

## 2.1- DADOS DA AMOSTRA

Amostra	Valor	area	valor m <sup>2</sup>
1-	R\$ 62.000,00	375	165,33
2-	R\$ 42.840,00	300	142,80
3-	R\$ 90.000,00	350	257,14
4-	R\$ 75.000,00	250	300,00
5-	R\$ 60.000,00	276	217,39

VALOR MEDIO DO METRO QUADRADO SEM TRATAMENTO DA AMOSTRA

R\$ 216,53

## 2.2- TRATAMENTO DA AMOSTRA POR FATORES

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os lementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. O conjunto dos fatores aplicados a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. (ABNT NBR 14653-2, 8.2.1.4.2)

### 2.1.1- Fator de oferta aplicável

Também conhecido como coeficiente de fonte ou de euforia do mercado imobiliário, trata da elasticidade de informação da fonte e da flexibilidade em uma negociação. (ABNT NBR 14653-2, 8.2.1.3.5)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)<sup>1</sup>.

No caso desta avaliação, ocorrerá o abatimento de -10% (dez por cento negativos) do preço pedido pelas amostras que ainda se encontram à venda; por consequência, o coeficiente multiplicador será 0,90 (noventa centésimos).

1- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Norma para avaliação de imóveis urbanos. IBAPE/SP: 2011. Item 10.1.

	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4	Amostra 5
Valor do metro quadrado de cada amostra	R\$ 165,33	R\$ 142,80	R\$ 257,14	R\$ 300,00	R\$ 217,39
Coefficiente do fator de oferta	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Valor m <sup>2</sup> aplicado o fator oferta	R\$ 148,80	R\$ 128,52	R\$ 231,43	R\$ 270,00	R\$ 195,65

### 2.2.2 - Homogeneização da amostra feita a partir dos coeficientes de avaliação

COEFICIENTES DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS					
Item	Melhoramento	Coefficiente mínimo	Coefficiente máximo	Fator mínimo	Fator máximo
1.	Rede de água potável	15%	20%	1,15	1,2
2.	Rede de esgoto sanitário	10%	15%	1,1	1,15
3.	Galerias de águas pluviais	5%	5%	1,05	1,05
4.	Rede de energia elétrica	15%	20%	1,15	1,2
5.	Iluminação pública	5%	5%	1,05	1,05
6.	Guias e sarjetas	5%	10%	1,05	1,1
7.	Pavimentação	10%	30%	1,1	1,3
8.	Arborização e ajardinamento	1%	5%	1,01	1,05
9.	Rede telefônica	5%	5%	1,05	1,05
10.	Transporte coletivo	10%	10%	1,1	1,1

Fonte:  
PELLEGRINO, José Carlos; CAIRES, Hélio. Avaliação de glebas suscetíveis de urbanização. In: INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. Avaliações para garantias. São Paulo: Pini, 1983, p.108.

TOPOGRAFIA E SALUBRIDADE	
TOPOGRAFIA	
Terreno plano	1
Caimento para o fundo (lote em declive)	
Até 5%	0,9
De 5% a 10%	0,8
Acima de 10%	0,7
Caimento para a frente (lote em active)	
suave	0,9
acentuado	0,7

SALUBRIDADE	
Terreno seco	1
Arenoso	0,9
Úmido	0,8
Alagadiço	0,6
Brejosos	0,5
Permanente alagado	0,4

Fonte:  
DEI VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim. Avaliação de imóveis urbanos e rurais: método prático e moderno. 4. ed. rev., melhorada e atualizada. São Paulo: Pini, 1979, p. 9.

HOMOGENEIZAÇÃO FEITA A PARTIR DOS COEFICIENTES DE AVALIAÇÃO						
Item	Fator de ponderação	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4	Amostra 5
1	Rede de água potável	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
2	Rede de esgoto sanitário	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
3	Galerias de águas pluviais	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
4	Rede de energia elétrica	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
5	Iluminação pública	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
6	Guias e sarjetas	1,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
7	Pavimentação	20,00%	0,00%	30,00%	30,00%	30,00%
8	Arborização e ajardinamento	1,00%	1,00%	1,00%	5,00%	1,00%
9	Rede telefônica	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
10	Transporte coletivo	5,00%	5,00%	5,00%	10,00%	5,00%
11	Fator testada	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
12	Fator declive	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
13	Fator consistência	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
14	Fator profundidade	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
15	Fator esquina	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
16	Fator frentes múltiplas	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

  

COEFICIENTE FINAL DE HOMOGENEIZAÇÃO	99%	78%	113%	122%	113%
Valor do metro quadrado homogeneizado	R\$ 113,58	R\$ 109,68	R\$ 165,04	R\$ 184,74	R\$ 139,53

Imóvel avaliando
20%
15%
5%
20%
5%
1%
30%
0%
1%
10%
1%
1%
-60%
1%
1%
1%
52%

**2.3- SANEAMENTO DA MÉDIA = +/- 30%**

Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30% para mais ou para menos, do respectivo valor médio<sup>2</sup>. Caso todos os elementos estiverem contidos nesse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado. Caso contrário, procura-se o elemento que esteja mais afastado da média que será excluído da amostra até que todos os dados atendam o intervalo de +/-30%.

2- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Norma para avaliação de imóveis urbanos. IBAPE/SP: 2011. Item 10.6.7.'b'.

Amostra	Valor m <sup>2</sup> homogeneizado
1	R\$ 113,58
2	R\$ 109,68
3	R\$ 165,04
4	R\$ 184,74
5	R\$ 139,53

  

<b>Valor máximo admitido</b>	<b>R\$ 185,27</b>
<b>Valor mínimo admitido</b>	<b>R\$ 99,76</b>
<b>Desvio padrão</b>	<b>32,46236117</b>
<b>intervalo de confiança</b>	<b>3,677994245</b>

**R\$ 142,51 Valor médio da amostra, após a homogeneização**

Verifica-se que todas as amostras estão no intervalo admitido como homogêneo.

**2.4- FATOR SALUBRIDADE**

Tendo em vista que o imóvel encontra-se em área sujeita a alagação, aplicar-se-á o índice de 0,6 ao valor médio da amostra homogênea.

Logo, o valor médio de um terreno alagadiço resulta em **R\$ 85,51**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO BARBOSA DE LIMA, liberado nos autos em 08/07/2025 às 07:46. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012503-03.2010.8.01.0001 e código GVUe4ku2.

## 2.5 - CAMPO DE ARBITRIO = +/- 15%

O campo de arbitrio definido pela ABNT NBR 14.653-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação. Pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis, desde que a amplitude de 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

**Assim, considerando-se que a localização do imóvel (dentro da área de proteção permanente do Rio Acre), diminuir-se-á o valor médio em 15%.**

### CONCLUSÃO

Assim, realizada a homogeneização, o saneamento da amostra e o arbitramento, o valor do metro quadrado é

**R\$ 64,13**

Portanto, considerando-se que o terreno avaliando mede, com base no BCI, **31755** m<sup>2</sup>  
(a medição não foi confirmada por este oficial) a avaliação do terreno resulta em **R\$ 2.036.491,41**