

Aos 25 dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, às 11:12, nesta cidade de Brasília, Distrito Federal, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficiala de Justiça Avaliadora do Tribunal de Justiça do Distrito Federal infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao mandado, extraído dos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, tendo como exequente CONDOMÍNIO QUINTAS ITAPOÃ, e executado EGNALDO FERREIRA DE SOUZA, procedi a AVALIAÇÃO do lote abaixo descrito, conforme segue:

1. Lotes objeto da Avaliação¹. Zona e Logradouro:

-Lote 24, da Quadra G, situado no Condomínio Quintas Itapoã, Cidade Ocidental-GO.

2. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos: A região é atendida por redes de água encanada, energia elétrica, telefone e iluminação pública. A via de acesso ao Condomínio é pavimentada em asfalto e possui guias, sarjetas, calçadas, coleta de lixo e entrega postal, transporte coletivo, esgotamento sanitário e águas pluviais, escola pública nas proximidades, e está 41,2 km da Esplanada dos Ministérios de Brasília/DF.

3. Perspectivas de Mercado: Atualmente, na Cidade de Ocidental/GO, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixa preços. Em consulta em imobiliárias locais, constatei que alguns imóveis na circunvizinhança aguardam venda por período superior a seis meses.

4. Data da Vistoria: A visita ao imóvel ocorreu no dia 25 de maio de 2023, às 11:12.



5. Método Avaliatório Utilizado: O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1 da ABNT, tendo sido 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 possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

5.1 Tabela Amostral:

AMOSTRAS PARADIGMAS	LOCAL	ÁREA	VALOR	VALOR DO METRO QUADRADO
LOTE 01	Quintas Itapoã, Cidade Ocidental/GO. Rica Imobiliária. Código do Anunciante: 1997097	5000m ²	R\$ 125.000,00	R\$ 25,00
LOTE 02	Quintas Itapoã, Cidade Ocidental/GO. QUADRA L. Rica Imobiliária	5.000 m ²	R\$ 115.000,00	R\$ 23,00

	Código do Anunciante: 2220164			
LOTE 03	Quintas Itapoã, Cidade Ocidental/GO. Quadra L. Rica Imobiliária. Código do Anunciante: 2251364	5.000m ²	R\$ 115.000,00	R\$ 23,00
LOTE 04	Quintas Itapoã, Cidade Ocidental/GO. Quadra H. 62 Imóveis. Código do anunciante: 890593	5.000 m ²	R\$ 170.000,00	R\$ 34,00
LOTE 05	Quintas Itapoã, Cidade Ocidental/GO. Quadra G. WIMÓVEIS. Código do anunciante: 2092882. Cód. WIMÓVEIS 2975753366	5.000 m ²	R\$ 110.000,00	R\$ 22,00

* Pesquisa realizada no dia 29.05.2023, em sites do ramo imobiliário.

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1 = R\$25,00/m²

Imóvel 2 = R\$ 23,00/m²

Imóvel 3 = R\$ 23,00/m²

Imóvel 4 = R\$ 34,00 /m²

Imóvel 5 = R\$ 22,00/m²

Total = 127,00/ 5 = R\$ 25,4 - média do m²

5.2. Exclusão dos elementos discrepantes:

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos no resultado da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média encontrada em relação ao metro quadrado dentre os demais paradigmas, para cima, e 20% para baixo, e, para encontrar a média definitiva deve-se excluir as amostras cujos valores estejam acima ou abaixo de 20 % da média inicial encontrada, conforme segue:

Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 25,4

Aplicação para baixo do valor da média (R\$25,4 – 20%): R\$ 20,32

Aplicação para cima do valor da média (R\$ 25,4 + 20%): R\$ 30,48

A amostra 04 apresenta discrepância para cima do valor da média, e será excluída, utilizando-se apenas as amostras não discrepantes.

5.3. Cálculo para obtenção da média final do valor do metro quadrado:

Imóvel 1 = R\$25,00/m²

Imóvel 2 = R\$ 23,00/m²

Imóvel 3 = R\$ 23,00/m²

~~Imóvel 4 = R\$ 34,00 /m²~~

Imóvel 5 = R\$ 22,00/m²

Total = 93,00/4 = R\$ 23,25 - média do m²

5.4. Fator fonte, também denominado de fator oferta: É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter na venda, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente o fator fonte é aplicado à razão de 10% do valor, para menor. Levando em consideração que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, inclusive com alguns meses de oferta, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

Cálculo para aplicação do fator fonte

Valor encontrado por metro quadrado R\$ 23,25

10% de 23,25 = 2,32

R\$ 23,25 – 2,32 = R\$ 20,93/m²

5.5 Demais fatores/Terreno desnivelado: O terreno avaliado não apresenta desnível, abaixo ou acima do nível da rua.

5.6 Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliado:

Área do imóvel Quadra G, Lote 24 = 5.000 m²

Valor obtido por metro quadrado = R\$ 20,93

Cálculo R\$ 20,93 x 5.000 m² = R\$ 104.650,00

6. Definição do Valor de Mercado:

Área do lote24	5.000 m ²
Valor encontrado:	R\$ 104.650,00
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de ± 10%.	R\$ 115.115,00
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%)	
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%)	R\$94.185,00
Valor final:	115.115,00

CÁLCULO DO LOTE G 24

- TERRENO: R\$ 115.115,00

- CASA TÉRREA, inacabada, com telhas de amianto, no cimento batido, sem acabamento, que avalio em R\$ 135.000,00.

TOTAL: R\$ 250.115,00

7. Identificação do Valor de Mercado: A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II, uma vez que o número de amostras chegou a cinco, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação, AVALIO IMÓVEL localizado Quadra G, Lote 24, situado no loteamento denominado QUINTAS ITAPOÃ, Cidade Ocidental-GO, com área de 5.000 m², **em R\$ 250.115,00 (duzentos e cinquenta mil cento e quinze reais).**

Brasília/DF, 29 de maio de 2023

Jaqueline Spencer Meira de Castro Alves Muniz de Melo

Mat. 319538 – TJDFT

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

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.