

Juízo de Direito – 9 Vara Cível

Autos nº 0842123-16.2013.8.12.0001

Mandado de nº 001.2025/126494-8

Autor: Condomínio Residencial Solar das Araras

Réu: Fátima Cristina Batista Monteiro

LAUDO DE AVALIAÇÃO**1. FOLHA DE ROSTO**

Bem avaliando: imóvel urbano

Data da avaliação: 12/11/2025

Método utilizado: método comparativo direto de dados de mercado

Valor do bem avaliado: R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais)



2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome do juízo: 9ª Vara Cível

Nome do interessado: Condomínio Residencial Solar das Araras

Nome do proprietário do bem: Fátima Cristina Batista Monteiro

3. FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 - Avaliação de Bens, Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos.

O oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas da análise dos documentos do imóvel, bem como em diligência, durante a vistoria do bem, observando que não foi possível o acesso no imóvel.

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS GERAIS			
Ocupação populacional da região	(x) alta	() média	() baixa
Condição econômica da região	() alta	(x) média	() baixa
Padrão das edificações da vizinhança	() alta	(x) normal	() baixa
Acessibilidade ao imóvel avaliando	() favorável	() normal	(x) desfavorável
Topografia da região	(x) plana	() levemente ondulada	() ondulada
INFRAESTRUTURA URBANA			
Água potável	(x) sim	() não	
Esgotamento sanitário	(x) sim	() não	
Galeria de águas pluviais	(x) sim	() não	
Coleta de lixo	(x) sim	() não	
Energia elétrica	(x) sim	() não	
Gás canalizado	() sim	(x) não	

Iluminação pública	(x) sim	() não
Rede de internet	(x) sim	() não
Transporte coletivo	(x) sim	() não
Outros (descrever)		
ATIVIDADES EXISTENTES		
Comércio	(x) sim	() não
Indústria	() sim	() não
Serviços	(x) sim	() não
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (distância aproximada do imóvel, em metros)		
Posto policial	(x) sim	() não
Escola	(x) sim	() não
Hospital	(x) sim	() não
Posto de saúde	(x) sim	() não
Cinema	() sim	(x) não
Teatro	() sim	(x) não
Parque	(x) sim	() não
Praça	(x) sim	() não
Outros (descrever)		
POLOS VALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)		
Shopping center	(x) sim	() não
Supermercado	(x) sim	() não
Farmácia	(x) sim	() não
Padaria	(x) sim	() não
Praia	() sim	(x) não
Estação de metrô	() sim	(x) não
Ponto de ônibus	(x) sim	() não
Outros (descrever)		
POLOS DESVALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)		
Favelas	(x) sim	() não
Ocupações irregulares	() sim	(x) não
Regiões alagadas	() sim	(x) não
Ruas escuras	() sim	(x) não
Trânsito intenso	() sim	(x) não
Acúmulo de lixo	() sim	(x) não
Alto nível de ruídos	() sim	(x) não
Outros (descrever)		

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO ATUAL

- Liquidez () baixa (x) normal () alta
- Desempenho de mercado () recessivo (x) normal () aquecido
- Quantidade de ofertas similares () baixa (x) média () alta
- Absorção do bem pelo mercado () inexistente (x) lenta () rápida

8. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

Nessa avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características das amostras coletadas foram, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Pelos motivos expostos no item 5 não foi possível atingir o grau mínimo de fundamentação, pois os requisitos 5 e 6 dessa etapa, que se referem aos níveis de significância para a rejeição da hipótese nula dos regressores e do modelo, demandam testes estatísticos. Porém, esse oficial de justiça se empenhou e atendeu aos demais requisitos de fundamentação, pelo menos, no Grau I, quais sejam:

- Caracterização do imóvel avaliando: completa quanto às variáveis utilizadas no modelo, apresentadas no item 10;
- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: $3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes. Nessa avaliação a única variável independente será a área do imóvel, como mostrado no item 11. Portanto, foram utilizadas pelo menos 6 amostras de dados de mercado.
- Identificação dos dados de mercado: apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo, como se pode observar no item 10;
- Extrapolação: admitida, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior.

Pelos mesmos motivos, também não foi considerado o grau de precisão do modelo.

10. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

NOTA: A classificação das amostras quanto a “projetos padrão” e “especificação dos acabamentos” foi aproximada em relação às características principais dos imóveis, com base na NBR 12.721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

AMOSTRAS	TIPO DO IMÓVEL	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	DATA DE REFERÊNCIA	FONTE DE INFORMAÇÃO	NOME DA FONTE DE INFORMAÇÃO	
AMOSTRA 1	Apartamento	77,6	297.000,00	12/11/2025	SITES DE VENDA	INFOIMÓVEIS	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-vila-bandeirante/641309
AMOSTRA 2	Apartamento	88,3	280.000,00	12/11/2025	SITES DE VENDA	INFOIMÓVEIS	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-vila-bandeirante/550258
AMOSTRA 3	Apartamento	79,9	240.000,00	12/11/2025	SITES DE VENDA	INFOIMÓVEIS	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-vila-bandeirante/622444
AMOSTRA 4	Apartamento	87,0	250.000,00	12/11/2025	SITES DE VENDA	INFOIMOVEIS	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-vila-bandeirante/589858
AMOSTRA 5	Apartamento	831,	220.000,00	12/11/2025	SITES DE VENDA	INFOIMÓVEIS	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-vila-bandeirante/484566
AMOSTRA 6	Apartamento	110,0	370.000,00	12/11/2025	SITES DE VENDA	INFOIMÓVEIS	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-vila-bandeirante/615067
AMOSTRA 7	Apartamento	86,4	300.000,00	12/11/2025	SITES DE VENDA	INFOIMÓVEIS	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-vila-bandeirante/616414
IMÓVEL AVALIANDO	Apartamento	72,31	233.000,00	12/11/2025	OFICIAL DE JUSTIÇA	CARLOS ALVIM	

11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Considerando os fatores limitantes descritos no item 5 e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, este oficial de justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos iguais ou, no mínimo, muito semelhantes aos do imóvel avaliando, como se pode observar na identificação e caracterização do imóvel avaliando (item 6) e na planilha dos dados de mercado utilizados (item 10).

E ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado que as amostras coletadas no mercado possuem atributos tão semelhantes aos do imóvel avaliando, que sua única variável independente, que explicará a formação do preço do imóvel, será a sua área.

A tabela abaixo apresenta um resumo dos dados apresentados no item 10, onde foram isoladas as colunas “área” e “valor do imóvel” para, em seguida, aplicar o método do valor unitário médio, que considera o valor médio do metro quadrado das amostras aplicado à área do imóvel avaliando.

AMOSTRAS	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
AMOSTRA 1	77,60	297.000,00	3.827,00
AMOSTRA 2	82,30	280.000,00	3.402,00
AMOSTRA 3	79,90	240.000,00	3.003,00
AMOSTRA 4	87,00	250.000,00	2.873,00
AMOSTRA 5	83,10	220.000,00	2.647,00
AMOSTRA 6	110,00	370.000,00	3.363,00
AMOSTRA 7	86,40	300.000,00	3.472,00
IMÓVEL AVALIANDO	72,31	233.000,00	3.226,00
VALOR AVALIADO (ARREDONDADO EM ATÉ 1%)		R\$ 233.000,00	

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, considerando a média do valor do metro quadrado da região, avalio o imóvel em R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais)

Campo Grande/MS 12/11/2025

Carlos Augusto Rocha Alvim
Oficial de Justiça Avaliador