

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Processo Nº 0705454-69.2019.8.07.0005

Aos 21 dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois, nesta cidade, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento do Mandado tendo como autor Oclides Fernandes Cirqueira, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²:

Trata-se do imóvel contendo cerca de 200m² de área, sendo a unidade integrante do conjunto B da Quadra 08-E, sendo um imóvel de meio de quadra, que possui muro com portão de metal, uma vaga para carros, uma residência na frente composta de três quartos, sala, copa, um banheiro e cozinha, sem forro e com telhas danificadas. Há um imóvel de fundos, com construção inacabada e deteriorada em razão do passar do tempo.

2. Zona e Logradouro³

Imóvel localizado na Q. 08-E, conjunto B. Em região predominantemente residencial. Identifica-se a localização do imóvel, considerando aspectos da infraestrutura, em especial as voltadas para a mobilidade urbana, e da valorização imobiliária, que são fatores importantes a serem considerados na formação dos valores dos imóveis, sendo analisada uma variável qualitativa, na qual se leva em consideração a composição de três elementos:

- Bairro: caracteriza as condições de infraestrutura da região como um todo.
- Logradouro do imóvel: caracteriza as condições boas de mobilidade/acesso ao conjunto residencial no qual se localiza o imóvel.
- Pólo: caracteriza a proximidade do imóvel, no caso, o próprio conjunto residencial, a elementos que o valorizam como: proximidade a supermercados, praças, centro comercial, vias pavimentadas, atendimento pelos serviços públicos.

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 – CPC

² Art. 872, I do CPC

³ NBR 14653-1, item 10.1

3. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos

A região é atendida por redes de água encada, energia elétrica, telefone e iluminação pública. A via de acesso é pavimentada em asfalto e possui guias, sarjetas, calçadas, coleta de lixo e entrega postal, de sistema viário, transporte coletivo, esgotamento sanitário e águas pluviais, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades. Está afastada do centro da cidade e em localidade de alta taxa de criminalidade.

4. Perspetivas de Mercado⁴

Atualmente, na cidade, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas nos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatamos haver alguns imóveis nas circunvizinhanças que aguardam venda por período superior a seis meses.

5. Data da Vistória⁵:

A visita feita ao imóvel ocorreu na quarta-feira, dia 21 de setembro de 2022, e pode constatar que o imóvel se encontra como relatado anteriormente, possui muro com portão de metal, uma vaga para carros, uma residência na frente composta de três quartos, sala, copa, um banheiro e cozinha, sem forro e com telhas danificadas. Há um imóvel de fundos, com construção inacabada e deteriorada em razão do passar do tempo. (croqui rascunhado anexo)

Fonte: Oficial de Justiça

7. Método Avaliatório Utilizado⁶:

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1 da ABNT, para tanto, foi realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro e em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou, ponderados os atributos por homogeneização, a atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

⁴ NBR 14653-1, item 7.7.2

⁵ NBR 14653-1, item 7.3.1

⁶ NBR 14653-1, item 7.5

7.1 Tabela Amostral⁷

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor Pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 1	Pequena casa de fundos https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-no-arapoanga-quadra-11-m-prox-ao-panela-velha-2960468451.html	160m ²	R\$100.000,00	R\$625,00
Imóvel 2	Duas casas no lote https://www.wimoveis.com.br/propriedades/2-casa-no-lote-de-200-m-sup2--arapoanga-ao-lado-da-2958647614.html	200m ²	R\$155.000,00	R\$775,00
Imóvel 3	Duas casas em boas condições https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/imoveis/lote-no-arapoangas-com-2-lindas-casas-urgente-165-000-1049840369?lis=listing_1001	200m ²	R\$165.000,00	R\$825,00
Imóvel 4	Casa em condições semelhantes 2 quartos https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-casa-no-arapoanga-quadra-7n-prox-ao-landim-2960468835.html	200m ²	R\$95.000,00	R\$475,00

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1	R\$625,00
Imóvel 2	R\$775,00
Imóvel 3	R\$825,00
Imóvel 4	R\$475,00

$$\text{Total} = \text{R\$ 2.700,00} / 4 \Rightarrow \text{Média} = \text{R\$ 675,00/m}^2$$

Considerando a exclusão das amostras de valores 20% maiores (R\$810,00) e 20% menores (R\$540,00) que a média obtida inicialmente, realiza-se nova média com as amostras restantes:

Imóvel 1	R\$625,00
Imóvel 2	R\$775,00

$$\text{Total Final} = \text{R\$ 1.400,00} / 2 \Rightarrow \text{Média} = \text{R\$700,00/m}^2$$

7.2 Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos⁸:

⁷ Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostra utilizadas.

⁸ NBR 14653-2

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05	Imóvel 06	
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
1.9 Transp.Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
1.10 Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Melhoramento Público – em virtude da compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução								

7.3 Demais fatores:

Os demais fatores possíveis de aplicação não serão utilizados em virtude de que, levando em consideração as características do local dos imóveis (paradigmas e avaliando), não terão efeitos para majorar ou reduzir o valor, bem como não vislumbro qualquer outro critério que possa acrescentar valores ou reduzi-los.

7.4 Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando:

Área do imóvel avaliando = 200m²

Valor obtido por metro quadrado = R\$700,00/m²

Cálculo R\$700,00/m² x 200m² = R\$ 140.000,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Valor obtido para o Imóvel Avaliando: R\$ 140.000,00
Aplicação do privilégio de localização (0.80): Não se aplica
Arredondamento (É permitido ao avaliador proceder ao arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos): R\$ 140.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utilizam-se limites de intervalo de ± 10%
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 154.000,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 126.000,00 (possibilidade de venda)

8. Identificação do Valor de Mercado⁹:

⁹ NBR 14653-1, item 7.7.1

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra ultrapassou três, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL** em **R\$ 126.000,00**.

Brasília/DF, 26 de setembro de 2022.



KARENINA FERREIRA DA SILVA BISPO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
MAT. 315747

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

HENDAWY, Asmaa AbduAllah. **OFICIAL DE JUSTIÇA: Competências, Atribuições e Responsabilidades**. 1ª Edição. Curitiba, PR. Ed. Juruá, 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de Bens**

Imóveis Parte Geral: São Paulo. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, **NBR 14653-2: Avaliação de Bens**

Imóveis Urbanos: São Paulo. 2011.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. 2015.

FAGA, Dominique Pierre. **Curso de Avaliação de Bens**. Edição 2014. SP, Ed. Diário das Leis. 2014.