



Número: **0003902-32.1997.8.13.0194**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Coronel Fabriciano**

Última distribuição : **06/08/1996**

Valor da causa: **R\$ 20.855,31**

Processo referência: **0003902-32.1997.8.13.0194**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MARIA LUCIA DE ARAUJO ASSIS (EXEQUENTE)	
	LEONARDO AUGUSTO PIRES SOARES (ADVOGADO) DAVINY CHRIS MARTINS MAGALHAES (ADVOGADO)
ODETE MOREIRA GOMIDE (EXECUTADO(A))	
	MARCELO DE MAGALHAES DRUMMOND (ADVOGADO) FERNANDA VIEIRA PINTO (ADVOGADO)

Outros participantes	
IGOR CAIAFA FERREIRA SILVERIO (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10395617217	19/02/2025 11:28	Laudo Pericial	Laudo de Perícia

Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica | Valor de Mercado

Solicitante - NOMEAÇÃO JUDICIAL I 1ª Vara Cível da Comarca de Coronel Fabriciano/MG.

Finalidade - Avaliação Judicial para obtenção do valor de mercado, processo nº. 0003902-32.1997.8.13.0194.

Objeto da Avaliação – Imóvel localizado na Av. Governador Magalhães Pinto, nº 48, Centro, Coronel Fabriciano/MG, CEP 36410-028, Matrícula 44.843.

Metodologia: ABNT/NBR 14.653

Data da Vistoria do Imóvel: 24/10/2024 às 16h00min

Valor apurado: R\$798.000,00 (setecentos e noventa e oito mil reais).



SUMÁRIO

1 - HISTÓRICO PROCESSUAL -----	3
2 - INFORMAÇÕES -----	3
2.1 - QUALIFICAÇÃO DO PERITO-----	3
2.2 - OBJETIVO -----	3
2.3 - DOCUMENTAÇÃO E EQUIPAMENTOS UTILIZADOS -----	4
3 - METODOLOGIA -----	4
4 - CARACTERÍSTICAS DA MUNICIPALIDADE E DA REGIÃO -----	6
5 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO -----	6
7 - AMOSTRAS E HOMOGENEIZAÇÃO -----	8
8- ANÁLISES E RESULTADO-----	9
9. - RESPOSTAS AOS QUESITOS-----	10
9.1 - JUÍZO -----	10
9.2 - REQUERENTE-----	10
9.3 REQUERIDA -----	12
10 - CONCLUSÃO-----	13
11 - REFERÊNCIAS -----	14
12- ANEXOS -----	15



1 - HISTÓRICO PROCESSUAL

Trata-se de ação de execução a qual envolve o imóvel objeto da lide, e diante a discordância das partes quanto ao valor de mercado do bem, restou determinado a sua avaliação.

2 - INFORMAÇÕES

2.1 - QUALIFICAÇÃO DO PERITO

Igor Caiafa Ferreira Silvério, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 065.946.226-50, portador do RG MG-11.800.785, Advogado OAB/MG 159.275, Avaliador de Imóveis CRECI/MG 45.856 e CNAI 39.790, Especialista em Investimentos - CEA e Consultor de Valores Mobiliários (CVM 2561-5), Mestrando em Direito, Pós-graduado em Direito e Processo do Trabalho, Pós-graduado em Direito Empresarial e Recuperação de Empresas, Pós-graduando em Direito da Família e Sucessões, Graduado em Direito e Técnico em Transações Imobiliárias.

Participou de curso de Avaliação de Imóveis (COFECI-CRECI), Inferência Estatística (CRECI 4ª Região), Curso de Avaliação de Bens e Imóveis com Foco no Método Evolutivo (ENAP), Curso Geral de Propriedade Intelectual e Curso Avançado de Patentes (WIPO - INPI), Curso de Valuation - Avaliação de Empresas, Fundos de Investimento Imobiliário e Planejamento de Investimentos (ANBIMA), Matemática Financeira (CVM), Curso de Administrador Judicial (TMA) e Curso de Falência e Recuperação de Empresas (FGV).

Professor Universitário (UNEC), também atua como advogado e é cadastrado como Administrador Judicial perante o TJMG e TJBA, Perito Avaliador de Imóveis perante o TJMG, TRF6 e MPMG e Perito Advogado perante o TJMG e TRF6.

É bom ressaltar que o presente laudo foi elaborado com imparcialidade. E ainda, o profissional que o elaborou não possui interesse ou qualquer tipo de relação com as partes (Autores e Réus) envolvidas.

2.2 - OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é apurar o valor de mercado, o qual conforme a definição da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, ABNT NBR 14653-1: Procedimentos Gerais, é a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Desta forma, esse laudo terá suporte na normatização da ABNT/NBR 14.653, que consolida os parâmetros técnicos de avaliações mercadológicas imobiliárias em todo território nacional.

Assim sendo, o presente documento vem demonstrar e comprovar através dos parâmetros, conceitos e da metodologia empregada o valor de mercado do imóvel avaliando dentro do contexto mercadológico imobiliário praticado na região da cidade de **Coronel Fabriciano/MG**.

Ao final será demonstrado ao juízo solicitante e partes integrantes da lide, as conclusões baseado em metodologia reconhecida pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT, e respondido aos quesitos propostos pelas partes.

2.3 - DOCUMENTAÇÃO E EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Utilizou-se para o presente parecer técnico os documentos disponíveis nos autos do processo, bem como as fotos produzidas mediante a visita in loco ao imóvel avaliando, imagens e vídeos realizados por câmera e/ou drone (DJI MINI SE), fotos das amostras (produzidas pelo perito e/ou retiradas de anúncios) e medição de áreas do imóvel avaliando (conforme documentação e/ou realizada pelo perito mediante medidor laser de distâncias BOSCH GLM 50 C).

3 - METODOLOGIA

Para a conclusão da presente avaliação, será observado o que preceitua a norma NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens Procedimentos Gerais) e sua parte 14.653-2 (Imóveis Urbanos), as quais descrevem os procedimentos avaliatórios para identificar o valor de um bem, seus frutos e direitos.

Considerando as características físicas do imóvel avaliando e sua localização dentro da região em que está inserido, serão elaborados os cálculos e análises pertinentes quanto ao valor, sendo o processo de avaliação concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado.

De acordo com as normas acima citadas, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado, sendo a seguinte aplicável ao presente caso:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Identificação do valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Mediante a amostra de dados que, o quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, os quais serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação do valor.

Diante os métodos acima descritos, conforme determina a NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos), e diante o que prevê no item 8.1.1, para a identificação do valor de mercado, sempre que possível eleger o método comparativo direto de dados de mercado, como também restou definido no item 6.6 da NBR 14653-1.

A análise comparativa de dados é uma técnica amplamente utilizada que envolve a comparação de dados coletados para identificar diferenças ou semelhanças. A comparação baseada em amostras seleciona estrategicamente uma parte representativa do todo, visando obter dados que sejam estatisticamente relevantes. A aplicação desse método se fundamenta na pesquisa científica, que organiza os dados e descreve um conjunto de procedimentos para alcançar o objetivo previamente estabelecido.

No tratamento dos dados colhidos, será utilizado, diante a qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis, o procedimento de **Tratamento por fatores**: Homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, para análise estatística dos resultados homogeneizados.

Neste ponto cumpre salientar que em que pese todo imóvel apresentar algumas características singulares, estas são levadas em conta para fins de homogeneização, tudo conforme norma técnica, pelo que será realizado o tratamento pertinente. Vale dizer que, conforme será demonstrado nos cálculos realizados, os fatores de homogeneização dos elementos comparativos, calculados em relação ao avaliando estão contidos em 0,50 a 2,00, como determina a NBR 14.653-2, anexo B, item B.2.2, para fins de considerar o dado de mercado semelhante.

Diante o exposto, o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com o tratamento por fatores de homogeneização é aplicável em atenção a recomendação da norma técnica, eis que é atribuída preferência quanto a sua utilização, bem como mediante a natureza do imóvel avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

De acordo com a NBR 14653, parte 01 e 02, a especificação de uma avaliação pode ser quanto a sua fundamentação e precisão. A **fundamentação** está relacionada ao aprofun-

damento do trabalho avaliatório e a **precisão** será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação. São atribuídos a fundamentação e precisão os graus I, II e III.

Seguindo esses princípios, este Parecer Técnico atende às diretrizes da NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – ABNT/NBR 14.653, aos requisitos da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução COFECI 1.066/2007.

4 - CARACTERÍSTICAS DA MUNICIPALIDADE E DA REGIÃO

Conforme informações colhidas no IBGE, a população estimada de Coronel Fabriciano é de 104.736 habitantes, a área do município é de 221,252km², com a densidade demográfica de 473,38 habitantes/km². O IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) foi classificado em 0,755.

Coronel Fabriciano é uma cidade localizada no Vale do Aço, região leste de Minas Gerais, parte da mesorregião do Vale do Rio Doce. É conhecida como uma das cidades fundadoras do Colar Metropolitano do Vale do Aço, junto a Ipatinga, Timóteo e Santana do Paraíso. Destaca-se como um importante polo econômico, educacional e cultural da região.

O imóvel está localizado no centro da cidade, que é predominantemente comercial, embora também abrigue residências. A área é marcada por atividade econômica, com uma grande concentração de lojas, escritórios, bancos, clínicas e serviços públicos.

5 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O crescimento econômico brasileiro manteve-se ao longo de 2024. No terceiro trimestre, o Produto Interno Bruto (PIB) registrou um aumento de 0,9% em relação ao trimestre anterior e de 4,0% quando comparado ao mesmo período de 2023. Esse desempenho foi impulsionado pelos setores de Serviços, que cresceram 0,9%, e Indústria, com alta de 0,6%, enquanto a Agropecuária apresentou uma queda de 0,9% .

Em termos anuais, o PIB acumulou um crescimento de 3,3% até setembro de 2024, refletindo uma atividade econômica aquecida. No entanto, a inflação permanece acima da meta estabelecida pelo Banco Central. Em janeiro de 2025, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou uma alta de 0,16%, acumulando 4,56% nos últimos 12 meses. Para conter a inflação persistente, o Comitê de Política Monetária (COPOM) elevou a taxa Selic para 13,25% ao ano em fevereiro de 2025, marcando o quarto

aumento consecutivo e sinalizando a possibilidade de novos ajustes nas próximas reuniões .

A combinação de crescimento econômico sólido e inflação acima da meta levou o Banco Central a adotar uma política monetária mais restritiva, com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias e assegurar a estabilidade dos preços. Embora a economia tenha demonstrado resiliência, a continuidade do aperto monetário pode resultar em uma desaceleração do ritmo de crescimento nos próximos trimestres.

No tocante ao município de **Coronel Fabriciano** verificamos a existência de um nível de oferta com poucas opções, aliado a uma absorção normal tendo em vista a oportunidade de desenvolvimento de empreendimentos residenciais. Por tudo aqui exposto, o mercado não poderá ser diagnosticado como aquecido ou recessivo, pelo que o observamos como em equilíbrio.

Nível de Oferta	Baixo/Médio
Nível de Demanda	Médio
Absorção	Normal/Rápida
Desempenho do Mercado	Equilibrado

Tabela - Diagnóstico de Mercado

6 - IMÓVEL AVALIANDO

De acordo com o item 3.52, NBR 14.563-1, parte geral, a vistoria “é a constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

A vistoria física do imóvel foi realizada in loco no dia hora: 24/10/2024 às 16h00min, a qual foi permitida e acompanhada pela Senhora Odete Moreira Gomide, Dra. Fernanda Vieira Pinto e a Senhora Soraya de Assis Varela.

Trata-se de imóvel residencial em rua pavimentada no Centro em Coronel Fabriciano, sendo a sua tipologia característica de casa. Está localizado onde existem atividades de comércio e serviço, infraestrutura urbana disponível, na região central no município.

O espaço é distribuído em construção principal composto de 3 quartos, 2 salas, cozinha, banheiro e corredores laterais. Aos fundo: 2 quartos, sala, banheiro e cozinha, medindo

aproximadamente. e no andar superior (acesso via escada) um cômodo, antigamente utilizado como petshop.

Para classificação da tipologia construtiva e padrão, foi utilizado como base os estudos conduzidos pelo IBAPE, denominado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas (VEIU).

Quanto ao Fator de Adequação ao Obsolescimento e Estado de Conservação é calculado conforme metodologia consagrada de Ross-Heidecke. Portanto, o estado de conservação - Ec, pode seguir o seguinte intervalo: Novo; Entre novo e regular; Regular; Entre Regular e reparos simples; reparos simples; entre reparos simples e importantes; reparos importantes; entre reparos importantes e sem valor; sem valor. O imóvel avaliando foi possível observar que necessita de pintura (paredes e teto), reparos no telhado (infiltrações). Portanto, o estado de conservação é classificado com necessidade de reparos simples.

O conceito de idade aparente em avaliação de bens imóveis refere-se à estimativa da idade efetiva de um imóvel com base em sua condição atual e manutenção, ao invés de simplesmente considerar o tempo decorrido desde a sua construção (idade cronológica). A idade aparente é uma medida que busca capturar o estado de conservação e manutenção do imóvel, refletindo mais precisamente o seu valor de mercado.

Ao considerar a idade aparente, o avaliador pode fazer ajustes mais precisos ao valor do imóvel, assegurando que a avaliação reflita de maneira mais acurada o valor de mercado atual do bem. Para fins de avaliação foi utilizado o conceito de idade aparente como sendo 40 anos.

O imóvel possui matrícula individualizada com registro 44.843 no CRI desta comarca. Conforme descrito no espelho de calculo do IPTU o imóvel avaliando está localizado em uma **área de terreno** com **360m²** e quanto a **área construída** conta com **240,51m²**.

7 - AMOSTRAS E HOMOGENEIZAÇÃO

A amostra é o conjunto de dados de mercado representativos de uma população, já a amostragem é o procedimento utilizado para constituir uma amostra.

Nesse sentido, foram colhidas amostras na região que foram oportunamente homogeneizadas para compor o presente parecer técnico de avaliação mercadológica, conforme arquivo anexo, contendo os elementos comparativos, os quais foram tratados por fatores, e aquelas que extrapolaram os limites da norma técnica, descartadas.

Além da NBR-14653, foi utilizado para complementação do trabalho a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, publicada pelo IBAPE.

Tal norma prevê que um dos fatores para tratamento dos dados colhidos seja a oferta, em que a superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, utilizado em 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Ademais, considerando que é comum a existência de diferenças entre as áreas do imóvel avaliando e as amostras, foi utilizado o fator área para ajuste, a fim de corrigir o valor unitário.

Para tanto, conforme prescrito no “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman (Editora Pini), largamente utilizado na avaliação de imóveis, se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (1/4), lado outro, caso a diferença seja superior a 30%, será elevado à potência de 0,125 (1/8).

Importante dizer que existem diferenças na valorização de cada localidade dentro de uma cidade, pelo que foi utilizado um fator para homogeneizar as amostras, sendo mais bem valorizado aquele imóvel inserido em localidade com maior densidade populacional.

Ademais, utilizado fator relacionados a topografia, sendo o imóvel plano em relação a rua o fator padrão (fator 01), bem como quanto a existência de múltiplas frentes (valorização de imóveis com mais de uma frente), conforme norma para avaliação de imóveis publicada pela IBAPE.

Quanto as construções, foi utilizado o fator de depreciação (obsoletismo), sendo dentre os métodos consagrados pela Engenharia de Avaliações o critério de ROSS-HEIDECKE o mais utilizado.

Tal critério consiste na combinação de dois métodos, considerando no cálculo da depreciação física: a idade efetiva da edificação, a sua vida útil e o respectivo estado de conservação. Por fim, utilizamos ainda o fator padrão construtivo, com base em estudos publicados pelo IBAPE (VEIU e IUP).

8- ANÁLISES E RESULTADO

Diante os dados colhidos, apuramos se existiria a necessidade de utilização do campo de arbítrio, previsto na NBR 14.653-2, item 8.2.1.5, o qual consiste no intervalo com ampli-

tude de 15% (quinze por cento) em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

O mesmo é utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não forem contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado e/ou inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis, o que não foi necessário no presente caso.

Pelo exposto, apuramos o seguinte valor de mercado: R\$798.000,00 (setecentos e noventa e oito mil reais).

O presente trabalho alcançou os requisitos de fundamentação e precisão determinados pela norma técnica (ABNT 14.653), sendo a **precisão do valor no grau máximo (grau III)**, e os demais parâmetros atingiram o grau médio (grau II). Realizado o arredondamento (6.8.1 - NBR 14653-1) para o valor adotado.

9. - RESPOSTAS AOS QUESITOS

9.1 - JUÍZO

Sem quesitos.

9.2 - REQUERENTE

1 - Descrição do Imóvel:

1.1) Qual a localização exata do imóvel?

1.2) Qual a área total e a área construída?

Resposta: Conforme item 06.

2 - Características Físicas:

2.1) O imóvel é residencial, comercial ou misto?

2.2) Quais são as condições estruturais e de conservação do imóvel?

2.3) Quais são as características de acabamento, como tipo de piso, revestimentos e instalações elétricas e hidráulicas?

Resposta: Imóvel residencial, estado de conservação classificado como reparos simples, acabamento classificado conforme IBAPE, denominado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas (VEIU), na categoria Casa Médio - Intervalo Mínimo.

3 - Valoração do Imóvel:

3.1) Qual o valor de mercado do imóvel na data da avaliação?

3.2) Qual a base utilizada para a valoração, considerando a localização e as características do imóvel?

Resposta: Valor de Mercado: R\$798.000,00 (setecentos e noventa e oito mil reais).

Utilizado o método comparativo direito de dados de mercado, conforme memorial de cálculos em anexo.

4 - Condições de Uso:

4.1) O imóvel está ocupado? Se sim, quais são as condições de ocupação?

4.2) Existem débitos ou ônus incidentes sobre o imóvel, como taxas, impostos ou hipotecas?

Resposta: Imóvel ocupado. Existe penhora, referente a estes autos.

5 - Aspectos Legais:

5.1) O imóvel possui toda a documentação regularizada?

5.2) Existem restrições de uso que possam impactar sua valoração?

Resposta: Imóvel possui matrícula sem averbação da construção, o que é comum no mercado imobiliário brasileiro, neste caso não será considerado como algo capaz de impactar sua valoração.

A realidade do mercado imobiliário brasileiro é de que cerca de 50% dos imóveis apresentam algum tipo de irregularidade - *dados do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional¹ (2019)* - portanto é importante considerar que essa é uma realidade amplamente conhecida e aceita dentro do mercado. No Brasil, questões relacionadas à documentação e legalidade dos imóveis são frequentemente enfrentadas por compradores e investidores, independente do padrão do imóvel, e isso não impediu que o mercado imobiliário continuasse a prosperar.

6 - Comparação de Mercado:

¹ CORREIO BRAZILIENSE. **Metade dos imóveis brasileiros são irregulares.** Disponível em: <<https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>>

6.1) Quais imóveis semelhantes foram considerados para a avaliação?

6.2) Quais foram os critérios utilizados para a comparação?

Resposta: Planilha em anexo com os elementos amostrais utilizados, utilizado o tratamento por fatores, conforme descrito no item 07.

7 - Outros Fatores Relevantes:

7.1) Existe alguma peculiaridade que deva ser considerada na avaliação?

7.2) Quais são as tendências do mercado imobiliário na região?

Resposta: Diagnóstico de mercado conforme item 05 e demais considerações nos termos do laudo.

9.3 REQUERIDA

1. Informe o r. Perito, detalhadamente, o estado de conservação do imóvel?

Resposta: Imóvel residencial, estado de conservação classificado como reparos simples, nos termos do item 06.

2. Informe o r. Perito, quem é o atual morador do imóvel?

Resposta: Sra. Odete.

3. Qual o método de avaliação utilizado pelo r. Perito?

Resposta: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

4. Informe o r. Perito, quais os demais imóveis para base de comparação do valor, sendo informado o endereço destes e o estado de conservação dos mesmos.

Resposta: Planilha em anexo com os elementos amostrais utilizados, utilizado o tratamento por fatores, conforme descrito no item 07.

5. Informe o valor do metro quadrado na localização do imóvel.

Resposta: Valor R\$3.319,14.

10 - CONCLUSÃO

Pelo trabalho desenvolvido conclui o presente laudo de avaliação mercadológica apurando o valor de mercado do imóvel como sendo R\$798.000,00 (setecentos e noventa e oito mil reais).

O profissional nomeado permanece à disposição deste Excelentíssimo Juízo.

(assinatura digital)

IGOR CAIAFA FERREIRA SILVÉRIO

CRECI/MG 45.856



11 - REFERÊNCIAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. Curso básico de engenharia de avaliações. São Paulo: PINI, 2000

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro.

____. NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro.

____. NBR 12721:2006: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. Rio de Janeiro: ABNT, 2006. Norma técnica.

D'AMATO, Mônica; ALONSO, Nelson Roberto Pereira. "Imóveis urbanos: avaliação de aluguéis". São Paulo: Leud, 4ª ed., 2014

IBAPE. (2014). Engenharia de Avaliações - Volume 1. São Paulo: LEUD.

____. (2014). Engenharia de Avaliações - Volume 2. São Paulo: LEUD.

____. (2011). Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.

____. (2019). IUP - Índice de Unidades Padronizadas. São Paulo: IBAPE.

____. (2019). VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.

JÚNIOR, R. N. (2019). Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações. São Paulo: Leud.

MAIA NETO, Francisco. Introdução à engenharia de avaliações e perícias judiciais. Belo Horizonte: DEL REY, 1992.

12- ANEXOS

PLANILHA DE AMOSTRAS; MEMORIAL DE CÁLCULO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 **PADRÃO MÉDIO**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355



Número: **0003902-32.1997.8.13.0194**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Coronel Fabriciano**

Última distribuição : **06/08/1996**

Valor da causa: **R\$ 20.855,31**

Processo referência: **0003902-32.1997.8.13.0194**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MARIA LUCIA DE ARAUJO ASSIS (EXEQUENTE)	
	LEONARDO AUGUSTO PIRES SOARES (ADVOGADO) DAVINY CHRIS MARTINS MAGALHAES (ADVOGADO)
ODETE MOREIRA GOMIDE (EXECUTADO(A))	
	MARCELO DE MAGALHAES DRUMMOND (ADVOGADO) FERNANDA VIEIRA PINTO (ADVOGADO)

Outros participantes	
IGOR CAIAFA FERREIRA SILVERIO (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10395616267	19/02/2025 11:28	Anexo Memorial de Calculo	Anexo

Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	1ª Vara Cível da Comarca de Coronel Fabriciano/MG	Data da Solicitação:	23/09/2024
Proprietário:	Odete Moreira Gomide e outros	Data da Vistoria:	24/10/2024
Endereço:	Avenida Governador Magalhães Pinto, nº 48,	Data do Laudo:	19/02/2025
Complemento:	-	Matrícula/Cartório:	44.843
Bairro:	Centro	Objetivo:	Perícia Judicial
Cidade:	Coronel Fabriciano UF: MG CEP: 36410-029	Finalidade:	Valor de Mercado
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 360,00 m ²	Terreno: 360,00 m ²	Tipologia:	Casa
Construída: m ²	Construída: 240,51 m ²	Idade Aparente:	30
Comum: - m ²	Fração Ideal: -	Topografia:	Plano
Garagem: - m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Reparos simples
Depósito: - m ²	Terreno: 360,00 m ²	Qtd. de Quartos:	5
Total: m ²	Construída: 240,51 m ²	Qtd. de Vagas:	1
Fração Ideal: -		Ocupação:	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 798.000,00

(SETECENTOS E NOVENTA E OITO MIL REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

Área reservada para comentários gerais.

Responsável Técnico: Igor Caiafa Ferreira Silvério
Telefone de Contato: (33) 988491777
Identificação: CRECI/MG 45.856

Assinatura:



Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Active	Regular	Regular	Isolada	Urbano
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
12,00 m	30,00 m	30,00 m	12,00 m	360,00 m²

ADENDO

Fator Valorizante:	Conforme Laudo
Fator Desvalorizante:	Conforme Laudo

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

	Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Garagem - Entrada



Quarto



Quarto



Sala



Banheiro



Quarto



Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Cozinha



Área de Serviço



Quintal - Fundos



Quintal - Fundos



Área de Serviço - Fundos



Sala - Fundos



Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Sala - Fundos



Copa - Fundos



Área de Serviço - Fundos



Depósito - Fundos



Bnaheiro - Fundos



Acesso Corredor Lateral - Fundos




Avaliação de Imóveis Urbanos


Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	Avenida Governador Magalhães Pinto, nº 48,, -				
Bairro:	Centro	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	240,51	Topografia:	Em acive até 10%	Testada:	12,00
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	240,51	Classificação:	Casa Médio		Mínimo
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	19/02/2025
Observações:					



Pesquisa de Elementos Comparativos					
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua Três				
Bairro:	Aldeia do Lago	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	FZ Imóveis				
Área Priv./Constr.:	150,00	Topografia:	Em acive até 10%		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	150,00	Classificação:	Casa Superior		Mínimo
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 675.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.050,00	Data:	18/02/2025
Observações:					



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Rua Sérgio Romanelli 900				
Bairro:	Todos os Santos	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	FZ Imóveis				
Área Priv./Constr.:	180,00	Topografia:	Plano		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	180,00	Classificação:	Casa Médio		Médio
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.750,00	Data:	18/02/2025
Observações:					





Avaliação de Imóveis Urbanos


Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Rua Castro Alves 123				
Bairro:	Belvedere	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	ZF Imóveis				
Área Priv./Constr.:	176,00	Topografia:	Plano		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	176,00	Classificação:	Casa Médio		Médio
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 550.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.812,50	Data:	18/02/2025
Observações:					



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Rua E 362				
Bairro:	Aparecida do Norte	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	Valorize Imóveis				
Área Priv./Constr.:	180,00	Topografia:	Em acive acima de 20		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	180,00	Classificação:	Casa Médio		Mínimo
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e reparado	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 559.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.795,00	Data:	18/02/2025
Observações:					



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Giovanini				
Bairro:	Giovanini	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	FZ Imóveis				
Área Priv./Constr.:	250,00	Topografia:	Plano		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	250,00	Classificação:	Casa Médio		Máximo
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.680,00	Data:	18/02/2025
Observações:					




Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Rua Copacabana 842				
Bairro:	Giovanini	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	FZ Imóveis				
Área Priv./Constr.:	250,00	Topografia:	Plano		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	250,00	Classificação:	Casa Médio		Mínimo
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre regular e reparado	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 920.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.312,00	Data:	18/02/2025
Observações:					



Elemento Comparativo 7					
Endereço:	Rua Felício Barros 101				
Bairro:	Belvedere	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	Proprietário				
Área Priv./Constr.:	276,00	Topografia:	Plano		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	276,00	Classificação:	Casa Médio		Máximo
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 1.050.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.423,91	Data:	18/02/2025
Observações:					



Elemento Comparativo 8					
Endereço:	Rua Doutor Moacir Byrro 173				
Bairro:	Centro	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	FZ Imóveis				
Área Priv./Constr.:	280,00	Topografia:	Em alicive até 10%		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	280,00	Classificação:	Casa Médio		Médio
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.535,71	Data:	18/02/2025
Observações:					




Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 9					
Endereço:	Rua São Sebastião				
Bairro:	Professores	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	Nova Opção Imóveis				
Área Priv./Constr.:	283,00	Topografia:	Plano		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	283,00	Classificação:	Casa Médio		Médio
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e reparado	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.816,25	Data:	18/02/2025
Observações:					



Elemento Comparativo 10					
Endereço:	Avenida Crianças do Mundo 25				
Bairro:	Belvedere	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	FZ Imóveis				
Área Priv./Constr.:	300,00	Topografia:	Plano		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	300,00	Classificação:	Casa Médio		Médio
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 900.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.700,00	Data:	18/02/2025
Observações:					

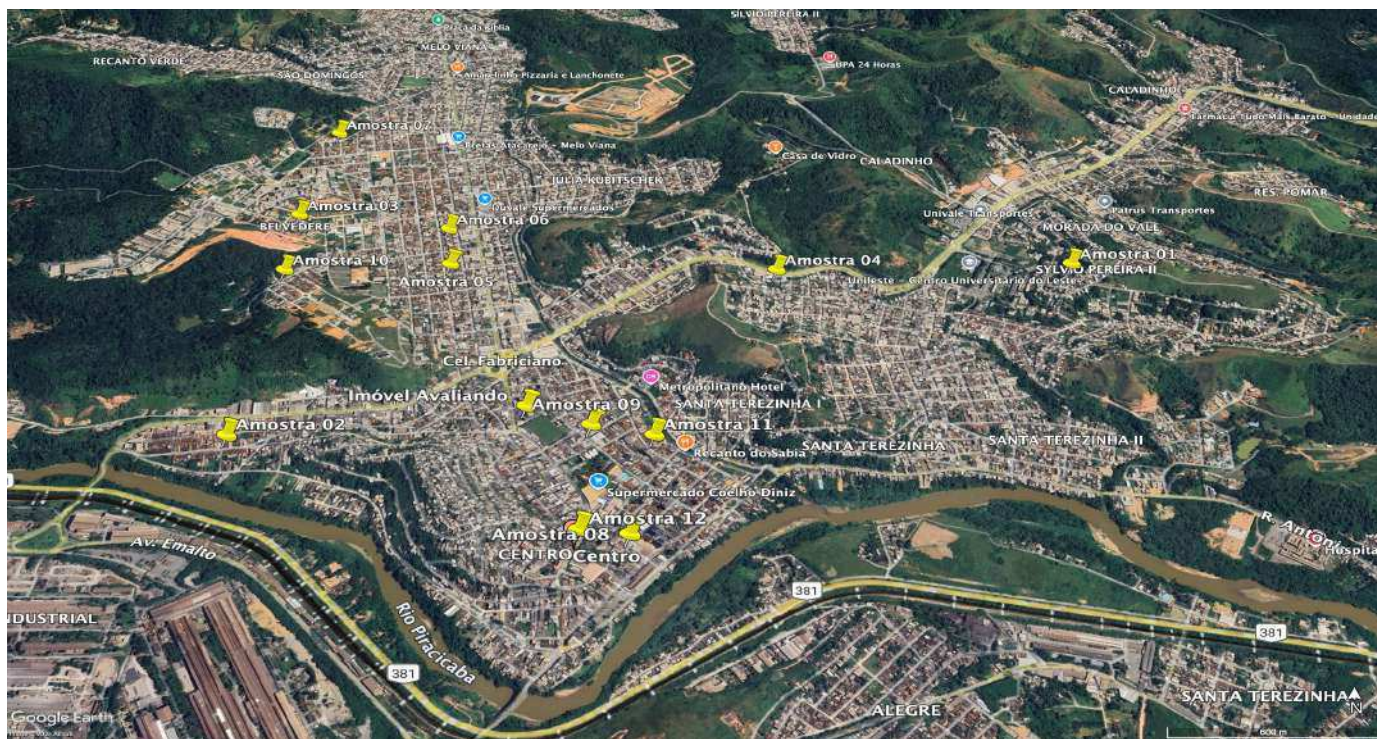


Elemento Comparativo 11					
Endereço:	Rua Efrema Macedo 456				
Bairro:	Centro	Cidade:	Coronel Fabriciano	UF:	MG
Informante:	FZ Imóveis				
Área Priv./Constr.:	500,00	Topografia:	Plano		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial		
Área Equivalente:	500,00	Classificação:	Casa Superior		Mínimo
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Urbano
Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.500,00	Data:	18/02/2025
Observações:					






CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ² Deduz. Negociação	Padrão		Área Priv./Constr.		Depreciação		Localização		Localização		Mult. Frentes		Topografia		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
					Fator	Coef.	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator		
1	R\$ 675.000,00	150,00	0,90	R\$ 4.050,00	2,356	0,808	0,943	0,791	0,828	1,050	1,190	1,050	1,190	1,000	1,000	0,950	1,000	0,959	R\$ 3.884,45	
2	R\$ 750.000,00	180,00	0,90	R\$ 3.750,00	2,154	0,883	0,930	0,791	0,828	1,100	1,136	1,100	1,136	1,000	1,000	1,000	0,950	0,864	R\$ 3.240,25	
3	R\$ 550.000,00	176,00	0,90	R\$ 2.812,50	2,154	0,883	0,925	0,791	0,828	1,050	1,190	1,050	1,190	1,000	1,000	1,000	0,950	0,967	R\$ 2.719,91	
4	R\$ 559.000,00	180,00	0,90	R\$ 2.795,00	1,903	1,000	0,930	0,710	0,922	1,000	1,250	1,000	1,250	1,000	1,000	0,850	1,118	1,470	R\$ 4.107,30	
5	R\$ 1.300.000,00	250,00	0,90	R\$ 4.680,00	2,355	0,808	1,010	0,837	0,782	1,150	1,087	1,150	1,087	1,000	1,000	1,000	0,950	0,724	R\$ 3.389,19	
6	R\$ 920.000,00	250,00	0,90	R\$ 3.312,00	1,903	1,000	1,010	0,710	0,922	1,100	1,136	1,100	1,136	1,000	1,000	1,000	0,950	1,154	R\$ 3.822,74	
7	R\$ 1.050.000,00	276,00	0,90	R\$ 3.423,91	2,355	0,808	1,035	0,837	0,782	1,050	1,190	1,050	1,190	1,000	1,000	1,000	0,950	0,957	R\$ 3.275,01	
8	R\$ 1.100.000,00	280,00	0,90	R\$ 3.535,71	2,154	0,883	1,039	0,741	0,883	1,250	1,000	1,250	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	0,806	R\$ 2.848,07	
9	R\$ 1.200.000,00	283,00	0,90	R\$ 3.816,25	2,154	0,883	1,042	0,710	0,922	1,250	1,000	1,250	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	0,797	R\$ 3.040,57	
10	R\$ 900.000,00	300,00	0,90	R\$ 2.700,00	2,154	0,883	1,057	0,741	0,883	1,050	1,190	1,050	1,190	1,000	1,000	1,000	0,950	1,155	R\$ 3.117,26	
11	R\$ 2.500.000,00	500,00	0,90	R\$ 4.500,00	2,356	0,808	1,096	0,791	0,828	1,250	1,000	1,250	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	0,681	R\$ 3.065,74	
Avaliando		240,51			1,903		1,000	0,655		1,250		1,250		1,000		0,950				
Média Aritmética				3579,58	3113	3129	2595	3008	3421	3421	3319	3319,14								
Desvio Padrão				666,32	451	532	458	354	374	374	458	443,96								
Coefficiente de Variação				0,19	0	0	0	0	0	0	0	0,13								

Média Saneada	3319,14
Limite Inferior	2323,40
Limite Superior	4314,88
Dados Saneados	11
Dados Descartados	0



Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Dados Coletados:	11
Número de Dados Saneados:	11
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	2.323,40
Média Aritmética (p/m²):	3.319,14
Limite Superior (p/m²):	4.314,88
Média Saneada (p/m²):	3.319,14
T. de Student:	1,372
Desvio Padrão:	443,96
Coefficiente de Variação:	0,13

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-5,53%	R\$ 3.135,46
Estimado		R\$ 3.319,14
Superior (p/m²):	5,53%	R\$ 3.502,82
Amplitude Total:	11,07%	

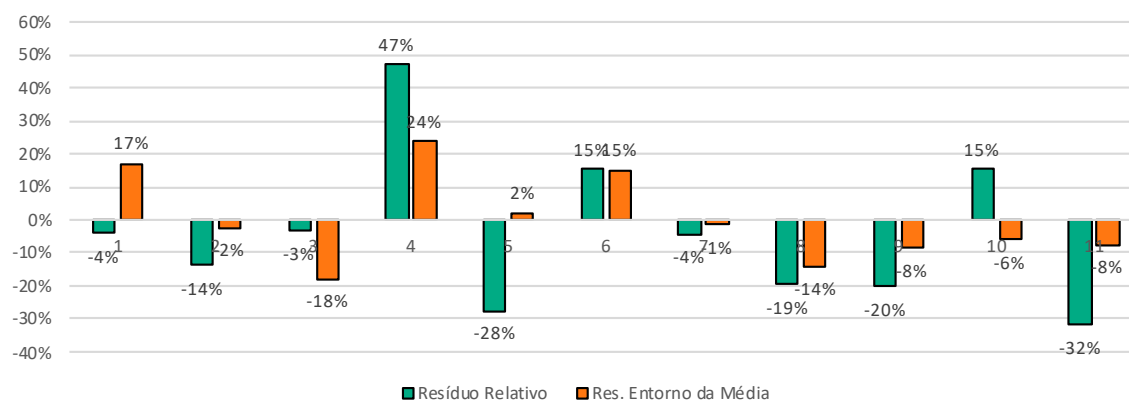
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 2.821,27
Estimado		R\$ 3.319,14
Superior (p/m²):	15%	R\$ 3.817,01
Arbitrio Adotado:	0%	

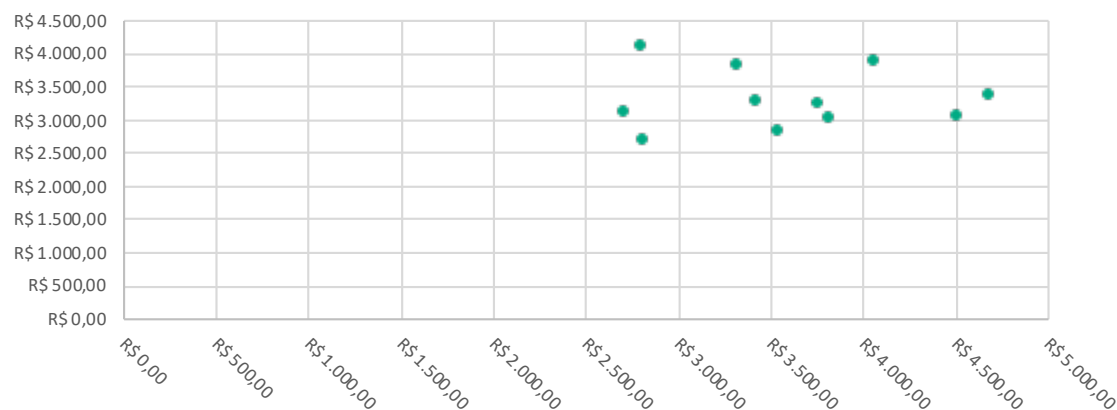
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	240,51
Unitário por m²:	R\$ 3.319,14
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 798.285,51
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 798.000,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

SANEAMENTO AMOSTRAL

Dados	Área Priv./Constr.	Unit-m ² Homo	Dist. Da Média (Em Módulo)	Posição de Descarte	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8
1	150,00	3.884,45	17%	3	3.884,45	3.884,45	3.884,45	3.884,45	3.884,45	3.884,45	3.884,45	3.884,45
2	180,00	3.240,25	2%	9	3.240,25	3.240,25	3.240,25	3.240,25	3.240,25	3.240,25	3.240,25	3.240,25
3	176,00	2.719,91	18%	2	2.719,91	2.719,91	2.719,91	2.719,91	2.719,91	2.719,91	2.719,91	2.719,91
4	180,00	4.107,30	24%	1	4.107,30	4.107,30	4.107,30	4.107,30	4.107,30	4.107,30	4.107,30	4.107,30
5	250,00	3.389,19	2%	10	3.389,19	3.389,19	3.389,19	3.389,19	3.389,19	3.389,19	3.389,19	3.389,19
6	250,00	3.822,74	15%	4	3.822,74	3.822,74	3.822,74	3.822,74	3.822,74	3.822,74	3.822,74	3.822,74
7	276,00	3.275,01	1%	11	3.275,01	3.275,01	3.275,01	3.275,01	3.275,01	3.275,01	3.275,01	3.275,01
8	280,00	2.848,07	14%	5	2.848,07	2.848,07	2.848,07	2.848,07	2.848,07	2.848,07	2.848,07	2.848,07
9	283,00	3.040,57	8%	6	3.040,57	3.040,57	3.040,57	3.040,57	3.040,57	3.040,57	3.040,57	3.040,57
10	300,00	3.117,26	6%	8	3.117,26	3.117,26	3.117,26	3.117,26	3.117,26	3.117,26	3.117,26	3.117,26
11	500,00	3.065,74	8%	7	3.065,74	3.065,74	3.065,74	3.065,74	3.065,74	3.065,74	3.065,74	3.065,74
Limite Inferior		2.323,40			2.323,40	2.323,40	2.323,40	2.323,40	2.323,40	2.323,40	2.323,40	2.323,40
Média		3.319,14			3.319,14	3.319,14	3.319,14	3.319,14	3.319,14	3.319,14	3.319,14	3.319,14
Limite Superior		4.314,88			4.314,88	4.314,88	4.314,88	4.314,88	4.314,88	4.314,88	4.314,88	4.314,88
Desvio Padrão		443,96			443,96	443,96	443,96	443,96	443,96	443,96	443,96	443,96
Coefficiente de Variação		0,134			0,134	0,134	0,134	0,134	0,134	0,134	0,134	0,134
Elementos Utilizados		11			11	11	11	11	11	11	11	11
Qtd Fora do Intervalo		-			-	-	-	-	-	-	-	-



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Amostras Coletados:	11
Número de Amostras Saneados:	11
Número de Amostras Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 2.323,40
Média Saneada (p/m²):	R\$ 3.319,14
Limite Superior (p/m²):	R\$ 4.314,88
T. de Student:	1,3634
Desvio Padrão:	443,96
Coefficiente de Variação:	0,134

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-5,53%	R\$ 3.135,46
Estimado		R\$ 3.319,14
Superior (p/m²):	5,53%	R\$ 3.502,82
Amplitude Total:	11,07%	

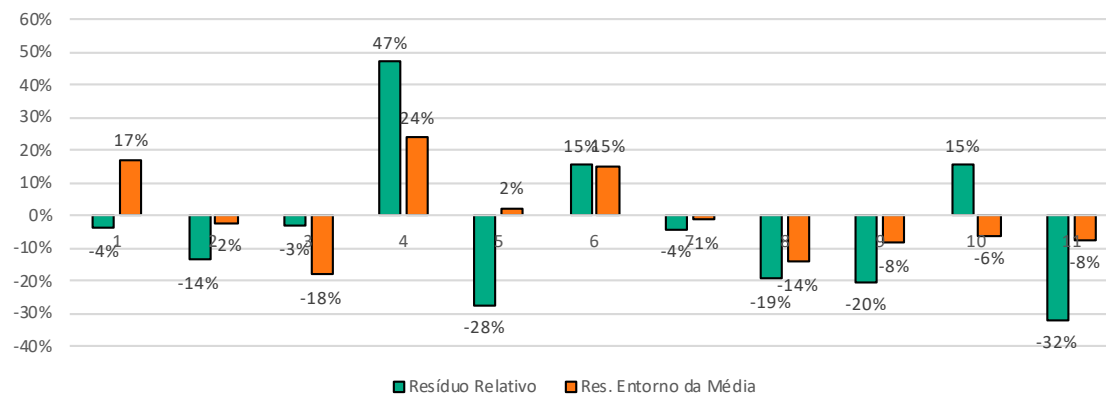
CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15,00%	R\$ 2.821,27
Estimado		R\$ 3.319,14
Superior (p/m²):	15,00%	R\$ 3.817,01
Arbitrio Adotado:	0,00%	

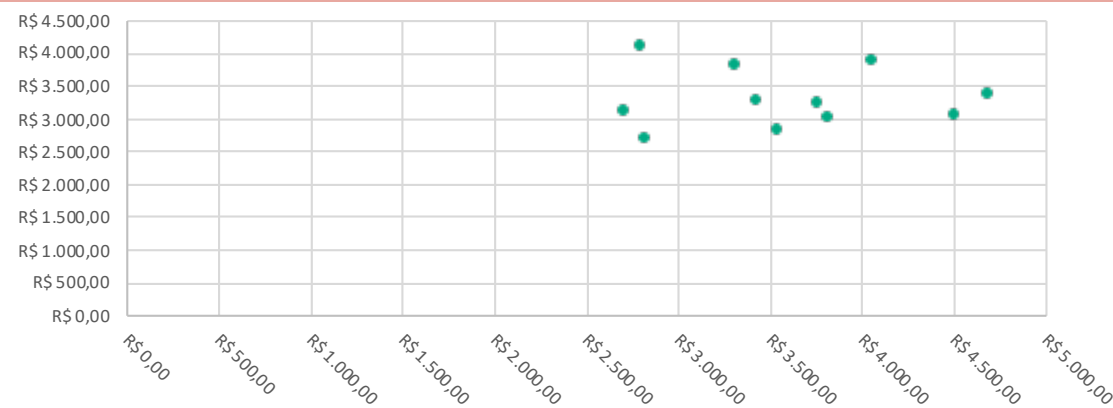
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	240,510
Unitário por m²:	R\$ 3.319,14
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 798.285,51
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 798.000,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Avaliação de Imóveis Urbanos

Igor Caiafa Ferreira Silvério

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 11,07%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III



Avaliação de Imóveis Urbanos

0

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))



METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO					
FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL					
FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)					
Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + Kx(1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) x \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{le}{Ir} + \left(\frac{le}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

le - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373



Avaliação de Imóveis Urbanos

0

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088



Avaliação de Imóveis Urbanos

0

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))



METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Lmáx é o valor crítico superior;

Lmín é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

$t_{(1-\alpha; n-1)}$ é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.



Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{m\acute{a}x} - L_{m\acute{i}n}}{x}$$

Lmáx é o valor crítico superior;

Lmín é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.





Número: **0003902-32.1997.8.13.0194**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Coronel Fabriciano**

Última distribuição : **06/08/1996**

Valor da causa: **R\$ 20.855,31**

Processo referência: **0003902-32.1997.8.13.0194**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MARIA LUCIA DE ARAUJO ASSIS (EXEQUENTE)	
	LEONARDO AUGUSTO PIRES SOARES (ADVOGADO) DAVINY CHRIS MARTINS MAGALHAES (ADVOGADO)
ODETE MOREIRA GOMIDE (EXECUTADO(A))	
	MARCELO DE MAGALHAES DRUMMOND (ADVOGADO) FERNANDA VIEIRA PINTO (ADVOGADO)

Outros participantes	
IGOR CAIAFA FERREIRA SILVERIO (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10395601287	19/02/2025 11:28	Anexo IPTU area construida	Anexo

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO - MG
Praça Louis Ensck, 64 - Centro Cep: 35170-033 - Tel: (31) 3406-7561

NOTIFICAÇÃO: Com Fundamento na Lei Complementar nº 010/2021, o contribuinte abaixo identificado fica notificado deste lançamento.

IPTU 2024
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

NOME DO CONTRIBUINTE MARNE MOREIRA GOMIDE						INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.01.120.0102.003	IMPOSTO TERRITORIAL 0,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL AVN DOUTOR JOSE DE MAGALHAES PINTO 00048 B- PET SHOPING CENTRO 35170096							IMPOSTO PREDIAL 111,86
QUADRA 00000	LOTE 00000		TESTADA 12,00				TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS 49,05
ÁREA DO TERRENO 360,00	ÁREA DA CONSTRUÇÃO 24,12	FRAÇÃO IDEAL 36,10	ALÍQUOTA 1,00	VALOR VENAL IMÓVEL 11.186,25	QTDE. DE PARCELAS 04	CONTR. ILUMINAÇÃO PÚBLICA 0,00	
VALOR TERRENO 3.279,08	VALOR DA CONSTRUÇÃO 7.907,17	UTILIZAÇÃO COMERCIAL		00000000400		DESCONTO NO IMPOSTO 22,37	
						TOTAL 138,54	

*** O pagamento desta guia não quita débitos anteriores***
*** Valor a pagar com 20% de desconto Parcela Única: 138,54

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO - MG
Praça Louis Ensck, 64 - Centro Cep: 35170-033 - Tel: (31) 3406-7561

NOTIFICAÇÃO: Com Fundamento na Lei Complementar nº 010/2021, o contribuinte abaixo identificado fica notificado deste lançamento.

IPTU 2024
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

NOME DO CONTRIBUINTE MARNE MOREIRA GOMIDE						INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.01.120.0102.002	IMPOSTO TERRITORIAL 0,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL AVN DOUTOR JOSE DE MAGALHAES PINTO 00048 A CASA FUNDOS CENTRO 35170096							IMPOSTO PREDIAL 326,22
QUADRA 00000	LOTE 00000		TESTADA 12,00				TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS 147,15
ÁREA DO TERRENO 360,00	ÁREA DA CONSTRUÇÃO 107,19	FRAÇÃO IDEAL 160,44	ALÍQUOTA 0,80	VALOR VENAL IMÓVEL 40.778,23	QTDE. DE PARCELAS 09	CONTR. ILUMINAÇÃO PÚBLICA 0,00	
VALOR TERRENO 14.572,33	VALOR DA CONSTRUÇÃO 26.205,90	UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL		00000000400		DESCONTO NO IMPOSTO 65,24	
						TOTAL 408,13	

*** O pagamento desta guia não quita débitos anteriores***
*** Valor a pagar com 20% de desconto Parcela Única: 408,13

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO - MG

PARCELA 8	CÓDIGO DO IMÓVEL 0000004846
	Nº DA GUIA
VENCIMENTO 10/12/2024	VALOR A PAGAR 59,25

SR. CAIXA, NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. VIA BANCO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

81680000000-1 59251224202-1 41210000484-2 60081240002-3



ASSINATURA EM QUALQUER ARÉIA BRANCA
 E INTRANSPARENTE, PREENCHA NOME, CPF, ENDEREÇO
 ESTE RECIPEIO É UM TÍTULO DE VENDA AUTORIZADO PELA CANTAR
 adquire bilhetes em caráter de venda autorizada pelo CANTAR
 contar do dia de sorteio do concurso. Para sua segurança, somente
 contidos no recibo de apostas. O prazo para receber o prêmio é de 90 dias
 contados na data de abertura dos prêmios de loteria. Confira os dados
 habilita o recibo de apostas original e o único comprovante que o
 Atenção: o recibo de apostas contém outros produtos químicos
 que o recibo contém apostas e lotes de luz, calor e unidade exatidão e
 que o recibo contém apostas e lotes de luz, calor e unidade exatidão e
 que o recibo contém apostas e lotes de luz, calor e unidade exatidão e

CORONEL FABRICIANO - MG
 Tel: (31) 3406-7561
 Complementar nº 010/2021, o contribuinte
 informado deste lançamento.

IPTU 2024	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00
IMPOSTO PREDIAL	207,43
TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS	147,15
CONTR. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0,00
DESCONTO NO IMPOSTO	41,48
TOTAL	313,10

QUADRA 00048	LOTE 00008	TESTADA 12,00	8 CENTRO 35170096	
ÁREA DO TERRENO 360,00	ÁREA DA CONSTRUÇÃO 109,20	FRAÇÃO IDEAL 163,45	ALÍQUOTA 0,80	VALOR VENAL IMÓVEL 51.857,76
VALOR TERRENO 14.845,58	VALOR DA CONSTRUÇÃO 37.012,18	UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL	00000000400	QTDE. DE PARCELAS 08

*****CONTRIBUINTE BENEFICIADO POR ISENÇÃO*****
***** O pagamento desta guia não quita débitos anteriores*****
***** Valor a pagar com 20% de desconto Parcela Única: 313,10**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO - MG	
PARCELA 7	CÓDIGO DO IMÓVEL 0000004845
VENCIMENTO 11/11/2024	Nº DA GUIA
	VALOR A PAGAR 50,68

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

81680000000-1 50681224202-8 41111000484-2 50071240002-6