

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO, DA VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE IÚNA-ES.**

**Processo nº 0001200-61.2020.8.08.0028**

Eu, **ELILDA BATISTA MATOS**, entrego por meio dessa petição, o  
**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, resultado do  
serviço pericial requisitado no processo.



## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO**

**IMÓVEIS AVALIADOS NESSE DOCUMENTO:** **DOIS APARTAMENTOS E UM TERRAÇO, LOCALIZADOS NA ESQUINA DA AVENIDA PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS, Nº 97, COM A RUA DOMICILIANO JOSÉ DE LIMA, Nº 21, CENTRO DE IÚNA-ES.**

**VALOR DOS IMÓVEIS:** **R\$ 850.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).**

**VALOR TOTAL DO PRÉDIO:** **R\$ 1.850.000,00 (UM MILHÃO, OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).**



## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Laudo de Avaliação</b>                       | <b>4</b>  |
| <b>Objetivo</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>Identificação do Imóvel</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>Características do Imóvel</b>                | <b>4</b>  |
| <b>Documentação do Imóvel</b>                   | <b>8</b>  |
| <b>Vistoria do Imóvel</b>                       | <b>8</b>  |
| <b>Metodologia de Avaliação</b>                 | <b>9</b>  |
| <b>Método Comparativo de Dados de Mercado</b>   | <b>9</b>  |
| <b>Avaliação Segmentada do Imóvel</b>           | <b>9</b>  |
| <b>Homogeneização</b>                           | <b>10</b> |
| <b>Anexos</b>                                   | <b>12</b> |
| <b>Anexo 1: Localização e fachada</b>           | <b>13</b> |
| <b>Anexo 2: Quarto pavimento - Apartamentos</b> | <b>16</b> |
| <b>Anexo 3: Quinto pavimento - Terraço</b>      | <b>32</b> |
| <b>Anexo 4: Documentação</b>                    | <b>36</b> |
| <b>Anexo 5: Selo de avaliação</b>               | <b>44</b> |



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**ELILDA BATISTA MATOS**, brasileira, viúva, Corretora e Avaliadora de Imóveis, CRECI-ES nº 6284-F e CNAI-ES nº 6853, vem em razão da solicitação feita por parte do **JUIZ 1º VARA DA COMARCA DE IÚNA-ES**, fazer um Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, localizado no município de Iúna-ES.

## OBJETIVO

O objetivo do parecer é avaliar os imóveis dentro dos parâmetros de venda praticados atualmente no mercado imobiliário de Iúna, para integrar documentação pericial, que será utilizada no processo de Nº 0001200-61.2020.8.08.0028.

## IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Neste documento serão avaliados dois apartamentos e um terraço, distribuídos em dois pavimentos, os imóveis ficam em um prédio de uso misto, possuindo também uma parte comercial, que já foi avaliada nesse processo. O prédio está localizado na esquina da Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº97, com a Rua Domiciano José de Lima, nº21, do Bairro Centro, da cidade de Iúna. Seguindo então a avaliação anterior, que terminou no terceiro pavimento, que fica no nível da Av. Pres. Getúlio Vargas, esta avaliação será realizada nos imóveis do quarto e quinto pavimentos do mesmo prédio. Eles serão devidamente caracterizados a seguir.

## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A entrada para os apartamentos é feita pela lateral do prédio, lado do morro da Rua Domiciano José de Lima, o portão de acesso é vasado, em formato de grade de metal. Depois de um pequeno lance



de escadas encontra-se um pequeno cômodo, ao lado das escadas, para subir para o quarto pavimento, este cômodo serve para guardar utensílios de limpeza e está fechado com um portão de metal, igual ao da entrada. Subindo dois lances de escadas chega-se ao quarto pavimento, onde estão os dois apartamentos, de frente para as escadas está o apartamento maior, onde mora a Sra. NERIA BATISTA AMORIM MOURA, do lado direito fica o apartamento menor, onde mora o Sr. ALENCAR MUZI DE PAULA.

O Apartamento maior possui 96m<sup>2</sup> (noventa e seis metros quadrados), ele tem duas portas de acesso, uma que dá para a sala e a outra para a cozinha. A sala tem um tamanho mediano, do lado esquerdo está a janela e uma pequena varanda, do lado direito o corredor, por onde se chega aos demais cômodos do apartamento de três quartos, sendo um suíte. Seguindo pelo corredor tem a cozinha/copa onde fica a mesa de jantar, que também está conjugada com uma pequena área de serviço, com duas torneiras e duas cubas. As paredes da cozinha são de cerâmica até o teto, mas a dá área de serviço só tem cobertura de cerâmica até a metade. Mais à frente, no corredor, têm-se dois quartos do lado esquerdo e do lado direito está o banheiro social e a suíte. Na ponta do corredor está a varanda. Os quartos do lado esquerdo são espaçosos e possuem boa ventilação devido ao acesso à uma pequena varanda. A suíte é o maior quarto e possui um pequeno closet separado o ambiente entre o quarto e o banheiro. O banheiro possui uma cuba de louça sobre uma pequena bancada de vidro, embaixo um armário de madeira, o box do chuveiro é de acrílico e armação de metal, a ventilação é feita por uma pequena janela do tipo bascula, na parede da área do chuveiro. As paredes do banheiro só todas forradas de cerâmica. A varanda tem guarda corpo de alvenaria e fechamento de vidro e tem vista para a frente do imóvel, no caso, a Av. Pres. Getúlio Vargas e, para a lateral do imóvel, para a Rua Domiciano José de Lima. O piso do imóvel é todo de

Página 5 de 44



cerâmica, só alterando o tipo em alguns cômodos, o pé direito é alto e o teto não possui rebaixamento em gesso. As paredes do imóvel estão bem conservadas, não encontrei sinais de infiltração ou problemas estruturais

O prédio possui uma garagem, localizada no seu pavimento mais baixo, com capacidade para dois carros, no entanto, os carros ficam em fila e não é possível retirar o primeiro carro sem que se tenha, que tirar o carro de trás, vide foto em anexo. Por isso, compartilhar a garagem entre moradores diferentes ficaria muito difícil. Sendo assim, para fins de avaliação, considere que a garagem pertence somente a um dos apartamentos, nesse caso, o apartamento maior.

O apartamento menor possui 84m<sup>2</sup> (oitenta e quatro metros quadrados), dois quartos, sala, copa, cozinha, área de serviço, um banheiro e duas varandas laterais. O imóvel possui apenas uma entrada, que dá para a sala de tv, que é mediana e possui janela para a lateral, que faz divisa com o prédio vizinho. Depois da sala tem-se o corredor que dá acesso aos demais cômodos da residência, do lado direito estão os dois quartos, do lado esquerdo está a entrada para a copa e, no final do corredor o banheiro. Os dois quartos têm acesso a uma pequena varanda que está virada para a Rua Domiciano José de Lima. As varandas tem guarda corpo de alvenaria e grande metal. O banheiro possui vaso e pia de louça, a pia está sobre uma peça de granito e o box do chuveiro é de vidro com armação de alumínio, a janela do banheiro é do tipo basculante. A copa do apartamento fica logo após a sala, de onde chega-se à cozinha e depois à uma pequena área de serviço. A cozinha tem apenas uma pia, com a cuba sobre uma bancada de granito e armários de madeira embutidos logo abaixo. As paredes da cozinha são revestidas de cerâmica até o teto. Na pequena área de serviço tem-se duas torneias com duas cubas. O imóvel está muito bem conservado, não encontrei sinais de infiltração ou problemas estruturais, a pintura nas paredes está em bom estado. O

Página 6 de 44



teto não possui rebaixamento em gesso, com exceção da porta principal, as outras portas são de madeira e as janelas de vidro com moldura de metal.

Saindo do quarto pavimento, onde estão os apartamentos, pegam-se dois lances de escadas, para chegar ao terraço do prédio. As escadas entre os pavimentos têm piso e rodapé de granito, com corrimão metálico, fixado em apenas um dos lados. A pintura da escadaria está em bom estado conservação.

O quinto é mais alto pavimento do prédio. Se considerarmos a Av. Pres. Getúlio Vargas, como térreo, o terraço estaria no segundo andar. O piso do terraço, não tem cerâmica, está no cimento ainda. As paredes laterais são baixas, elas não fecham o andar totalmente, fazendo a função de guarda corpo. A cobertura do pavimento é de telhas e estrutura metálicas. O terraço é usado como área de serviço dos apartamentos, pois os imóveis abaixo, não têm um espaço ideal para secar roupas, por exemplo. À direita de quem chega ao terraço tem um espaço de lavanderia, são três torneiras com cubas e uma bancada de granito, além de quatro conexões hidráulicas, para ligação de máquinas de lavar e mangueiras. O terraço possui apenas três cômodos fechados, um banheiro e dos cômodos usados para guardar produtos de limpeza entre outros utensílios e objetos dos moradores dos apartamentos. Esses dois cômodos estão conectados a estrutura da escada, eles possuem fechamento com um telhado independente da estrutura metálica, que cobre todo o pavimento. Nos fundos do terraço está a caixa d'água principal do prédio, com capacidade para até dois mil litros, ela está sobre uma estrutura de alvenaria e madeira, ela abastece os imóveis abaixo. Existe uma outra caixa d'água, com capacidade menor, que fornece água para o banheiro e as torneiras do tanque. Para avaliar o valor do terraço, considere a possibilidade de pelo menos metade dele ser convertido em uma unidade independente, como uma laje, com cerca de 80m<sup>2</sup> (oitenta metros

Página 7 de 44



quadrados). Já o restante do terraço, sendo essa a parte que está com a caixa d'água principal do prédio, continuaria a ser uma área de uso comum, dos moradores, o deslocamento dos tanques seria uma adaptação fácil e rápida, e essa modificação maximizaria o valor do imóvel.

## DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Para entender como está escrito na escritura, os imóveis avaliados estão lá referidos como: apartamento 301, o maior, com 96m<sup>2</sup>, onde reside a Sra. NERIA BATISTA AMORIM MOURA; o 302, o menor, com 84m<sup>2</sup>, onde reside o Sr. ALENCAR MUZI DE PAULA; o terraço não está na escritura, o que demonstra a necessidade de atualização do documento, com a averbação desse pavimento, que provavelmente foi finalizado depois do registro da escritura.

É possível ver na escritura, a descrição de outros dois apartamentos, o de nº 101 e nº 201, ambos os apartamentos foram transformados em pontos comerciais. O de nº 101 é um consultório Odontológico, que fica na lateral do prédio, de frente para a Rua Domiciano José de Lima e; o de nº 201 foi unificado à loja de vestuário, que fica de frente para a Av. Pres. Getúlio Vargas. Esses dois imóveis foram alvo da avaliação anterior.

## VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi feita no dia 14 de Agosto de 2024. Estavam presentes no ato, o Sr. ALENCAR MUZI DE PAULA e a Sr. NERIA BATISTA AMORIM MOURA, que me acompanharam e foram muito educados e solícitos.



## **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

Para a avaliação do imóvel foi adotada a metodologia conhecida como: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Sendo assim, foram coletadas informações do mercado de compra e venda de imóveis do mesmo tipo.

## **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

Segundo o qual, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. A análise dos elementos assemelhados tem como objetivo encontrar a tendência de formação de seus preços.

## **AVALIAÇÃO SEGMENTADA DOS IMÓVEIS**

Para ajudar a esclarecer a precificação, tornando-a ainda mais transparente e elucidativa, coloquei aqui, os valores médios dos três imóveis, que ocupam os dois pavimentos do prédio avaliados.

### **4º Pavimento (1º andar):**

- ▶ **Apartamento Maior (com garagem): R\$ 350.000,00 (cem mil reais);**
- ▶ **Apartamento Menor: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**

### **5º Pavimento (2º andar):**

- ▶ **Terraço: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);**



## HOMOGENEIZAÇÃO

Para homogeneizar as amostras, foi feito o cálculo da média ponderada com intervalo de 20% para mais, e 20% para menos em relação à média aritmética.

- Com 20% para mais, encontramos o valor de R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais).
- Com 20% para menos, encontramos o valor de R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais).
- Tendo como valor médio em condições normais **R\$ 850.000,00** (oitocentos e cinquenta mil reais).

Afim de responder à questão levantada sobre o valor total do prédio, farei uma atualização do valor dos imóveis comerciais avaliados anteriormente e somarei a essa avaliação.

| Imóvel                     | Valor em 2022 | Valor em 2024 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 4 Pontos Comerciais        | 820.000,00    | 1.000.000,00* |
| 2 Apartamentos e 1 Terraço |               | 850.000,00    |

\* Sabendo que este aumento substancial, no valor dos imóveis, da avaliação anterior, possa causar dúvidas, deixo aqui uma explicação técnica para ajudar. Isso ocorreu, principalmente, devido ao perfil comercial dos imóveis avaliados. Imóveis comerciais tem como



principal fator de preço, o retorno que eles dão com seus alugueis, visto que este é um ativo buscado, na grande maioria dos casos, como investimento. Sendo assim, é importante colocar, que muitos contratos de alugueis estavam congelados nos últimos anos, devido a pandemia de Covid19, mas à medida em que esses contratos foram atualizados, renegociados ou até mesmo, novas empresas assumiram a locação, esses preços subiram de forma abrupta, afim de compensar os anos, que ficaram praticamente congelados. Essa foi uma tendência que se espalhou por todos os imóveis da nossa região, de 2023 para cá. Para se ter uma noção, é possível identificar no centro da cidade de Iúna, imóveis que dobraram o seu valor de aluguel. Por isso, eu efetuei esse aumento no valor de venda do imóvel.

- **Valor TOTAL do prédio, tendo como valor médio em condições normais R\$ 1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais).**

Iúna, 04 de Setembro de 2024.

---

**ELILDA BATISTA MATOS  
CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS**

