



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
1ª VARA CÍVEL CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DO GAMA
Processo n.º 0703626-75

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Gama/DF

2021

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Nº Processo: 0703626-75		CEP: 72405550	
Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHAMPS EL		Bairro: SETOR CENTRAL	
RÉ: GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA			
Cidade: GAMA			
Área Total do Terreno: 64,70 m ²			
QUADRA 55 LOTE 19			
Zona do Cartório de Registro de Imóveis: 5º Ofício			
Nº da Matrícula: 2264		Data da Vistoria: 30/03/2021	
Situação do terreno			
Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Ondulada <input type="checkbox"/> Active <input type="checkbox"/> Declive		
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Poligonal <input type="checkbox"/> Triangular		
Dimensões	Frente: []	Fundo: []	Laterais: []
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste		
Solo	<input checked="" type="checkbox"/> Firme <input type="checkbox"/> Argiloso <input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/> Alagadiço		
Vegetação	<input type="checkbox"/> Mato <input type="checkbox"/> Pomar <input type="checkbox"/> Pasto <input type="checkbox"/> Nenhum		
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro <input type="checkbox"/> Cerca <input type="checkbox"/> Chagão lateral <input type="checkbox"/> Nenhum		
Situação	<input checked="" type="checkbox"/> Meio quadra <input type="checkbox"/> Esquina <input type="checkbox"/> Duas frentes <input type="checkbox"/> Quatro frentes		
Infraestrutura			
Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Transporte Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Zoneamento			

Zona:	central	Gabarito:	Média	Taxa de Ocupação:	Populosa
<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto					
Coeficiente aproveitamento: 100%					
Vizinhança					
Padrão Construção	MÉDIO	Escolas	SIM		
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio	PRÓXIMO		
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionament o	SIM		
Arborização/A. verde	NÃO	Trânsito	NORMAL		
Observações do vistoriador					
<p>O terreno vistoriado, um apartamento no 2º andar que mede 45,08, área de uso comum 19,62 correspondendo a área privativa total de 64,70 m, apartamento reformado, com dois dormitórios, sala, uma pequena varanda, visto que a reforma pegou a metade da varanda para ampliar o quarto, cozinha, um banheiro social, pintura nova, piso comum, garagem rotativa.</p>					
Identificação					
Local: Setor Central					
Data: 30/03/2021			Maria Liontina C. Pereira Oficial de Justiça Avaliador MATRÍCULA 311504		

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos trinta dias do mês de Março de 2021, no Setor Central do Gama Distrito Federal em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, infra assinado, a fim de dar cumprimento no Mandado, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, tendo como Requerente: Condomínio do Edifício Champs Elysees e Requerida: Grupo Ok Construções e incorporações Ltda, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

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

1. Descrição do Imóvel:

O Objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se de um imóvel construído com matrícula 2264 , registro geral, do Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal pertencente ao Grupo OK Construções e Incorporações Ltda formando uma figura regular, limitando com o shopping do Gama e com Residencial Tia Vitória , lote 18 e ao norte como lote 01 , ao sul com a via pública, ficha de vistoria anexada ao presente Laudo.

2. Zona e Logradouro

Apartamento 206, Lote 19 da Quadra 55 Setor Central Gama.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, e está próximo do centro, contando rede bancária, supermercados, Shopping, farmácias e hospitais, transporte coletivo e fácil acesso, conforme discriminado na Ficha de Avaliação anexa.

4. Perspectivas de Mercado²

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

5 Registro fotográfico do imóvel vistoriado:

Fonte: Oficial de Justiça Avaliador

² NBR 14653-1, item 7.7.2

Foto 01: Identificação do imóvel com vistas para frente

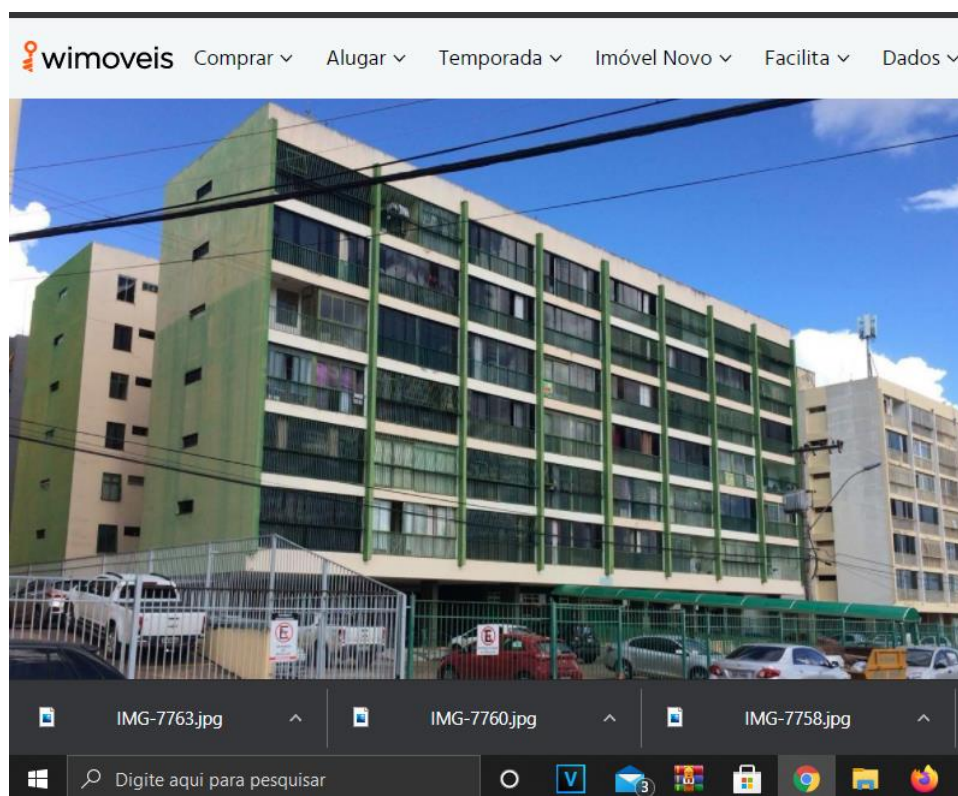


Foto 02: Quarto

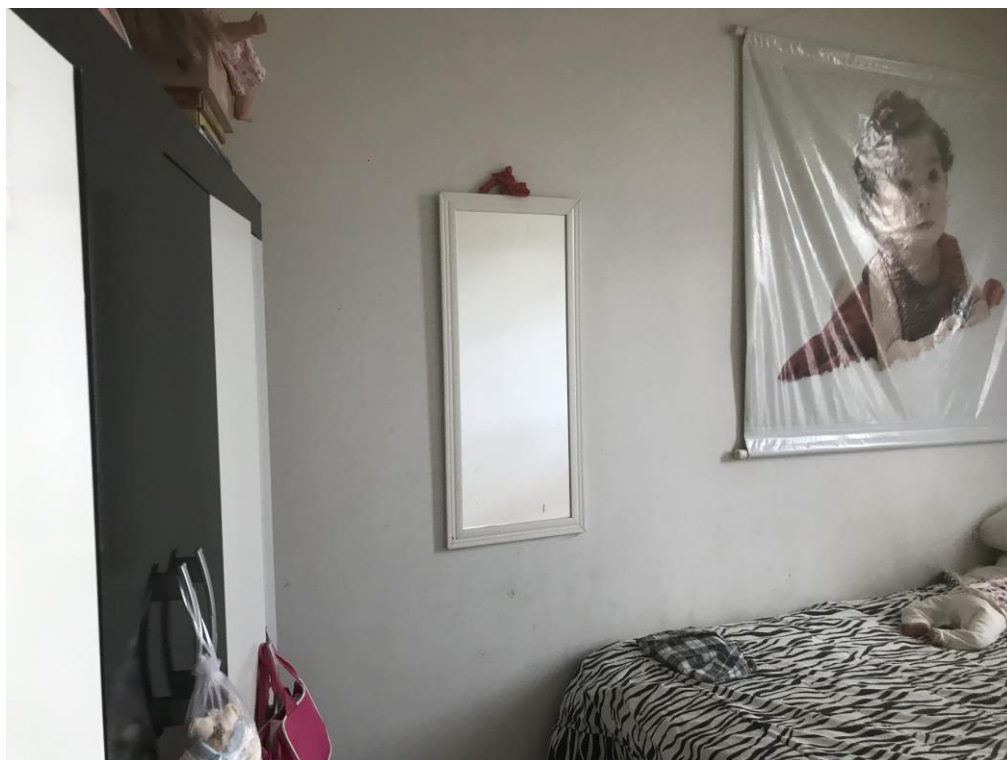


Foto 03 Quarto

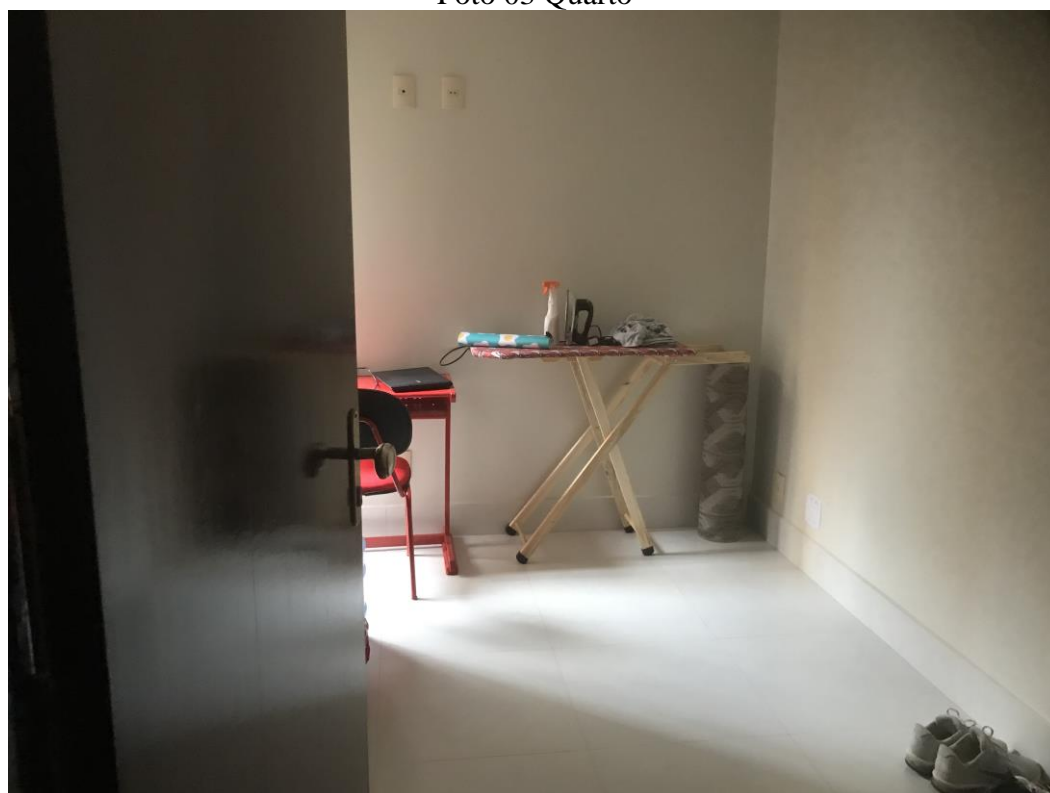


Foto 04 : Banheiro



Foto 05 Varanda



7. Método Avaliatório³

O valor do imóvel foi determinado através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, por ser o mais indicado para avaliação para casas, seguindo, portanto, o que orientam as NBR 14653-2, conforme o seu ítem 8.1.1 e NBR 14653-1 no ítem 8.2.1, ambas da ABNT, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro 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

³ 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.

dos dados:

Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda. ⁴(continuação)

Número De Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 01	Edifício Alabama Setor Central um apartamento com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço,	44,44m ²	R\$145.000,00	R\$3.263,00
Imóvel 02	Residencial Barcelona, Setor Central; Apartamento composto por dois dormitórios , uma vaga de garagem	44,44m ²	R\$155.000,00	R\$3.488,00
Imóvel 03	Edifício Florida, um apartamento composto por dois dormitórios, sala , cozinha	50m ²	R\$140.000,00	R\$2.800,00
Imóvel 04	Edifício Colorado , um apartamento composto com 2 dormitórios, uma banheiro social, garagem rotativa	50m ²	R\$ 137.000,00	R\$2.740,00
Imovel 05	Apartamento com dois Quartos, um vaga de garagem Quadra 55 reformado e com armários	58,00 m ²	R\$ 185.000,00	R\$ 3.190,00
Imóvel 6	Edifício plaza , dois dormitórios, uma vaga de garagem	75 m ²	R\$ 210.000,00	R\$ 2.800,00

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1 = R\$ 3.263,00 m²
Imóvel 2 = R\$ 3.488,00 m²
Imóvel 3 = R\$ 2.800,00 m²
Imóvel 4 = R\$ 2.740,00 m²
Imóvel 5 = R\$ 3.190,00 m²
Imóvel 6 = R\$ 2.800,00 m²

Total =R\$ 18.281m² / 6 => Média = R\$ 3.046,83 m²

7. 3 Exclusão dos elementos discrepantes:

⁴ Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostra utilizada.

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 cujo valor estejam acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada, conforme segue:

Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 3.046,83

Aplicação para baixo do valor da média (R\$ 3046,83 – 20%) = R\$ 2.437,47 Aplicação para cima do valor da média (R\$ 3.113,50 + 20%) = R\$ 3.656,19

Como se observa nos dados amostras, não há valores disprepantes.

Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:

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

7.4 Outros Fatores de redução ou majoração do valor

Fator esquina e de múltiplas frentes:

Se o terreno for de esquina, ou tiver duas frentes ou mais, naturalmente essa circunstância fará com que ele seja mais valorizado, mas essa valorização é praticamente nula quando o terreno estiver situado em zonas de residências voltadas para residências, como é o caso do imóvel avaliando, e nesse

caso, não se deve aplicar um fator de valorização esquina ou múltiplas frentes

7.5.1.2 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 alguns com mais de 06 (seis) meses de espera, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

Cálculo para aplicação do fator fonte: R\$ 3.046,83 – 10% = R\$ 2.742,14

7.5.1.3 Demais fatores:

Os demais fatores possíveis de aplicação, neste caso vou aplicar uma redução de 20% visto o imóvel avaliando não ter vaga privativa de garagem nem armários, considerando que amostras 02, 05, e 06 utilizados como paradigmas possuem vaga de garagem privativa e armários de cozinha em todo o apartamento, dessa forma é cabível a redução, e o valor final ficará: R\$ 2.742,12 – 20% = R\$ 2.193,71 (dois mil cento e noventa e três e setenta e um centavos) o metro quadrado.

8. Definição do Valor de Mercado:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Área do Imóvel Avaliando: 64.70m ²
Valor do Imóvel Avaliando: R\$ 141.933,16
Arredondamento ⁵ : - 0,16
Valor final com arredondamento: R\$ 141.933,00
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de ± 10%
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 156.126,30" (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 127.739,70

⁵ É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos.

9. Identificação do Valor de Mercado⁶:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra ultrapassou três, muito embora não tenha atingido oito, porém, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL** em **R\$ 141.933,00** (CENTO E QUARENTA E UM MIL E NOVECENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS).

Gama/DF, 12 de Abril de 2021.

Maria Liontina C Pereira
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 311504

⁶ NBR 14653-1, item 7.7.1

10. 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.