PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
COMARCA DE MOSSORÓ
FÓRUM DOUTOR SILVEIRA MARTINS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

1. INTRODUÇÃO

Para avaliação de imóveis urbanos e rurais no Brasil devemos seguir as exigências normativas descritas na NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente. Dentre os diversos métodos de avaliação de bens o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato e importante, devendo, sempre que possível, ser utilizado na elaboração do Laudo de Avaliação dos Imóveis Urbanos e Rurais.

Os cinco passos para se elaborar um Laudo de Avaliação são os seguintes:

1.1. Análise e Vistoria

Nesta etapa, são levantados os dados que influenciarão no valor de mercado. De posse da documentação necessária e ciente do objetivo da elaboração do laudo, deve ser realizada a vistoria do imóvel (características estruturais e arquitetônicas) e a região em que se encontra (características físicas, econômicas e estruturais, como calçamento, transporte público, entre outros).

1.2. Pesquisa de Mercado

Em seguida, deve-se realizar uma amostragem com valores comerciais de até 20 imóveis similares, verificando tanto o preço de anúncios quanto valores de negociações reais. Contudo, esses valores, normalmente, vêm acrescidos de margens de negociação e comissões de corretores e imobiliárias.

1.3. Média do valor do metro quadrado das amostras

Com a lista de amostras, é feita uma média aritmética a fim de se obter o valor do metro quadrado. Em seguida, soma-se o valor do metro quadrado de cada amostra e divide-se pelo número total delas.

1.4. Média final do valor do metro quadrado

Para se estipular o valor final do metro quadrado, deve-se estabelecer um intervalo de tolerância das amostras em 20% para mais e 20% para menos. Assim, eliminam-se as amostras fora desse intervalo e, então, é feito uma nova média aritmética com as amostras que restaram.

1.5. Valor médio final

O valor do metro quadrado é, então, multiplicado pela metragem do imóvel, chegando-se a um valor final médio. Nesse cálculo, deve-se considerar ainda a variação dos limites nessa metodologia entre 1 a 10%.

Antes de realizar o método comparativo, alguns critérios precisam ser estabelecidos. Tomando-se o imóvel avaliado como referência, as amostras precisam estar dentro das mesmas características:

- localização;
- benfeitorias no entorno: como praças, transporte público, segurança;

- proximidade de serviços como bancos, escolas, centros comerciais;
- ano de construção do imóvel, bem como de habitação ou realização de reformas;
- tipo de edificação;
- existência de garagem ou estacionamentos;
- medição;
- mercado imobiliário;
- características estruturais como o estado de conservação.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por determinação judicial nos Autos do Processo 0007236-71.2005.8.20.0106.

3. FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação de imóvel comercial e residencial em processo judicial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

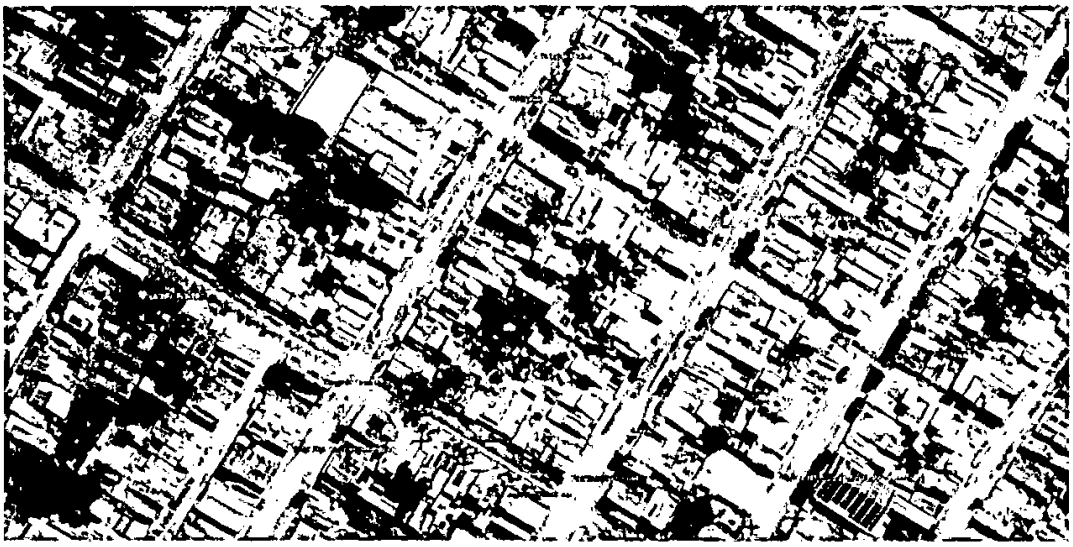
O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de alienação.

5. DOCUMENTAÇÃO

O imóvel objeto de avaliação teve o seu termo de penhora lavrado no ID 45522679. O registro da penhora está assentado no ID 132119675.

6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na AVENIDA ALBERTO MARANHÃO, 3240 (ANTIGO 3244) – ENTRE AS RUAS DELFIM MOREIRA E CROCKAT DE SÁ – EM FRENTE A ESCOLA GOVERNADOR DIX-SEPT ROSADO – BAIRRO BOM JARDIM – MOSSORÓ/RN – VER MAPA, ABAIXO.



7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana, no Bairro Bom Jardim, Mossoró/RN. A via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

Energia elétrica;
Iluminação pública;
Redes de Telefone, TV cabo e internet;
Coleta de lixo;
Rede de Abastecimento de água;
Rede de esgoto;
Galerias pluviais;
Vias asfaltadas.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano, composto por terreno, com acesso por via asfaltada. O terreno está ocupado por construção classificada como: ponto comercial e residencial com dois pavimentos. O terreno junto com a construção possui um formato trapezoidal com uma área de 149,35 m² (6,20 metros de largura de frente; 4,10 metros de largura nos fundos e 29,00 metros de largura de ambos os lados). O térreo é ponto comercial em vão único separado por uma meia parede com piso cimentado, paredes de tijolo rebocadas e pintadas. A parte superior possui dois apartamentos com quarto, sala, cozinha e banheiro com piso de cerâmica e forro de gesso em péssimo estado. A topografia é praticamente plana. A via possui leve declive em direção ao Centro da cidade. Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verifica-se poucos imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização para imóvel residencial e alta para imóveis comerciais. Assim pode-se concluir que a sua liquidez é de média a alta. Imóveis residenciais em alta são aqueles que se acham em condomínio com controle de entrada.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori, em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região.

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada. Foi feito pesquisa junto a rede mundial de computadores para se encontrar um valor unitário do metro quadrado. Assim a pesquisa retornou preços de imóveis que variam entre R$ 2.500,00 a R$ 1.222,22 o metro quadrado. Assim, adotando-se a média de preços

pesquisada em R$ 1.780,97 e multiplicando pela área do terreno que é de 149,35 m² o valor total do terreno atinge R$ 265.987,87.

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA

O imóvel avaliando possui natureza residencial e comercial.

O térreo é formado por:

- 1 salão em vão único separado por uma meia parede;

O pavimento superior (1º andar) é formado por:

- 2 apartamentos com um quarto, uma sala, uma cozinha e um banheiro, cada.

Obs.: O imóvel não se acha em bom estado de conservação, razão pela qual as benfeitorias não foram consideradas na avaliação (VIDE FOTOS, EM ANEXO).

13. ENCERRAMENTO

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R$ 265.987,87 (DUZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL NOVECENTOS E OITENTA E SETE REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS) o que arredondo para **R$ 265.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS).**

Mossoró/RN, 23 de setembro de 2025.

Francisco José Bezerra de Aquino
Oficial de Justiça
Matrícula 162.788-0
Contato: 84 9 8615-1962

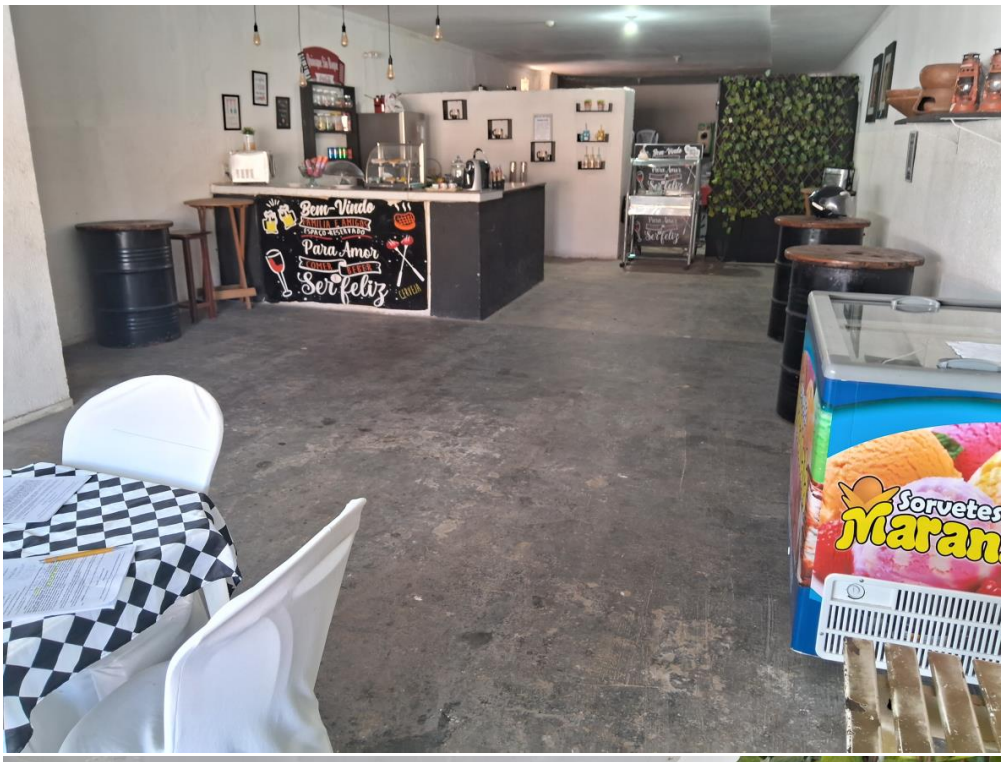


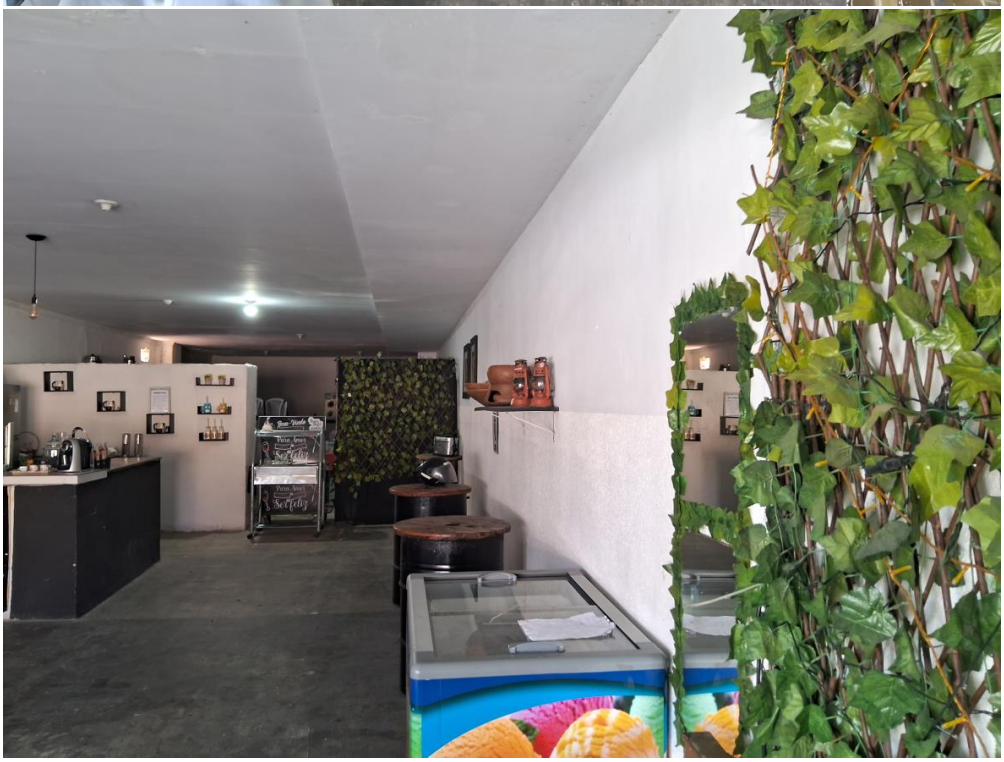


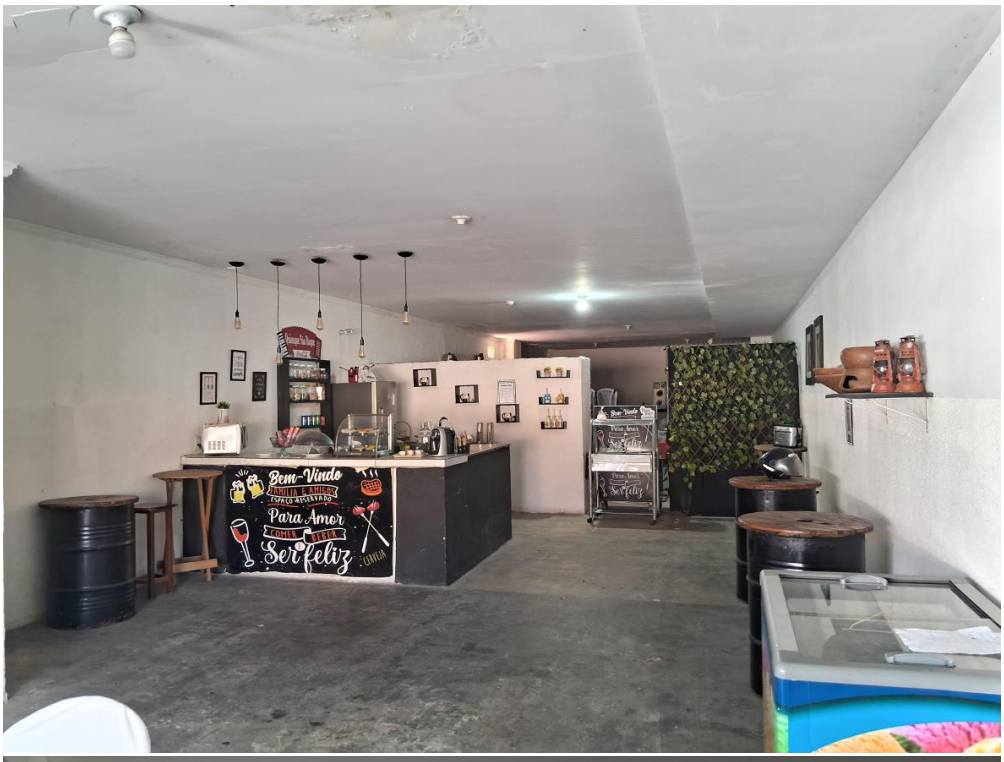







Bem-Vindo
Para Amor
Ser Feliz

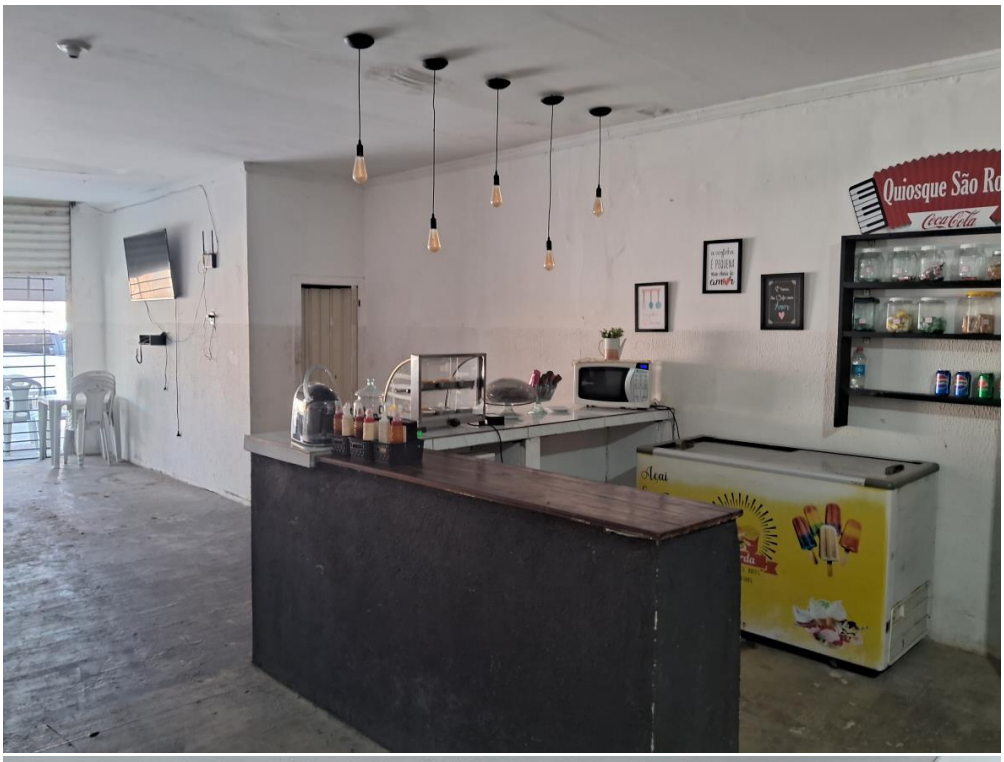



Bem-Vindo
Para Amor
Ser feliz

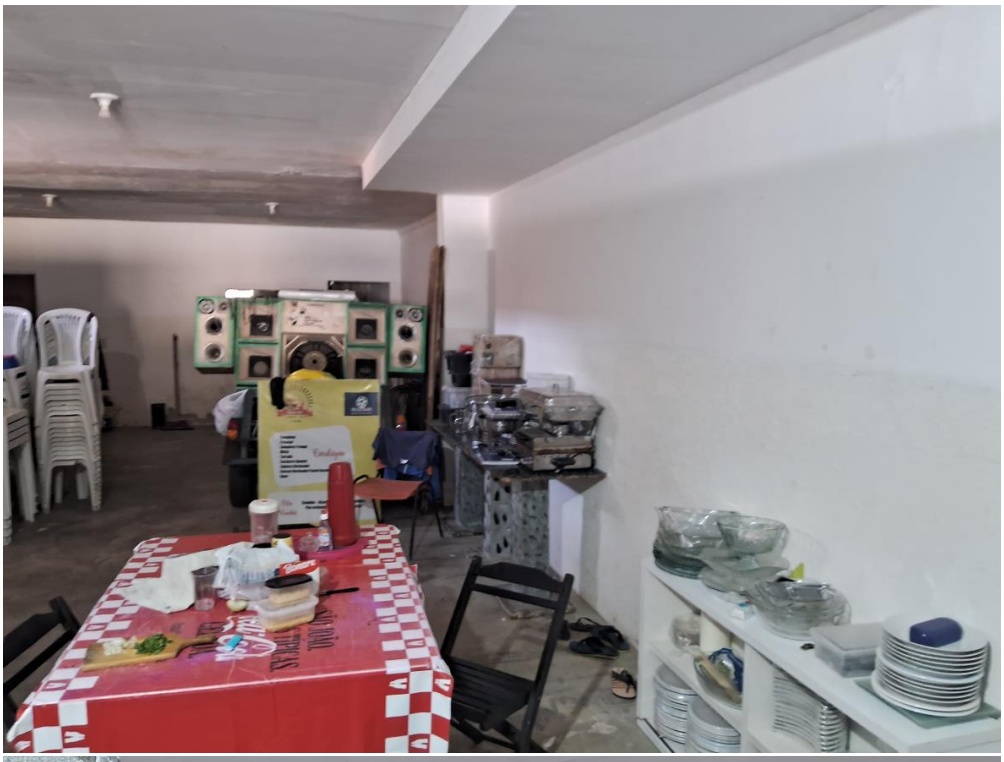





Quiosque São Roque
Coca-Cola


Quiosque São Ro
Coca-Cola








Bem-Vindo
FAMILIA E AMIGOS
ESPAÇO RESERVADO
Para Amor
COMER
BEBER
Ser Feliz
CERVEJA





















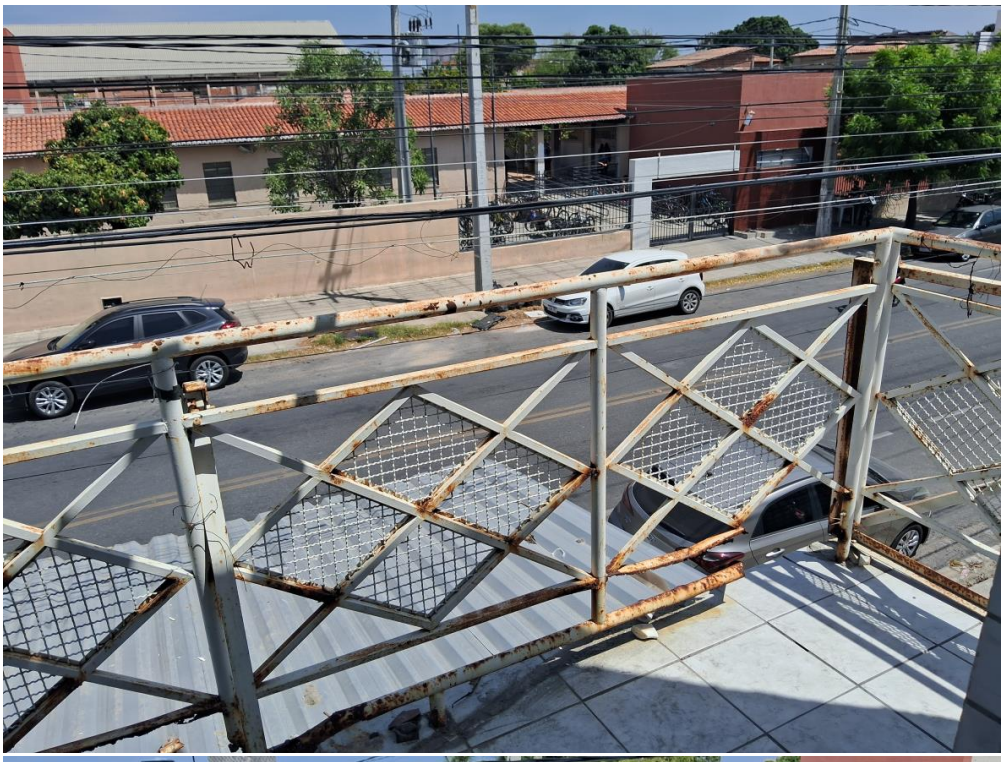


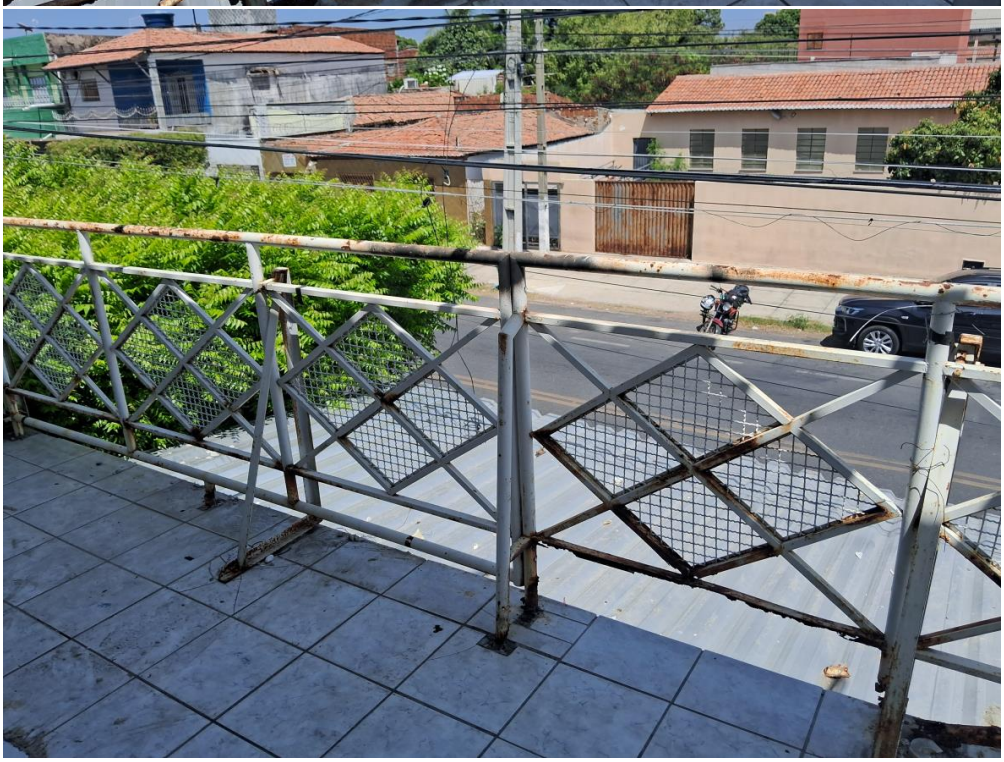






























1. PREÇO DO METRO QUADRADO: R$ 1.500,00



Valores

Análise de preço

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 450.000	**Não informado**	**Não informado**

Características

300 m² | 5 quartos | 2 banheiros | 5 vagas | 2 suítes

Localização

Rua Melo Franco - Bom Jardim, Mossoró - RN

2. PREÇO DO METRO QUADRADO: R$ 1.973,68



Para comprar

Valores

Análise de preço

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 150.000	Não informado	Não informado

Características

76 m²	2 quartos	2 banheiros
Varanda	Área de serviço	Sala de jantar

Todas as características

Localização

Rua Julita Rodrigues de Souza - Bom Jardim, Mossoró - RN

3. PREÇO DO METRO QUADRADO: R$ 2.061,40



Para comprar

Valores

Análise de preço

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 235.000	Isento	R$ 429

Características

114 m²	3 quartos	2 banheiros
1 vaga	1 suíte	Cozinha

Todas as características

Localização

Bom Jardim, Mossoró - RN

4. PREÇO DO METRO QUADRADO: R$ 1.428,57



Para comprar

Valores

Análise de preço

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 320.000	Não informado	Não informado

Características

224 m² | 3 quartos | 2 banheiros | 1 vaga

Localização

Rua Rodrigues Alves - Bom Jardim, Mossoró - RN

5. PREÇO DO METRO QUADRADO: R$ 2.500,00



Para comprar

Valores

Análise de preço

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 320.000	**Isento**	**R$ 580**

Características

128 m²	3 quartos	3 banheiros
1 suíte	Quintal	Cozinha

Todas as características

Localização

Bom Jardim, Mossoró - RN

6. PREÇO DO METRO QUADRADO: R$ 1.222,22

VivaReal



Valores

Análise de preço

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 220.000	**Isento**	**Isento**

Características

180 m²	3 quartos	2 banheiros
1 suíte	Varanda	Lavanderia

Todas as características

Localização

Bom Jardim, Mossoró - RN