



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Autos n.º 0006308-07.2007.8.01.0001
Classe Cumprimento de sentença
Autor e Credor Diamantino Francisco Rodrigues e outro
Réu N. M. G. Melo - ME

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 0006308-07.2007.8.01.0001
Ação: Cumprimento de Sentença
Autor: Diamantino Francisco Rodrigues e outro
Réu: N.M. G. MELO - ME

AVALIADORES

Marcio Felipe Bessa Maia

Oficial de Justiça/TJAC

Mat.7001471

Cleido R S e Silva

Oficial de Justiça/TJAC

Mat.7000154

Rio Branco-AC

2025



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

SUMÁRIO

<u>1 OBJETIVO DO LAUDO E SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO.....</u>	<u>3</u>
<u>2 LOCALIZAÇÃO</u>	<u>3</u>
<u>3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</u>	<u>3</u>
<u>4 VISTORIA.....</u>	<u>3</u>
<u>5 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA</u>	<u>4</u>
<u>6 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</u>	<u>6</u>
<u>7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</u>	<u>9</u>
<u>8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO</u>	<u>9</u>
<u>9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO</u>	<u>10</u>
<u>ANEXO – MEMÓRIA DE CÁLCULO</u>	<u>11</u>



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

1 OBJETIVO DO LAUDO E SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

Neste documento serão descritas as etapas do processo de avaliação, cujo objetivo é apresentar a estimativa do valor de mercado do bem indicado no mandado de nº 001.2024/041620-2, processo nº 0006308-07.2007.8.01.0001, em trâmite na 2ª Vara Cível.

1 LOCALIZAÇÃO

A localização geográfica do imóvel avaliando é pelas coordenadas-9.970794411126386, -67.8119813731882.

1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A descrição do imóvel está contida na matrícula nº 61.321, registrada no 1º Registro de Imóveis de Rio Branco / Acre.

01 (um) lote de terra, situado na Av. Ceará, no bairro Centro, 1º Distrito desta Capital, medindo 11,00 m na linha da frente, 40,00, do lado direito, 40,00m do lado esquerdo e 11,00m na linha de fundos, perfazendo uma área total de 440,00 m², devidamente registrada sob a matricula 61.324 – 1º Registros de Imóveis de Rio Branco.

VISTORIA

A vistoria foi realizada presencialmente em 01.9.2025, às 9h19min, sendo acompanhada pelo morador Sr. Edimir Borges Gadelha Neto. Nessa ocasião, verificou-se que as seguintes medidas, quais sejam:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

- Forma: retângulo;
- Área: 440m²,
- Área construída: 274m²;
- Situação: meio de quadra;
- Superfície: seco;
- Topografia: Declive e plano, abaixo da Avenida Ceará;
- Uso predominante de lotes na região: misto: residencial e comercial.

Por outro lado, observou-se que as benfeitorias apresentam os seguintes atributos:

- Categoria de uso da edificação: comercial e residencial, misto;
- Área: 274 m²;
- Número de pavimentos: 2;
- Número de cômodos: (sem acesso);
- Tempo estimado de construção: 25 anos.

1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA

Fotografia 1 –





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Fotografia 2 –



Fotografia 3 –



Fotografia 4 –





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Fotografia 5 –



Fotografia 6 –



1 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho está prevista na NBR-14.653-1:2019 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), empregando-se o Método Evolutivo para a estimação do valor do imóvel, por meio das planilhas de autoria do Prof. Samuel Jesus de Oliveira, Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Federal/TRT 15º Região, publicadas no Portal de Boas Práticas do Conselho Nacional de Justiça (<https://boaspraticas.cnj.jus.br/pratica/316>) e no site desenvolvido pelo mencionado docente (<https://oficialavaliador.com.br/>).

Uma vez que o imóvel avaliando é constituído por terreno e benfeitorias, tornou-se necessário empregar dois métodos avaliatórios: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para a avaliação do terreno; e Método da Quantificação do Custo de Reedição, para a avaliação das benfeitorias.

No âmbito do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com a NBR 14653-2, o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. A coleta de dados comparativos nem sempre é uma tarefa fácil, pois, a depender do segmento de imóvel avaliando, poderá ser difícil encontrar informações contemporâneas relativas à negociação de bens semelhantes. A NBR 14653-1, sabedora das dificuldades de obtenção de dados amostrais, é permissiva quanto a quantidade e qualidade desses dados, contanto que seja plenamente justificada.

Conforme diretriz contida no item 7.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais), o método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que compõem a amostra. Por amostra, compreende-se o conjunto de dados representativos de uma população; no presente caso, a amostra compreende dados de imóveis em oferta no mercado, ou de transações imobiliárias concluídas. Seguindo esses parâmetros, em diligência, este Oficial de Justiça coletou os seguintes dados comparáveis: 03 amostras. Esses dados receberam tratamento por fatores de homogeneização, conforme consta na memória de cálculos.

A avaliação das benfeitorias, por sua vez, será feita pelo método de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

quantificação de custo de reedição, que corresponde ao custo de reprodução descontada a depreciação (item 3.1.11.3 da NBR 14653-1:2019).

A avaliação das benfeitorias pelo Método da Quantificação do Custo resultará preliminarmente no valor de uma construção nova. Porém, o que normalmente ocorre é que a construção a ser avaliada não é nova, tem aproximadamente 25 anos, e, portanto, há a necessidade de se descontar uma parcela em virtude dos desgastes causados pela idade e estado de conservação, desconto esse que denominamos depreciação.

O valor das benfeitorias em seu estado novo foi calculado pela reprodução dos custos dos componentes e sistemas integrantes da edificação, a partir do Custo Unitário Básico da Construção (CUB). O CUB é um índice de referência da indústria da construção civil que estima o custo básico por metro quadrado para um tipo específico de obra ou construção, que são calculados mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de cada Estado, em acordo com a NBR 12721:2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios e edifícios - Procedimento).

O cálculo da depreciação foi realizado por meio do Método de Depreciação de Ross-Heidecke; nesse método, o fator de depreciação varia em função da idade, da vida útil e do estado de conservação da benfeitoria. Conforme a NBR 14653-1:2019, a vida útil é o prazo de utilização funcional de um bem. Segundo a NBR 14653-2:2011, o estado de conservação é a situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Por fim, é necessário registrar que o valor de um bem imóvel não decorre simplesmente da soma do valor do terreno ao valor das benfeitorias. O todo – valor do imóvel – é maior do que a soma do valor do terreno ao valor das benfeitorias. Na avaliação de imóveis pelo método de custo, deve ser cogitada e verificada, analiticamente, a necessidade de ser acrescentada, ou não, a parcela



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

correspondente à vantagem da coisa feita, não se aplicando o fator da vantagem da coisa feita quando a idade da benfeitoria é superior a vinte e cinco anos. A NBR 14653-1:2019, em seu item 3.1.56, traz o conceito de vantagem da coisa feita como sendo a “diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva”.

1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Rio Branco é a Capital do Estado do Acre, apresenta as seguintes características.

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/rio-branco/panorama>

O imóvel tem sua frente para a Av. Ceará, local onde está acontecendo escavações para construção de um viaduto.

1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653-1:2019, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando em relação ao mercado no qual está inserido. De acordo com as características do mercado analisado, concluiu-se que há:

- Liquidez: baixa;
- Desempenho de mercado: recessivo;
- Quantidade de ofertas de bens similares: média;
- Absorção do bem pelo mercado: demorada.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

1 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Por conseguinte, em 01.9.2025, data da avaliação, a partir dos atributos estudados, avalia-se o imóvel em **R\$1.160.513,92 (um milhão, cento e sessenta mil, quinhentos e treze reais e noventa e dois centavos)**, o qual poderá ser vendido a mais ou a menos que 10% (dez) por cento.

Para um melhor detalhamento das etapas e técnicas utilizadas nesta avaliação, é possível consultar a memória de cálculo localizada no anexo deste laudo de avaliação.

Marcio Felipe Bessa Maia

Oficial de Justiça/TJAC

Mat. 7001471

Cleido R S e Silva

Oficial de Justiça/TJAC

Mat. 7000154

BIBLIOGRAFIA

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

FIKER, José. **Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a**



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

LAPPONI, Juan Carlos. **Estatística usando Excel.** 4. ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

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 básicos e aplicações.** São Paulo: Editora Leud, 2019.

ANEXO – MEMÓRIA DE CÁLCULO/TABELA AMOSTRAL

ITEM	Endereço/Fonte	Descrição	VALOR	ÁREA	VALOR m ²
1	Rua Copacabana, Centro	Terreno 12 x 40	650.000,00	480m ²	1.354,00
2	Rua Floriano Peixoto, em frente a Liv Paim	Terreno 20 x 60	1.000.000,00	1200m ²	833,00
3	Av. Ceará, próximo ao Posto de Combustível.	Terreno	690.000,00	382m ²	1.806,28



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

- **R\$1.331,00m²** X 440m² = **585.640,00 (terreno)**, e,

- 274m² x **2.098,08** = **574.873,92 (Prédio)**,

Perfazendo um valor de **R\$1.160.513,92 (um milhão, cento e sessenta mil, quinhentos e treze reais e noventa e dois centavos)**, o qual poderá ser vendido a mais ou a menos que 10% (dez) por cento.

*R\$2.098,08 (valor praticado do Acre e obtido junto ao site do Siduscon/IBGE - cub);

* Idade do prédio aproximado 25 (vinte e cinco) anos);