

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Igor Falcão Pereira
Oficial de justiça -
Avaliador

RIO VERDE, GO

2024

Valor: R\$ 868.253,54
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2025 11:35:40



LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Valor: R\$ 868.253,54
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPU VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2025 11:35:40

Nº Processo: 5646712-30.2021.8.09.0137		CEP: 75901-050
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A.		Bairro: CENTRO
REQUERIDO: VIA MARTON CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI ME ROSINEI MARTON		Cidade: RIO VERDE
Area Total: 1629,97 mts2		
Rua: Costa Gomes		
Zona do Cartório de Registro de Imóveis: CRI LOCAL		Nº da Matrícula: 52.598
Data da Vistoria: VISTORIA 02/12/2024		

Situação do terreno

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

Infraestrutura

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

Zoneamento

Zona: Centro	Gabarito: Muito Alta	Taxa de Ocupação: Populosa
Comercial	Residencial	X Misto
		Coeficiente aproveitamento: 100%

Vizinhança

Padrão Construção	ALTO PADRÃO	Escolas: SIM
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio: PRÓXIMO
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento: SIM
Arborização/A. verde	SIM	Trânsito: FLUXO ALTO

Observações do Vistoriador

Imóvel de alto padrão em excelente estado de conservação, bem localizado numa rua de fluxo alto de veículos em uma zona comercial excelente.

Identificação

Local: Rio Verde	
Data 02/12/2024	IGOR FALCÃO PEREIRA Perito Avaliador

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Aos dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade de Rio Verde, estado do Goiás, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu oficial de justiça e Perito Avaliador infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao que me foi requerido, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²:

O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se de imóvel construído constante na matrícula 52.598, Registrado no CRI de Rio Verde e contém área construída de 1629,97 m². A área construída sobre o terreno constitui-se de um imóvel tipo misto de alto padrão, conforme consta na Ficha de Vistoria anexada ao presente Laudo.

2. Zona e Logradouro³

Rua Costa Gomes, número 1016, Bairro Centro. No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se tem predominância comercial de alta valorização.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, e está na região central da cidade, contando rede bancária, supermercados, farmácias e hospitais, transporte coletivo com fácil acesso, conforme discriminado na Ficha de Avaliação anexa.

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 - CPC

² Art. 872, I do CPC

³ NBR 14653-1, ítem 10.1

4. Perspectivas de Mercado⁴

Atualmente, na cidade de Rio Verde, o mercado imobiliário encontra-se em estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas nos preços, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta à imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhança do imóvel avaliando aguardam venda por período superior a seis meses.

5. Data da Vistoria⁵:

A visita feita ao imóvel ocorreu na segunda, dia 02 de dezembro de 2024, quando foi possibilitado o acesso às dependências internas do imóvel.

6. Registro fotográfico do imóvel vistoriado:

Fonte: Perito Avaliador

Foto 01: Identificação do imóvel frontal



⁴ NBR4653-1, item 7.7.2

⁵ NBR 14653-1, item 7.3.1



Foto 02: Vista da garagem do imóvel



Foto 03 – Vista da primeira loja



Foto 04 – Vista da clínica

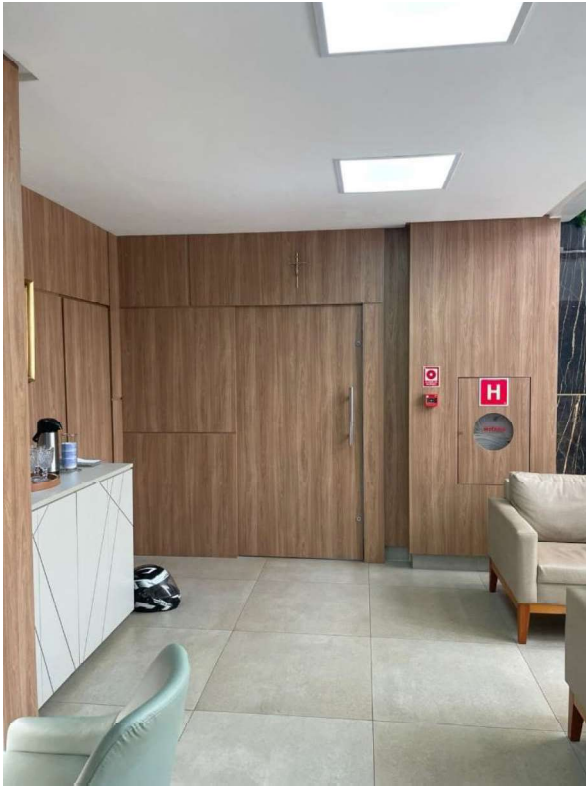


Foto 05 – Vista do padrão dos cômodos



7. Método Avaliatório⁶:

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação para imóveis urbanos, seguindo, portanto, o que orientam as **NBR 14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1 no item 8.2.1, ambas da ABNT**, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes e características similares ao imóvel avaliando, no mesmo bairro e/ou em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

7.1 Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.⁷

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 01	APARTAMENTO RIO VERDE, GO - SETOR CENTRAL , padrão similar de acabamento e construção , https://www.imobiliarimoveis.com.br/comprar/go/rio-verde/setor-central/apartamento/74921478	402 m ²	R\$ 2.700.000,00	R\$ 6.716,00
Imóvel 02	Apartamento para Venda , padrão similar de acabamento, http://www.futurarv.com.br/imovel/2950141/apartamento-venda-rio-verde-go-centro	418,08 m ²	R\$ 2.127.000	R\$ 5.087,00
Imóvel 03	CLINICA NO BARRINHA A VENDA , padrão similar de a acabamento, https://peixotoimoveisrv.com.br/imovel/predio-comercial-centro-rio-verde-go-914.11m2-201	914 m ²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.940,00

⁶ NBR 14653-1, item 7.5

⁷ Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostra utilizadas.

7.2 Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1 = R\$ 6.716,00m²

Imóvel 2 = R\$ 5.087,00m²

Imóvel 3 = R\$ 10.940,00 m²

Total = R\$ 22.743m² / 3 => Média = R\$ 7.581 m²

7.3. Exclusão de elementos discrepantes.

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos no resultado da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média encontrada em relação ao metro quadrado dentre os demais paradigmas, para cima e 20% para baixo, e, para encontrar a média definitiva deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada, conforme segue:

Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 7.581,00

Aplicação para baixo do valor da média (R\$ 7.581,00– 20%) = R\$ 6064,80

Aplicação para cima do valor da média (R\$ 7.581,00+ 20%) = R\$ 9097,20

As amostras 02 e 03 se tornaram discrepantes.

7.4. Cálculos para obtenção da média final do valor do metro quadrado construído:

Imóvel 1 = 6.716,00m²

Total = R\$ 6.716,00m m²

Cálculo para valor médio final:

R\$ 6.716,00m

⁸ Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostra utilizadas.

7.5. Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05
1.1 Rede de Agua	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.9 Transp.Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.10 Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Melhoramento Público - face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução						

7.5.1 Outros Fatores de redução ou majoração do valor

7.5.1.1 Fator esquina e de múltiplas frentes:

Se o terreno for de esquina, ou tiver duas frentes ou mais, naturalmente essa circunstância fará com que ele seja mais valorizado. Não se aplica ao caso concreto.

7.5.1.2 Fator fonte, também denominado de fator oferta

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter na venda, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% do valor, para menor. Levando em consideração que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, inclusive alguns com mais de 06 (seis) meses de espera, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

$$\text{Cálculo para aplicação do fator fonte: } R\$ 6.716,00\text{m} - 10\% = R\$ 6.044,40 \text{ m}^2$$

7.5.1.3 Demais fatores:

Em razão das condições do imóvel avaliando, tendo garagem subterrânea para vários carros, diversos cômodos, padrão altíssimo de acabamento, localização privilegiada, aplico fator 0,5 de valorização.

$$\text{Cálculo para aplicação do fator valorização: } R\$ 6.044,40 + 20\% = R\$ 9066,60 \text{ m}^2$$

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

$$\begin{aligned} \text{Área total do imóvel avaliando} &= 1629,97 \text{ m}^2 \\ 1629,97 \times \text{R\$ } 9066,60 &= \text{R\$ } 14.778.286,00 \end{aligned}$$

8. Definição do Valor de Mercado:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Área do Imóvel Avaliando: 1629,97 m²
Valor do Imóvel Avaliando: R\$ 14.778.286,00
Arredondamento ⁹ : + R\$ 1.713,998
Valor final com arredondamento: R\$ 14.780.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de $\pm 10\%$
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 16.258.000,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 13.302.000,00

9. Identificação do Valor de Mercado¹⁰:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra atingiu três e, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 14.780.000,00** (quatorze milhões setecentos e oitenta mil reais).

Rio Verde, 18 de dezembro de 2024.

Igor Falcão Pereira
Perito Avaliador

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

¹⁰ NBR 14653-1, item 7.7.1