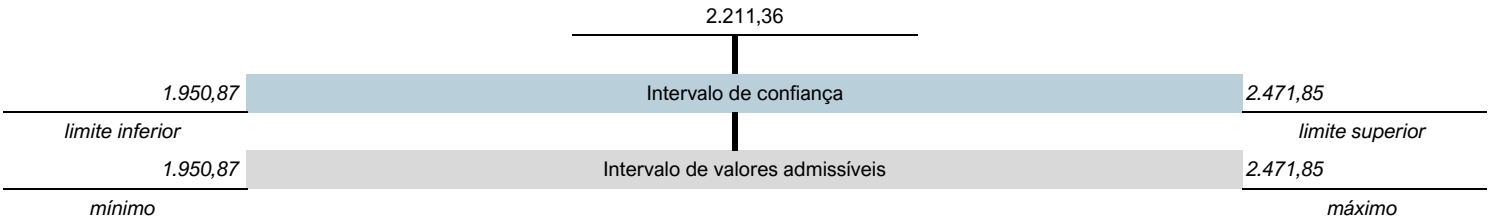
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Intervalo de valores admissíveis limitados simultaneamente à amplitude do intervalo de confiança e ao campo de arbítrio

Limites	Intervalo de confiança	Campo de arbítrio [-15%;+15%]	Intervalo de valores admissíveis
Inferior	1.950,87	1.879,66	1.950,87
Superior	2.471,85	2.543,07	2.471,85

NBR 14653-2:2011. A.10. Avaliação intervalar
Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:
a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central; e
b) ao campo de arbítrio no intervalo [-15%;+15%].



Avaliação do terreno

Área do terreno avaliando	10.572,28
Valor unitário (R\$/m²)	2.211,36
Avaliação do terreno	23.379.130,92

Arredondamento

Casas decimais	3
Valor (arredondamento)	869,08
Percentual (arredondamento)	0,00%

Avaliação	R\$	23.380.000,00
------------------	------------	----------------------

Oficiala de Justiça / Oficial de Justiça
Matrícula nº

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: subsidios 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.

MEDEIROS JÚNIOR, J.R.; PELLEGRINO, 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.

THOFEHRN, 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
COMARCA DA CAPITAL

FICHA TÉCNICA DE VISTORIA DE TERRENOS URBANOS

Nº Processo: 0843204-06.2019.8.14.0301	CEP: 66617-642
Reqte: SBC Sistema Brasileiro de Construção LTDA	Bairro: Val-de-Cans
Reqdo: Rio Isar Empreendimento Imobiliário LTDA	Cidade: Belém
A. Terreno: 10.572,28 de área total	
Rua: Bairro Planejado Cidade Cristal, Av. Baccarat, nº 500, Lote 07	
Zona do Cartório de Registro de Imóveis: 1º Ofício	Nº da Matrícula: 59.985
Data da Vistoria 29 / 07 / 2025	

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Active	☐ Declive
Forma	☐ Regular	☐ Irregular	☒ Poligonal	☐ Triangular
Dimensões	Frete:	Fundo:	Laterais	
Orientação	☐ Norte	☐ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Solo	☐ Arenoso	☒ Argiloso	☐ Rochoso	☐ Alagadiço
Vegetação	☒ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☐ Nenhum
Proteção	☐ Muro	☐ Cerca	☐ Prédio Divisa	☒ Nenhum
Situação	☒ Meio quadra	☐ Esquina	☐ Três frentes	☐ Quatro frentes

INFRAESTRUTURA

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

ZONEAMENTO

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação
☐ Comercial ☐ Residencial ☒ Misto	Coeficiente aproveitamento	

VIZINHANÇA

Padrão Construção	SIM	Escolas	SIM
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio	SIM
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento	SIM
Arborização/Área verde	SIM	Trânsito	NÃO

Observações do Vistoriador

O terreno avaliando está situado em excelente localização. Cercado de ruas com pavimentação asfáltica, ciclovias, calçadas amplas, arborizadas e é contemplado com serviços públicos disponíveis. No entorno também se observa edifícios residenciais de alto padrão e fica a poucos metros do Shopping Bosque Grão-Pará possibilitando acesso seguro por caminhada. A entrada e saída de acesso ao imóvel avaliando pode ser realizada por duas vias distintas: entrada/saída pela Rodovia Desembargador Paulo Frota e a outra opção de entrada/saída pela Av Centenário.

Quanto a localização exata do terreno, esta foi prejudicada, pois após utilização de técnica de sensoriamento remoto (visualização em imagem de satélite) tendo como parâmetros os dados contantes na própria certidão de registro do terreno, apresentou distorções quanto a sua exata localização.

Outro fator identificado, que mais uma vez, utilizando-se de sensoriamento remoto e modelos matemáticos/software's que possibilitam através da utilização do comprimento linear dos vértices perimétricos e das descrições dos confinantes informadas na certidão de registro do imóvel foi possível a plotagem e identificação do perímetro da poligonal, entretanto, após análise espacial não foi possível identificar a área



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
COMARCA DA CAPITAL

total do imóvel avaliando que conforme consta na certidão de registro do terreno seria uma área total de 10.572,28.

Ressalta-se, por fim que, a avaliação do terreno se deu tendo como base o teor da ordem judicial que determinou a atualização de sua avaliação, somando-se aos dados contidos na certidão de registro do referido imóvel.

Identificação

Local/Data: Belém, 29 de Julho de 2025

Assinatura do Oficial de Justiça