



ESTADO DO AMAPÁ
PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL E DA FAZENDA PÚBLICA DE
MACAPÁ

AÇÃO DE RECLAMAÇÃO CÍVEL

PROCESSO Nº: 0035856-03.2019.8.03.0001

PARTE AUTORA: CONSORCIO NACIONAL VOLKSWAGEN -
ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA

PARTE RÉ: JOSIVALDO OLIVEIRA DE CARVALHO, GENE BRAGA LIMA, G
& J LTDA, AMAZON COMERCIO E SERVICOS LTDA, ECOAMAZON DF E
SERVICOS LTDA, ECOCENTER COMERCIO E SERVICOS LTDA, G. BRAGA
LIMA LTDA

AVALIAÇÃO PERICIAL DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM MACAPÁ-AP

APRESENTAÇÃO

ALEXANDRE DA SILVA BORGES, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU-AP sob o nº A154955-3, nomeado Perito do Juízo da 4ª Vara Civil e da fazenda pública da Comarca de Macapá, no processo de nº 0035856-03.2019.8.03.0001, cujo assunto consistente na produção de prova técnica para que se avalie o imóvel apropriado pelo Réu e que se fixe a indenização devida ao Autor.



INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária de um terreno urbano, tem seu conteúdo baseado na NBR 14.653 – Norma Brasileira Registrada (Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e dos preceitos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. O laudo caracteriza como avaliação de um imóvel urbano, tendo como foco central um imóvel residencial no município de Macapá-AP, avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, todas análises são baseadas em informações atuais relação a oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas em engenharia financeira para o mercado imobiliário. O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam restrições a sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados neste trabalho.

1. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

2. SOLICITANTE

Juízo de direito da 4ª vara cível e da fazenda pública de Macapá-AP

3. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel residencial, localizado na rua Santa Catarina, nº 221, bairro Santa Rita, Macapá/AP.



5. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Planta baixa do imóvel

Relatório fotográfico e croqui da área

Espelho imobiliário

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 Caracterização da Região

Imóvel urbano, constituído de um imóvel residencial, localizado na rua Santa Catarina, nº 221, bairro Santa Rita, Macapá/AP próximo a colégios, terminal de ônibus, faculdade, igrejas, comércios e outros edifícios públicos. Trata-se de região inserida na malha urbana do município de Macapá-AP, com infraestrutura completa, bairro de ocupação residencial e comercial, padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.



A região é formada por construções padrão construtivo mediano a alto e possui alto de tráfego de veículos e pedestres. O padrão de comércio observado é médio. Apresenta topografia plana.



6.2 Serviços e Estruturas

Dispõe de serviço de linha de ônibus, comércio, escola num raio de 1000m. É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação asfáltica, transporte coletivo e telefone.

6.3 Imóvel

Trata-se de um imóvel locado em um terreno com formato regular, possui topografia relativamente plana com o nível da rua, solo firme e seco, medindo 330,00 m², a edificação possui área de 300,00 m²

6.4 Data da Vistoria

Imóvel avaliando foi vistoriado no dia 29 de novembro de 2024, e são estas as datas e constatação de laudos. A vistoria se deu por meio de inspeção visual dos elementos, componentes e sistemas.

7. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia aplicável é função, basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade, quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado. O método técnico que sustentou a determinação de valor envolvidos neste presente laudo, foi o Método Direto Comparativo de Dados do Mercado, que convalida o valor estabelecido.



O Método Direto Comparativo de Dados do Mercado é utilizado, quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo referencial estatístico.

8. RESULTADOS

Após o tratamento dos dados colhidos para análise foi possível obter os seguintes resultados:

8.1 Dados para a projeção de valores:

Área total = 300,00 m²

Endereço = rua Santa Catarina, nº 221, bairro Santa Rita, Macapá/AP

8.2 Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário

Mínimo = R\$ 2.794,86

Médio = R\$ 2.850,55

Máximo = R\$ 2.906,24

- Valor Total

Mínimo (1,95%) = R\$ 838.458,00

Médio = R\$ 855.165,00

Máximo (1,95%) = R\$ 871.872,00

- Intervalo Predição

Mínimo (7,66%) = R\$ 789.659,36

Máximo (7,66%) = R\$ 920.670,63

- Campo de Arbítrio

RL Mínimo = R\$ 720.846,01

RL Máximo = R\$ 950.144,60



9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

Informações Complementares:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis: | 2 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 2 |
| Total de dados: | 20 |
| Dados utilizados no modelo: | 20 |

Estatísticas:

| Estatísticas do modelo | Valor |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação: | 0,8249489 / 0,8643551 |
| Coefficiente de determinação: | 0,6805408 |
| Fisher - Snedecor: | 38,35 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$ | 68% | 70% |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95% | 100% |

Outliers do modelo de regressão:

| | |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0 |
| % de outliers: | 0,00% |

Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada | 0,000 | 1 | 0,000 | 38,345 |
| Não Explicada | 0,000 | 18 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 19 | | |

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor total = +1,80410787E-006 -1,946841915E-009 * Area total

Testes de Hipóteses:

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|-------------|---------|--------|---------|
| Área total | x | -6,19 | 0,01 |
| Valor total | 1/y | 21,41 | 0,01 |

Correlações Parciais:

| Correlações parciais para Área total | Isoladas | Influência |
|--------------------------------------|----------|------------|
| Valor total | -0,82 | 0,82 |



Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

| Item | Descrição | Grau | | | Pontos obtidos |
|------|--|---|---|--|----------------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | 1 |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 2 |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | 3 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | 3 |

| Graus | III | II | I | Soma |
|--------------------------------|--|--|----------------------------|------|
| Pontos Mínimos | 16 | 10 | 6 | 14 |
| Itens obrigatórios | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I | |
| Grau de Fundamentação do Laudo | | | | II |



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

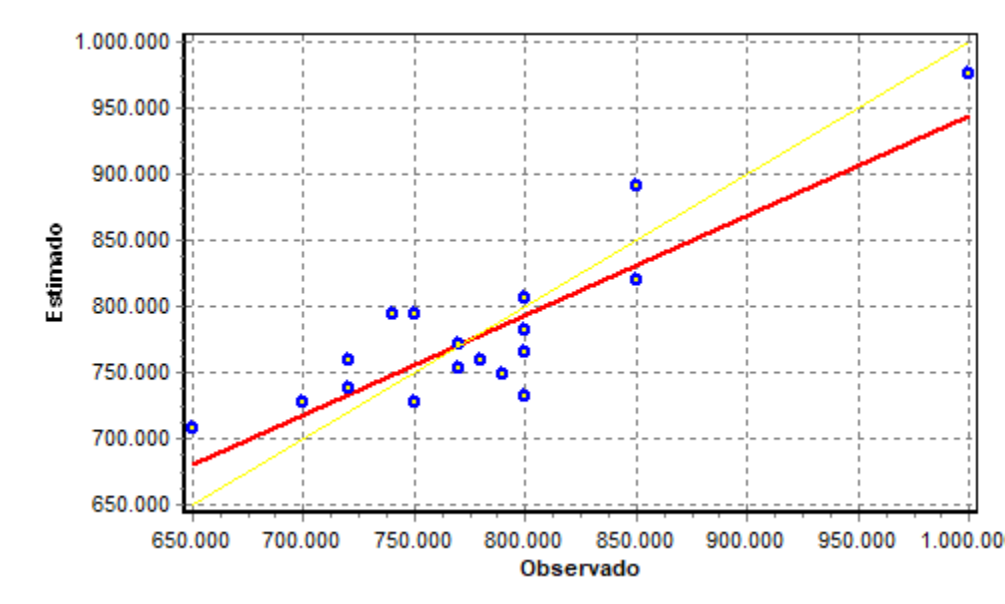
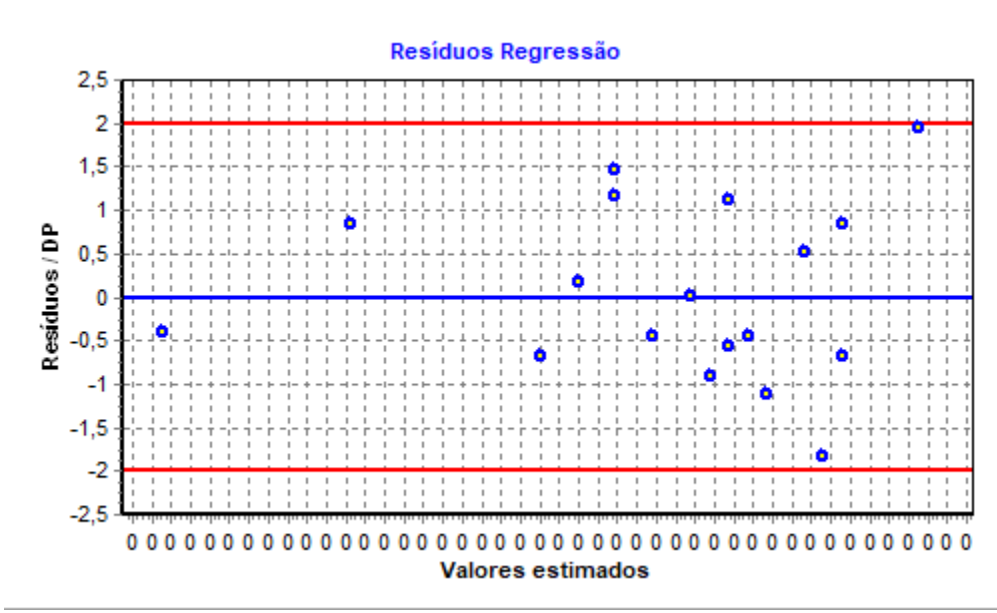


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





10.CONCLUSÃO

Adotando-se o valor, no limite superior, justificando sua localização e infraestrutura existente, teremos:

Mínimo (1,95%) = R\$ 838.458,00

Médio = R\$ 855.165,00

Máximo (1,95%) = R\$ 871.872,00

Este perito indica que seja considerado o valor médio atribuído a avaliação, sendo assim o imóvel está avaliado em **R\$ 855.165,00 (Oitocentos e cinquenta e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais)**

13.AVALIAÇÃO FINAL

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização, sua oferta de imóveis assemelhados ao mercado imobiliário.

14.PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é impresso com 10 folhas impressas, assinada, e rubricadas, além de seus anexos.

Macapá, 18 de novembro de 2025

ALEXANDRE DA SILVA BORGES
ARQUITETO E URBANISTA
CAU/AP: A154955-3



RELATORIO FOTOGRAFICO

