

## LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEIS

Processo:

Aos 24 dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, nesta cidade, 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 ao r. Mandado, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

### **I) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

- 1) Matrícula No. : 297767 3º. Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal.
- 2) Imóvel localizado na Rua 05 Norte lote 04 Bloco A Apt. 407, Ed. Modern Life, Águas Claras.
- 3) Contendo 32,57M2 de Área total privativa e 32,34M2 de área comum, totalizando 64,81m2

### **II) ZONA E LOGRADOURO - Imóvel localizado em Aguas Claras – DF.**

Identifica-se à 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:

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

### **III) 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 é pavimentada em asfalto e possui guias, sarjetas, calçadas,

coleta de lixo e entrega postal, de sistema viário, transporte coletivo, transporte metroviário, esgotamento sanitário e águas pluviais, , escolas privadas nas proximidades.

**IV) Perspectivas de Mercado** - Atualmente, na cidade de Águas Claras, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas nos preços.

**V) Data da Vistoria** - A tentativa de vistoria feita ao imóvel ocorreu no dia 24/05/21, porém não teve acesso ao imóvel, uma vez que ele se encontrava desocupado.

## **VI) Registro Fotográfico**



**Foto 1 - Fachada**

**VII) Método<sup>1</sup> de Avaliação:** O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1<sup>2</sup> da ABNT, para tanto tendo sido realizada

<sup>1</sup> NBR 14653-1, ítem 7.5

<sup>2</sup> 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.

uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro, 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:

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do M2
Imóvel 01	Condomínio Modern Life, Anunciado por Márcia Trovão .	33m <sup>2</sup>	R\$ 265.000,00	R\$ 8.030,00
I Imóvel 02	Condomínio Modern Life, Anunciado por Imóveis do DF .	33m <sup>2</sup>	R\$ 290.000,00	R\$ 8.787,87
Imóvel 03	Condomínio Modern Life, Anunciado por Sérgio Alves	33m <sup>2</sup>	R\$ 310.000,00	R\$ 9.393,93

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1 = R\$ 8.030,00 m<sup>2</sup>

Imóvel 2 = R\$ 8.787,00 m<sup>2</sup>

Imóvel 6 = R\$ 9.393,00 m<sup>2</sup>

Total = R\$ 26.210,00 / 3 => Média = R\$ 8.736,00 m<sup>2</sup>

#### **VIII) 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. Assim, considerando que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, inclusive com alguns tempo de oferta, aplico o fator fonte.

#### **IX) 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.

**X) Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando:**

Área do imóvel Avaliando = 32,57 m<sup>2</sup>

Valor obtido por metro quadrado = R\$ 8.736,00

Cálculo R\$ R\$ 8.736,00 x 32,57 = 284.531,00

<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO</b>
Valor obtido para o Imóvel Avaliando: R\$ 284.531,00
Aplicação do campo de arbítrio com decréscimo de -10%: -28.453,15
Arredondamento <sup>3</sup> : R\$ 256.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de ± 10% :
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 281.600,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 230.400,00 (possibilidade de venda)

**XI) Identificação do Valor de Mercado:**

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança 1 uma vez que o número de amostra não ultrapassou três, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 256.000,00** (duzentos e cinquenta e seis mil reais).

Agua Claras, 27 de maio de 2021.

Valquiria Porto  
Oficial de Justiça Avaliador  
Mat. 312.968

---

<sup>3</sup> É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos.