PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) Finalidade

Avaliação de bem imóvel urbano.

2) Objetivo

Determinação do valor de mercado(*quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente"* (NBR-14.653-1:2019 – Item 0.5) para venda do imóvel de matrícula nº 54.780, apartamento nº 206, do bloco PRINCESA LEOPOLDINA, do Edifício TRANSATLÂNTICO, situado na Avenida Boa Viagem, nº 5212, no bairro de Boa Viagem/PE. Composto de uma sala para 02(dois) ambientes, 03(três) quartos sociais (sendo uma suíte), 01(um) banheiro social, cozinha, dependência de empregada e área de serviço com área útil de 98,86m^2, cujas descrições e confrontações encontram-se na certidão do 1º Cartório de Registro de Imóveis.

3) Descrição da vizinhança, dos serviços públicos e da parte comum do edifício

O bairro é predominantemente residencial e nos arredores do imóvel avaliado existe: colégios, supermercados, comércios, hospitais, academias, restaurantes, bares, barbearia, salão de beleza, hospitais, academias, farmácias, etc.

O Edifício Transatlântico confronta-se pela frente com a Avenida Boa Viagem; lado direito com o edifícioEstação do Mar, nº 5274 ; lado esquerdo com o edifício Bretanha, n 5164º e fundos a Rua Setubal, da Rua Setúbal. Tem topografia plana, sendo servido por redes de eletricidade, água potável, calçada, iluminação, limpeza pública, telefone, internet, transporte público (ônibus) e a via pública é asfaltada.

O aludido edifício possui: 2(dois) elevadoes, 6(seis) unidades por andar, 16(dezesseis) andares, portaria, cisterna, gerador, guarita, interfone, piscina, playground, quadra poliesportiva, sistema de segurança, jardim interno e salão de festas. O edifício tem, aproximadamente, 36 anos de construção.

4) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

a) A área total adotada nos cálculos foi à indicada na matrícula nº 54.780 da certidão expedida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis
b) Os documentos consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé, foram considerados como corretos.
c) O avaliador não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando.
d) Esta Memória de Cálculo apresenta as condições limitativas apresentadas neste item ou em qualquer outra parte dela que afetam as análises, opiniões ou conclusões nela contidas.

Scanned with CamScanner

5) Localização:

BLOCO PRINCESA LEOPOLDINA, do Edifício TRANSATLÂNTICO, nº 5212, bairro de Boa Viagem, Recife/PE



Scanned with CamScanner



EDIFÍCIO TRANSATLÂNTICO-BLOCO PRINCESA LEOPOLDINA

6) Metodologia usada na avaliação

A NBR-14.653-1 prevê que "*a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado*".

A mesma norma ensina que o método comparativo *"identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"*.

Assim, esta metodologia realiza uma abrangente pesquisa de elementos, passíveis de comparação, encontrados em oferta no mercado. Dependendo dos dados obtidos nesta pesquisa poderá ser necessário realizar a homogeneização a fim de corrigir fatores como idade estimada, padrão construtivo, localização, número de vagas, etc.

Dessa forma, como existem diversas ofertas de edifícios residenciais semelhantes na vizinhança do imóvel avaliando, será usado o método comparativo direto de dados do mercado.

Scanned with CamScanner

7) Homogeneização da amostra

A homogeneização da amostra foi realizada utilizado-se o tratamento por fatores. Os fatores de homogeneização servem para comparar os elementos pesquisados e igualá-los com o imóvel avaliando. Deste modo é necessário aplicar fatores a fim de uniformizar os dados e, assim, poder compará-los e analisá-los.

No exemplo estudado, levou-se em consideração o seguinte fator:

a) *Fator oferta* (F_{of}): todos os dados coletados são valores ofertados no mercado e, sabendo-se que a negociação final é realizada por um valor menor do que foi anunciado, poderá ser aplicado um deságio, também conhecido como regateio, de 0% a 10%.

Devem ser evitados fatores menores que a metade ou maiores que o dobro, ou seja, 0,5 < Fator de homogeneização < 2,0.

8) Saneamento da amostra

Para saber se algum elemento da amostra está destoante dos outros é utilizado o critério do Ibape/SP[2]. Este critério diz que os dados devem estar em um intervalo de mais ou menos 30% em relação à média. Caso isso não aconteça, este dado deve ser descartado. Esta verificação é mostrada no cálculo do valor do imóvel avaliando a seguir.

9) Cálculo do valor de mercado do imóvel avaliando

Amostras

Dados	*Valor (R$)*	*Área (m^2)*	*Vagas Garagem*
01	590.000,00	100,00	1
02	530.000,00	98,00	1
03	500.000,00	98,00	1
04	575.000,00	98,00	1
05	530.000,00	98,00	1

Dados	*Link*
01	Apartamentos para venda com Piscina, 3 quartos e 100 m² em Boa Viagem - Recife, PE - Viva Real
02	Apartamento com 3 quartos na Avenida Boa Viagem, 5212, Boa Viagem, Recife - PE

Scanned with CamScanner

03	Apartamento 3 quartos à venda - Boa Viagem, Recife - PE 1507345726
04	Apartamento em leilão no Edifício Transatlântico em Recife - PE
05	Apartamento 3 quartos à venda - Boa Viagem, Recife - PE 1509249961

Dados	Valor	Área(m²)	Valor/m²(R$)	Fator Oferta	Preço Homogeneizado	Amplitude	Critério Ibape/SP
1	590.000,00	100,00	5.900,00	0,95	5.600,00	200,00	3,70%
2	530.000,00	98,00	5.400,00	1.00	5.400,00	00,00	0,0%
3	500.000,00	98,00	5.100,00	1,00	5.100,00	-300,00	-5,60%
4	575.000,00	98,00	5.860,00	0,95	5.500,00	100,00	1,90%
5	530.000,00	98,00	5.400,00	1,00	5.400,00	00,00	0,00%

MÉDIA= 5.400,00

Utilizando o arredondamento de +/- 1% permitido pela NBR-14.653, **o valor do imóvel avaliado é de (98,86m²x 5.400,00) R$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) em junho/2026.**

10) Especificação da avaliação

A NBR 14.653-2:2011, no item 9.1.1, prevê que *"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"* (grifo nosso).

11) Conclusão

Considerando os elementos e condições indicadas na presente Memória de Cálculo, atribuímos **o valor do imóvel avaliado em R$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais).**

Recife, 22 de junho de 2026.

Maria Socorro Cabral

Scanned with CamScanner