



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 6444

Imóvel Avaliado:

Terreno rural localizado à Córrego do Quatro, Guararema, s/n - Zona Rural. Nova Venécia - ES

Finalidade do Parecer: avaliação de um terreno rural, com finalidade de reconhecer, de forma técnica, qual é a precificação do imóvel em questão. mas, mais que isso, é importante entender se o valor do produto (imóvel) está alinhado com o valor de mercado para estabelecer preço justo. terreno rural, situado no lugar denominado Córrego do Quatro Água preta, Distrito de Guararema, Nova Venécia – ES



**Solicitante: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO PODER JUDICIÁRIO - NOVA
VENÉCIA - 2ª VARA CÍVEL**



Sumário

IMÓVEL AVALIADO:	1
SUMÁRIO	3
FINALIDADE	4
IMÓVEL AVALIANDO	4
VISTORIA	5
CONTEXTO URBANO	5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	5
METODOLOGIA UTILIZADA	6
PESQUISA DE MERCADO	7
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS	8
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	11
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	11
CONCLUSÃO	12
ANEXOS	13
FICHA DO IMÓVEL AVALIADO	14
CURRICULUM DO AVALIADOR	27



Processo: 0000504-92.2020.8.08.0038
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Fórum: NOVA VENÉCIA - 2ª VARA CÍVEL
Requerente: BANCO DO BRASIL S/A
Requerido: AGENARIO OLIVIO DE FREITAS, DAVINA ROSA DE FREITAS

EXMO. Juiz DE DIREITO DR. ANTÔNIO CARLOS FACHETI FILHO

Henrique Kruger Damasceno, Engenheiro(a) com registro no CREA sob o nº 0042781 domiciliado à Av. Vitória, 447 - Nova Venécia/ES, na qualidade de Engenheiro(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é avaliação de um terreno rural, com finalidade de reconhecer, de forma técnica, qual é a precificação do imóvel em questão. mas, mais que isso, é importante entender se o valor do produto (imóvel) está alinhado com o valor de mercado para estabelecer preço justo. terreno rural, situado no lugar denominado Córrego do Quatro, Distrito de Guararema, Nova Venécia - ES, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **AGENARIO OLIVIO DE FREITAS, DAVINA ROSA DE FREITAS**, está localizado à Córrego do Quatro, Guararema, s/n - Zona Rural. Nova Venécia - ES, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 9.514 (CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Nova Venécia - Espírito Santos), nos seguintes termos:

“Terreno rural, medindo a área de 259.000,00m², situado no lugar denominado de Córrego do Quatro, Distrito de Guararema, Município e Comarca de Nova Venécia, ES.”.



VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 15/09/2023.

Ocupação: Imóvel ocupado pelo proprietário.

A vistoria do imóvel revelou que durante a vistoria, esse perito foi atendido pelo sr. agenario, que me passou as informações da propriedade. Propriedade com aproximadamente 34.000 pés de café; 3.000 pés de pimenta; logo com uma edificação e lago para pesque e pague.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

Terreno rural distante do distrito de Guararema. Acesso por estrada de chão batido.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Terreno com oportunidade de negócios locais, para plantio de café, pastoreio, pimenta.



METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. **Definição do objetivo da avaliação:** Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.

2. **Coleta de dados:** O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. **Seleção de imóveis comparáveis:** Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. **Análise e ajustes:** O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. **Estimativa do valor:** Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. **Elaboração do laudo de avaliação:** Por fim, o avaliador elabora um parecer de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.



O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção da média de 8 (oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Zona Rural		453.450,00	3.450.000,00	7,61
2	Zona Rural		629.200,00	2.860.000,00	4,55
3	Zona Rural		1.234.200,00	10.965.000,00	8,88
4	Zona Rural		3.146.000,00	19.500.000,00	6,20
5	Zona Rural		266.200,00	1.870.000,00	7,02
6	Zona Rural		629.200,00	13.000.000,00	20,66
7	Zona Rural		1.742.400,00	14.400.000,00	8,26
8	Zona Rural		1.391.500,00	10.500.000,00	7,55

* Preço tipo "Oferta"

Valor da média do imóvel avaliado = R\$ 2.289.969,94 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 8,84) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (259.000,00 m²)



EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA ou LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**), no caso de Fator de Oferta, para adequá-los ao valor de mercado, liquidação forçada é quando há necessidade de venda rápida ou imediata do imóvel, geralmente utilizada para instituições financeiras na retomada do imóvel, caso a avaliação do imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (zero).

Aplicado o redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Zona Rural		453.450,00	3.105.000,00	6,85
2	Zona Rural		629.200,00	2.574.000,00	4,09
3	Zona Rural		1.234.200,00	9.868.500,00	7,99
4	Zona Rural		3.146.000,00	17.550.000,00	5,58
5	Zona Rural		266.200,00	1.683.000,00	6,32
6	Zona Rural		629.200,00	11.700.000,00	18,59
7	Zona Rural		1.742.400,00	12.960.000,00	7,43
8	Zona Rural		1.391.500,00	9.450.000,00	6,79

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores}}$
----------------------------	---

Média Aritmética =	$\frac{\text{R\$ 63,66}}{8}$
--------------------	------------------------------

Média Aritmética =	$\text{R\$ 7,96 / m}^2$
--------------------	-------------------------



Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 2.060.972,95 *

**utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 7,96) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (259.000,00 m²)*



2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 6,37 e superiores à R\$ 9,55.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Zona Rural		453.450,00	3.105.000,00	6,85
3	Zona Rural		1.234.200,00	9.868.500,00	7,99
7	Zona Rural		1.742.400,00	12.960.000,00	7,43
8	Zona Rural		1.391.500,00	9.450.000,00	6,79

Fórmula Média
Ponderada =

Somatório dos valores pesquisados, após ponderação
Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 29,07}}{4}$

Média Ponderada = R\$ 7,27 / m²



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 259.000,00 m² x R\$ 7,27

Valor do imóvel avaliado = R\$ 1.882.452,10

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 1.882.452,10 (um milhão, oitocentos e oitenta e dois mil quatrocentos e cinquenta e dois de reais e dez centavos)



CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metódico de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 1.882.452,10 (um milhão, oitocentos e oitenta e dois mil quatrocentos e cinquenta e dois de reais e dez centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua emissão.

Nova Venécia/ES, 27 de junho de 2025.

Henrique Kruger Damasceno

Engenheiro Civil

CREA - ES nº 0042781/D

Av. Vitória, 447, Apart 301, Centro - Nova Venécia/ES

Fone: (27)99879-6777

E-mail: henriquekd.eng@gmail.com



ANEXOS

Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA,
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS
DO IMÓVEL AVALIANDO**



Ficha do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- ☐ N°: **9.514**
- ☐ Cartório de Registro: **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Nova Venécia - Espírito Santos**

1.2 - Proprietário:

- ☐ Nome: **AGENARIO OLIVIO DE FREITAS, DAVINA ROSA DE FREITAS**
- ☐ Endereço: **Córrego do Quatro, Guararema, s/n**
- ☐ Complemento:
- ☐ Bairro: **Zona Rural**
- ☐ Município: **Nova Venécia**
- ☐ UF: **ES**

1.3 - Situação e localização:

- ☐ Tipo: **Terreno rural**
- ☐ Utilização: **plantio café/pimenta**
- ☐ Endereço: **Córrego do Quatro, Guararema, s/n**
- ☐ Bairro: **Zona Rural**
- ☐ Município: **Nova Venécia**
- ☐ UF: **ES**

Mapa Localização:





- Descrição do imóvel: **“Terreno rural, medindo a área de 259.000,00m², situado no lugar denominado de Córrego do Quatro, Distrito de Guararema, Município e Comarca de Nova Venécia, ES.**

1.4 - Áreas:

- ☐ Área do Terreno: **259.000,00 m²**
- ☐ Área Considerada Total: **259.000,00 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

rede de energia elétrica,

3 - Características do terreno:

- ☐ Proteção: **cerca**

4 - Características do Imóvel:

Propriedade com aproximadamente 34.000 pés de café; 3.000 pés de pimenta; logo com uma edificação e lago para pesque e pague.

5 - Fotos

