

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O
APURAÇÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL RESIDENCIAL
END: QNA 45 LOTE 8 TAGUATINGA – DF

ÍNDICE

- 01) INTERESSADO
- 02) OBJETIVO
- 03) DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES PERICIAIS
- 04) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 05) MÉTODO ADOTADO NA AVALIAÇÃO
- 06) DIAGNÓSTICO DE MERCADO
- 07) RESULTADO DA AVALIAÇÃO
- 08) QUESITOS DOS REQUERIDOS
- 09) ANÁLISE DOS FATOS e CONCLUSÕES
- 10) CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 11) ANEXOS
- 12) TERMO DE ENCERRAMENTO

DADOS DO PROCESSO

JUÍZO DE DIREITO DA VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS E DE CONFLITOS ARBITRAIS DE TAGUATINGA - DF

Requerente: Fundação Banco Central do Brasil de Previdência Privada - CENTRUS

Requeridos: Adaidio José Pires e outros

Ação: Execução de Título Extrajudicial – nº 0022372-28.2015.8.07.0007

Juiz Titular: Dr. João Batista Gonçalves da Silva

Perito Oficial: Eng. Civil Marcus Campello Cajaty Gonçalves CREA-DF 7.287/D

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

01) – INTERESSADO

Este laudo de avaliação é demandado pela decisão de ID 38465246 pelo MM. Juiz de Direito Substituto da Vara de Execução de Título Extrajudicial de Taguatinga, Dr. Felipe Costa da Fonsêca Gomes, nos autos do processo judicial eletrônico nº **07022372-28.2015.8.07.0007** que **FUNDAÇÃO BANCO CENTRAL DO BRASIL DE PREVIDÊNCIA PRIVADA - CENTRUS** move em desfavor de **ADAIDIO JOSÉ PIRES e outros**, em ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, onde restou consignado, o seguinte:

DECISÃO INTERLOCUTORIA

Indefiro o pedido de gratuidade de justiça formulado pelo executado Adaidio, ante a falta de elementos comprobatórios da alegada hipossuficiência.

No mais, à vista da divergência das partes, faz-se necessária a realização de perícia para aferir o valor do imóvel.

Faculto às partes a indicação de assistentes técnicos e a formulação de quesitos, no prazo comum de 15 (quinze) dias (CPC 465, § 1º).

Para a realização da perícia, nomeio o louvado Marcus Campello Cajaty Gonçalves (cadastrado no Sistema do nosso Tribunal), que deverá ser intimado para apresentar sua proposta de honorários, após a apresentação dos quesitos pelas partes. Os honorários periciais deverão ser adiantados parte que requereu a perícia (CPC 95).

Fixo o prazo de 60 (sessenta) dias para a entrega do laudo, a contar da intimação específica para realização dos trabalhos (CPC 465).

02) – OBJETIVO

Segundo o consignado na respeitável decisão acima referenciada, o Juízo deferiu a prova pericial, a fim de que fosse realizada a avaliação do imóvel penhorado, conforme o R.9 da matrícula trazida no ID 38465089 – pág. 1/3, notadamente, o Lote 8 da QNA 45, Taguatinga – DF, conforme os recortes abaixo:

MATRÍCULA – REGISTROS E AVERBAÇÕES

MATRÍCULA Nº 77629.- IMÓVEL: LOTE Nº 08, QNA-45, TAGUATINGA, DF., medindo / 30,00m pelas laterais direita e esquerda, 10, 00m pelas linhas de frente e fundos, com a área total de 300,00m2, formando uma figura regular, limitando -se lateralmente com os lotes nºs. 06 e 10, da mesma quadra e a CASA RESIDEN CIAL nele edificada, composta de 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, alpendre e garagem, com a área construída de 90,00m2. PROPRIETÁRIOS: GERSON BON FIM, do comércio e sua mulher, CLOTILDES PEREIRA BONFIM, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, portadores do CIC nº 003499681 -87 e CIS nº 157364-SSP/GO e 69671-SSP/GO. REGISTRO ANTERIOR nº 13.000, fls. 222, Livro 3-L, deste Cartório. DOU FÊ. TAGUATINGA, DF., 07 de junho de 1982.

Geraldo José Cyrino, Técnico Judiciário. O OFICIAL, Carlos Eduardo F. de M. Barroso

R.9/77629

DATA: 18 de dezembro de 2017.

PENHORA

Por força do Mandado de Penhora nº 003278/eRIDF, emitido em 28 de novembro de 2017, expedido pelo Juízo de Direito da Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais de Taguatinga- DF, extraído dos autos do processo nº 0022372-28.2015.8.07.0007, Ação de Execução movida por FUNDAÇÃO BANCO CENTRAL DE PREVIDÊNCIA PRIVADA - CENTRUS, qualificado no R.6, em desfavor de ADAIDIO JOSÉ PIRES, qualificado no R.5 e AV.8, foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, por determinação do MM. Juiz de Direito, Dr. João Batista Gonçalves da Silva, para a garantia da dívida de R\$655.963,84. FIEL DEPOSITÁRIO: ADAIDIO JOSÉ PIRES. Registrado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

03) – DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES PERICIAIS

As atividades exercidas pelo perito no cumprimento de seu mister objetivaram fundamentar o laudo de avaliação ora produzido, tudo com o fim precípua de alcançar conclusão técnica sobre a situação delineada na demanda.

De acordo com o preconizado no art. 473 § 3º do CPC, as atividades permitidas ao perito consistem além da inspeção *in loco* do objeto da perícia, também da avaliação de provas outras tais quais as documentais e testemunhais.

Assim, utilizou o perito para se desincumbir de seu encargo, o seguinte ferramental:

- a. **Prova pericial**, realizada *in loco* com a vistoria do imóvel em construção, situado na QNA 45 Lote 8, Taguatinga – DF, para a verificação qualitativa e quantitativa do imóvel;
- b. **Prova documental**, com a verificação dos documentos trazidos aos autos e outros buscados, tais quais, anúncios de venda nas áreas circunvizinhas.
- c. **Prova testemunhal**, dispensada no presente caso.

Levando-se em consideração o todo já exposto, e havendo se consumido as tarefas descritas nos itens “a”, “b” e “c” deste item 3, passaremos aos tópicos subsequentes do laudo, que tratam dos esclarecimentos da forma de avaliação e das respostas aos quesitos formulados ao perito.

04) – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação se encontra localizado em Taguatinga – DF, situada na porção oeste do Distrito Federal.



Taguatinga é dividida nas áreas de Taguatinga Norte, Taguatinga Sul e Taguatinga Centro, sendo formada por setores de quadras residenciais, comerciais e industriais.

Os principais centros comerciais da cidade são a Avenida Comercial, (dividida em Norte e Sul), a Avenida Central e Avenida Hélio Prates, o Alameda Shopping e o chamado Pistão Sul, onde se localizam o Taguatinga Shopping, hipermercados, uma feira de moda, um centro empresarial, diversas faculdades, uma fábrica de refrigerantes, e inúmeras revendedoras de automóveis, entre outros estabelecimentos.

Um pequeno centro de indústrias (a QI) encontra-se entre a Avenida Samdu Norte e a Avenida Hélio Prates. Há outra área industrial importante nas proximidades da BR-060.

A região conhecida como "Setor H Norte", próxima à BR-070, concentra uma grande variedade de oficinas e lojas de auto-peças. Já no setor QNL, próximo à Avenida Elmo Serejo, há um pequeno setor de indústrias gráficas (SIGT).

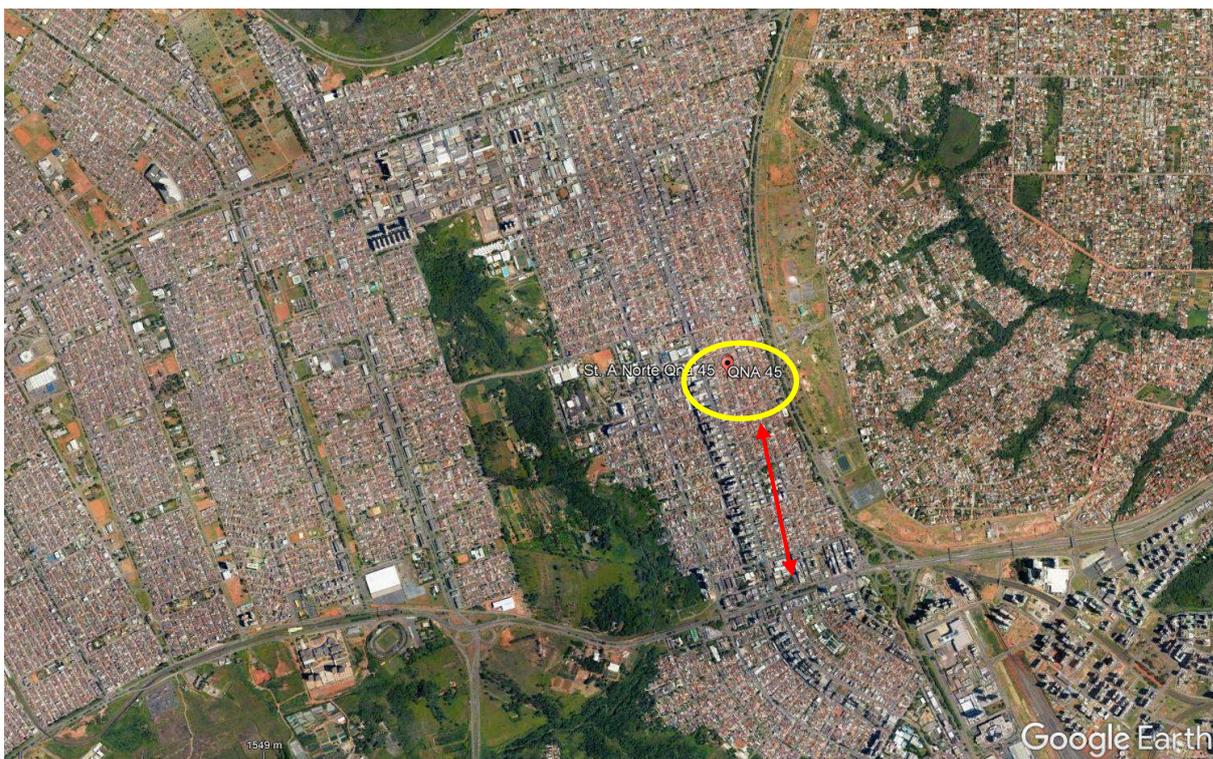
As chamadas "Estradas Parques" fazem a ligação rodoviária entre Taguatinga e Brasília. São três as vias de acesso:

- DF-075 (Estrada Parque Núcleo Bandeirante - EPNB);
- DF-085 (Estrada Parque Taguatinga - EPTG, ou "Linha Verde");
- DF-095 (Estrada Parque Ceilândia - EPCL, ou "Via Estrutural").

O imóvel em comento está situado na quadra QNA, que é uma localidade bem localizada no âmbito de Taguatinga Norte, dado à sua proximidade da Avenida Comercial, bem como o corredor do Pistão Norte.

A residência, situada na QNA 45, está edificada em um lote com área de 300 m², sendo 10 metros pelas frente e fundos e 30 metros pelas laterais esquerda e direita, formando uma figura regular, registrado na matrícula n° 77629 do Cartório do 3° Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga – DF.

As **imagens 1 a 4** abaixo ilustram Taguatinga Norte e a QNA 45, situada a 1.500 metros do centro de Taguatinga:



Imagens 1 e 2 – Ilustram a QNA 45 (círculo em amarelo) e o centro de Taguatinga – Seta em vermelho



Imagens 3 e 4 – Ilustram a QNA 45 e a posição do imóvel avaliando (círculo em amarelo).

No que se refere à construção erigida no terreno, embora a sua matrícula traga a descrição da edificação como possuidora de uma área construída de 90 m², de acordo com o apurado a sua área construída é de aproximadamente 200 m², o que implica dizer que a mesma sofreu obra de ampliação.

A construção, em sua origem possui idade aproximada de aproximadamente 40 anos.

Atualmente a construção é constituída de 2 salas, 3 quartos, 1 suíte, 1 banheiro social, uma cozinha transformada em circulação, 1 cozinha lateral, 1 quarto de fundos e 1 banheiro de fundos e uma garagem para dois veículos.

O estado físico da edificação é classificado como entre regular e pequenos reparos, dado à sua idade.

Os materiais de acabamento se constituem de piso cerâmico, paredes cerâmicas nas áreas molhadas, pintura PVA, esquadria de madeiras em portas e janelas e laje de concreto em parte da casa.

Os materiais de acabamento são considerados básicos.

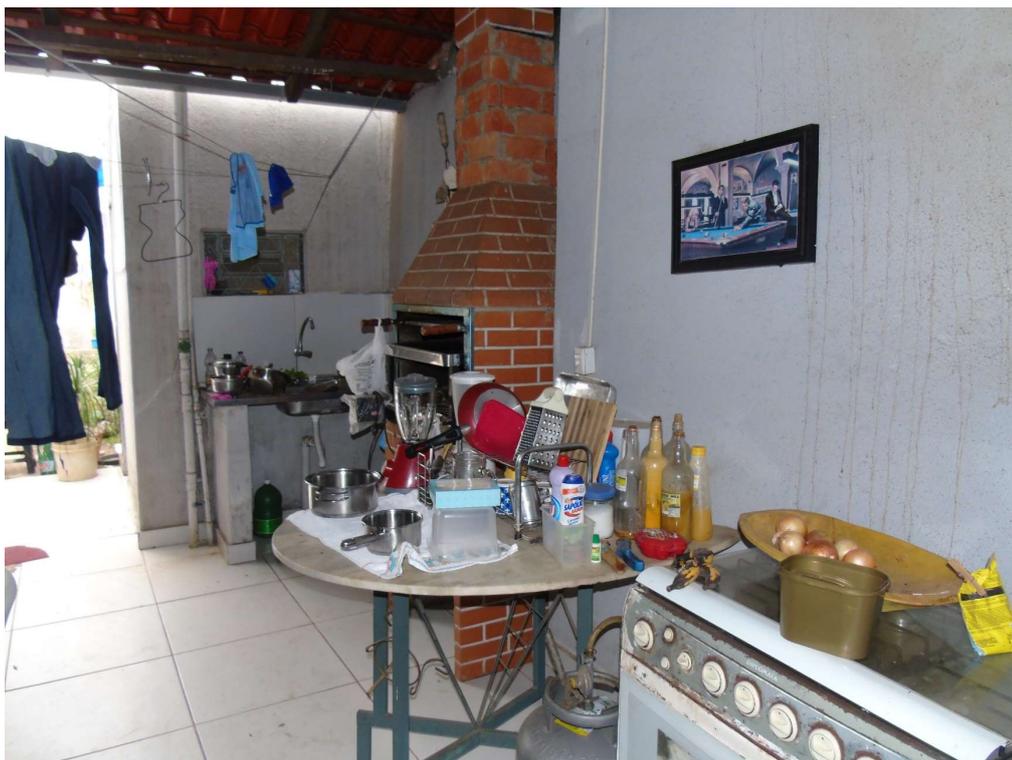
As **fotografias 1 a 24** abaixo ilustram a edificação em sua parte interna, demonstrando cada cômodo e o estado observado.



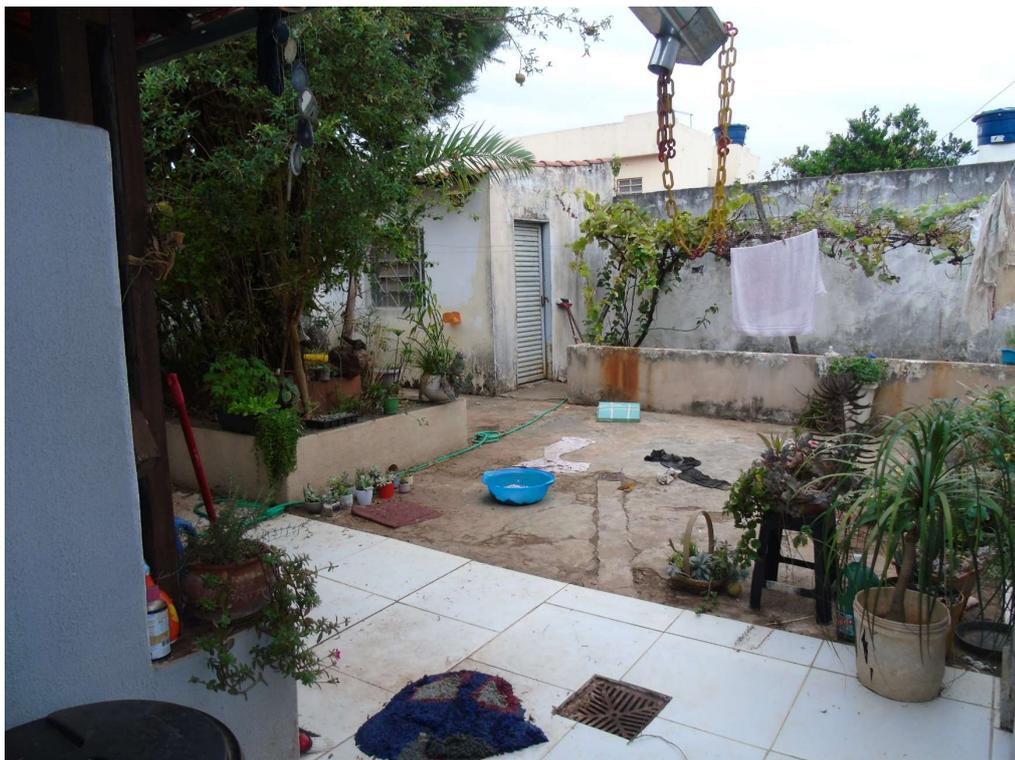
Fotografias 1 e 2 – Ilustram a frente da casa e garagem.



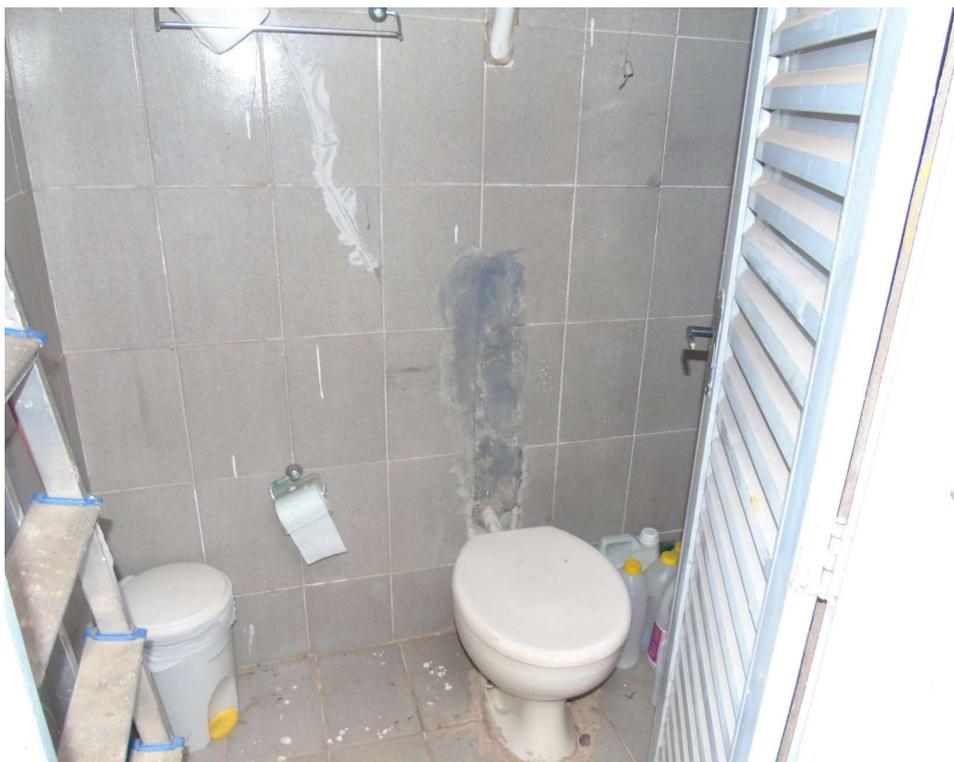
Fotografias 3 e 4 – Ilustram a lateral da casa – estar e cozinha.



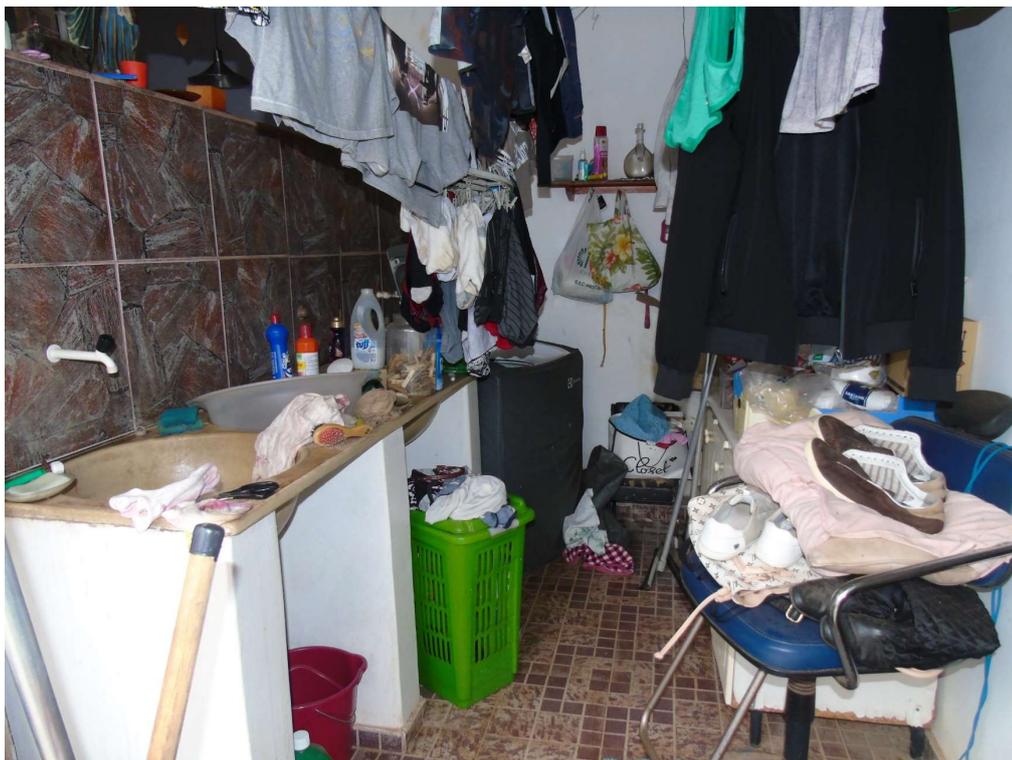
Fotografias 5 e 6 – Ilustram a lateral da casa – cozinha e área de churrasqueira.



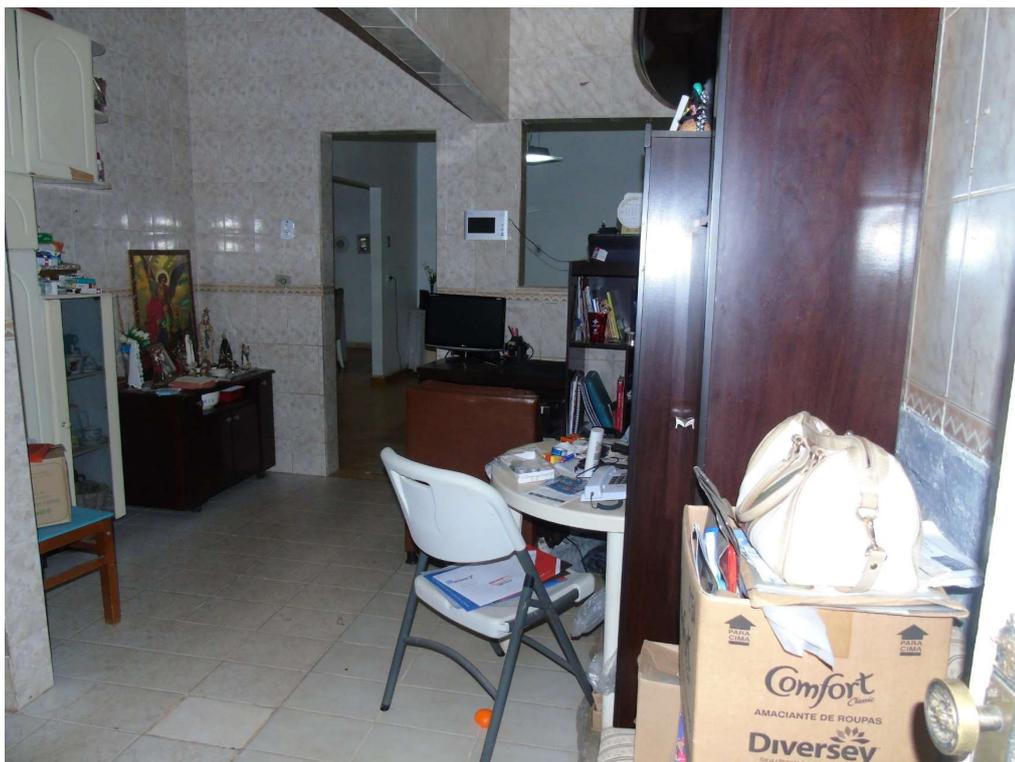
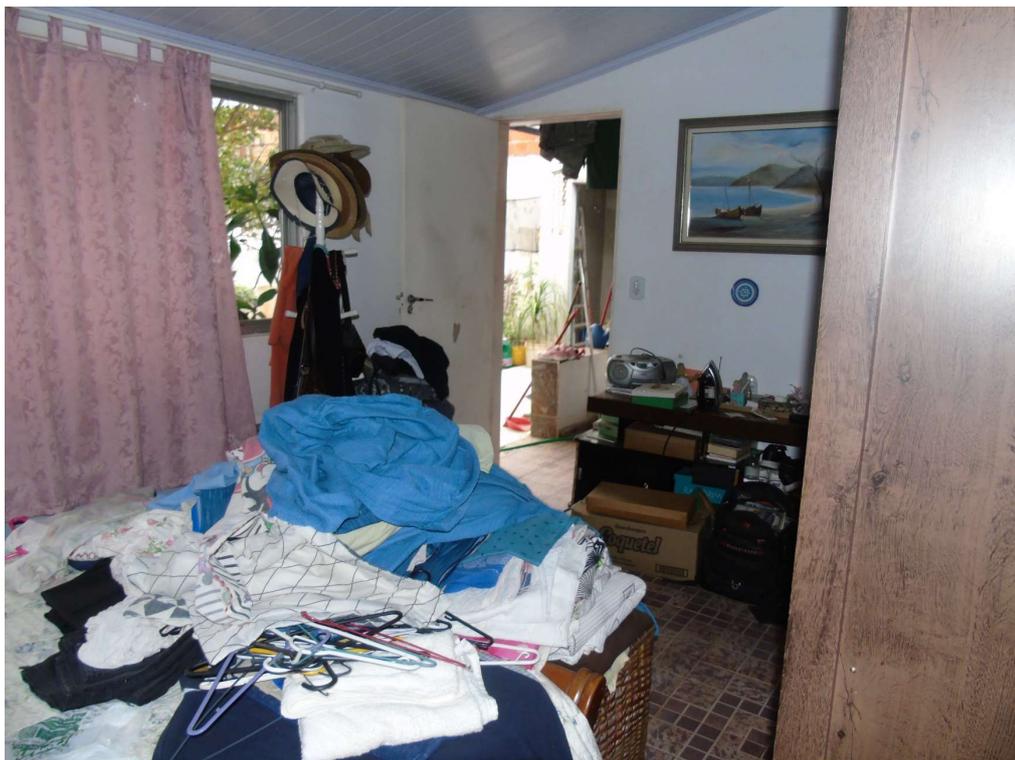
Fotografias 7 e 8 – Ilustram a área de fundos e pequeno quarto.



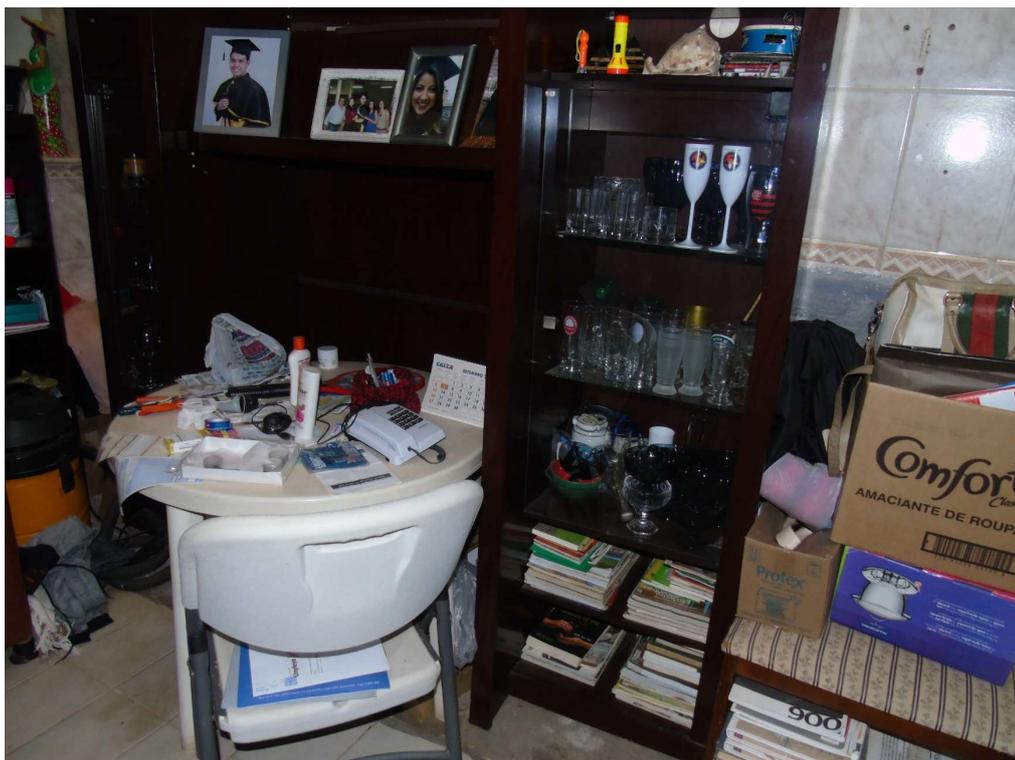
Fotografias 9 e 10 – Ilustram a vista dos fundos para a casa e pequeno banheiro.



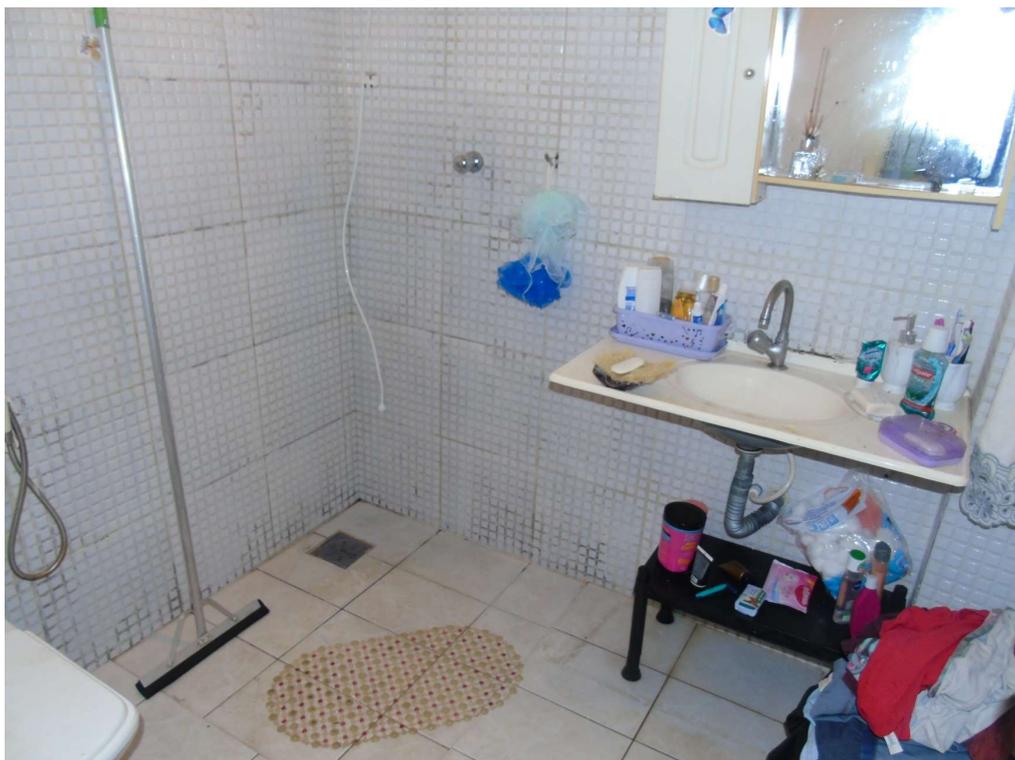
Fotografias 11 e 12 – Ilustram área de serviço e quarto.



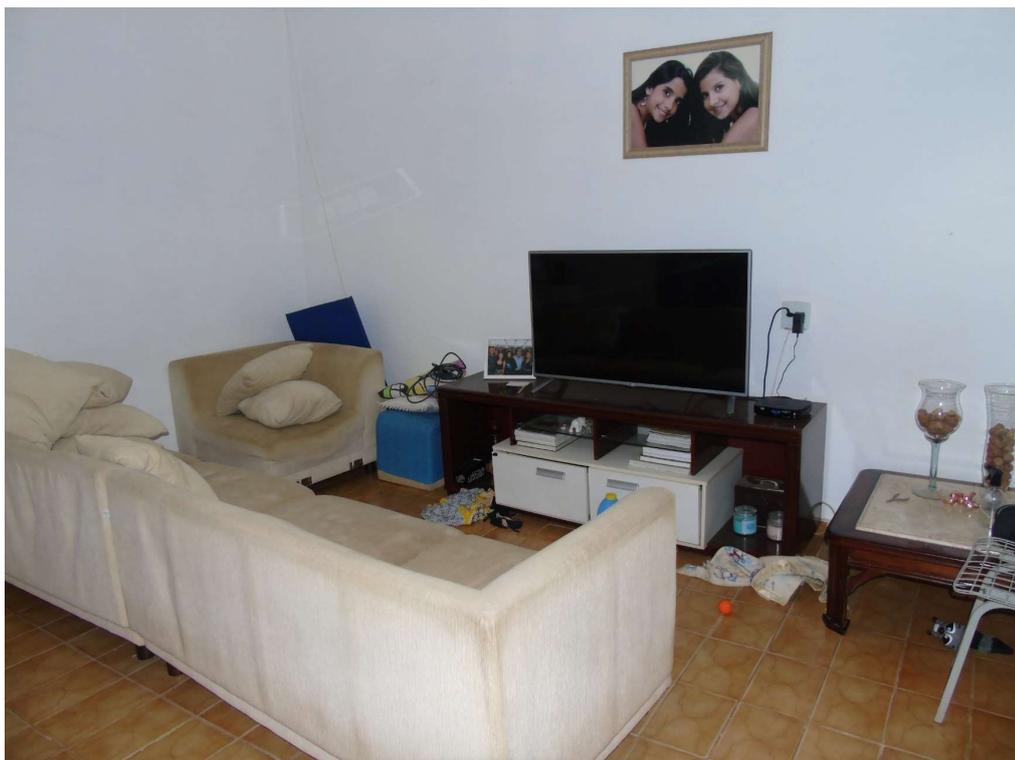
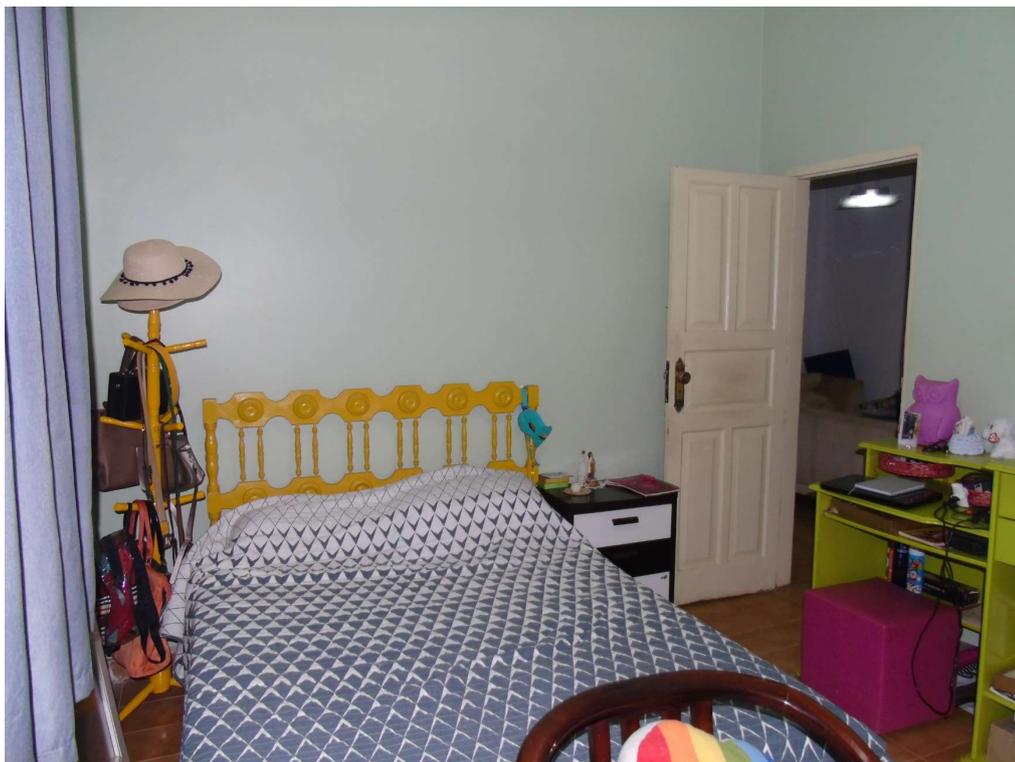
Fotografias 13 e 14 – Ilustram quarto e antiga cozinha transformada em circulação.



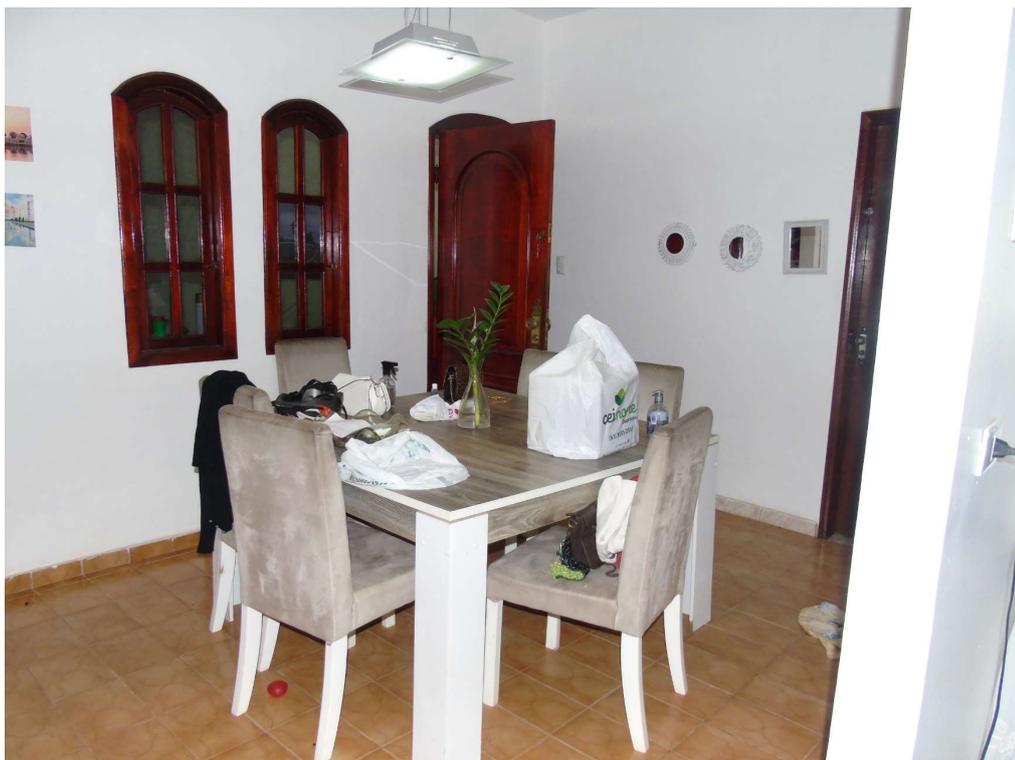
Fotografias 15 e 16 – Ilustram banheiro e circulação.



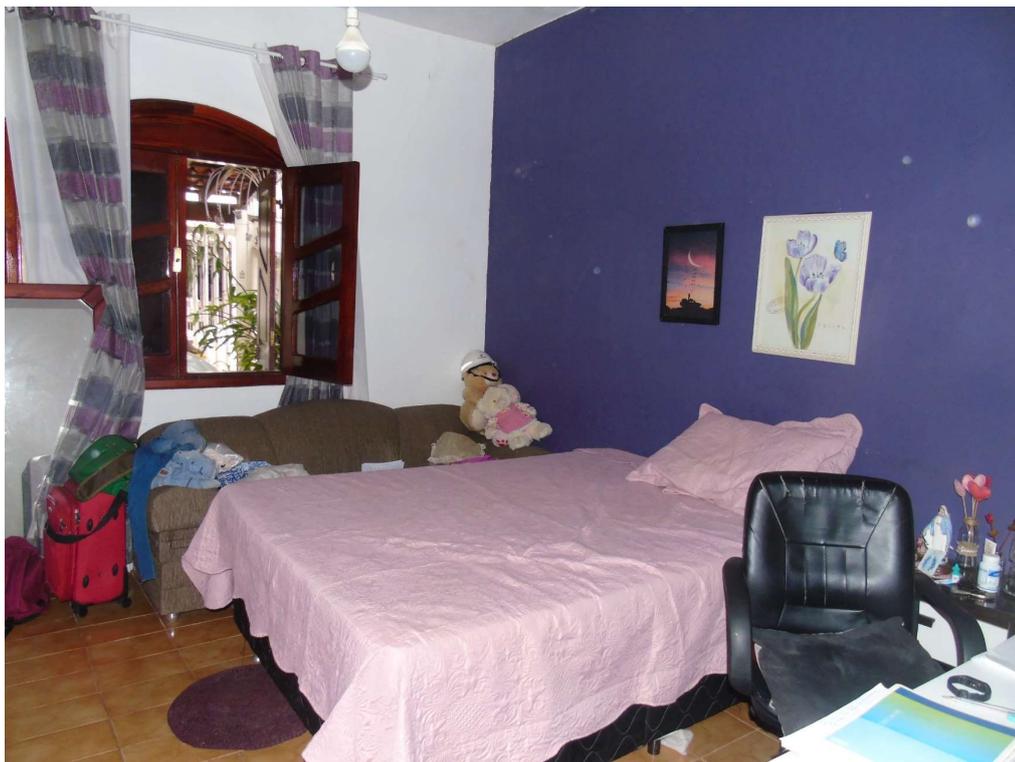
Fotografias 17 e 18 – Ilustram suíte e banheiro.



Fotografias 19 e 20 – Ilustram suíte e sala.



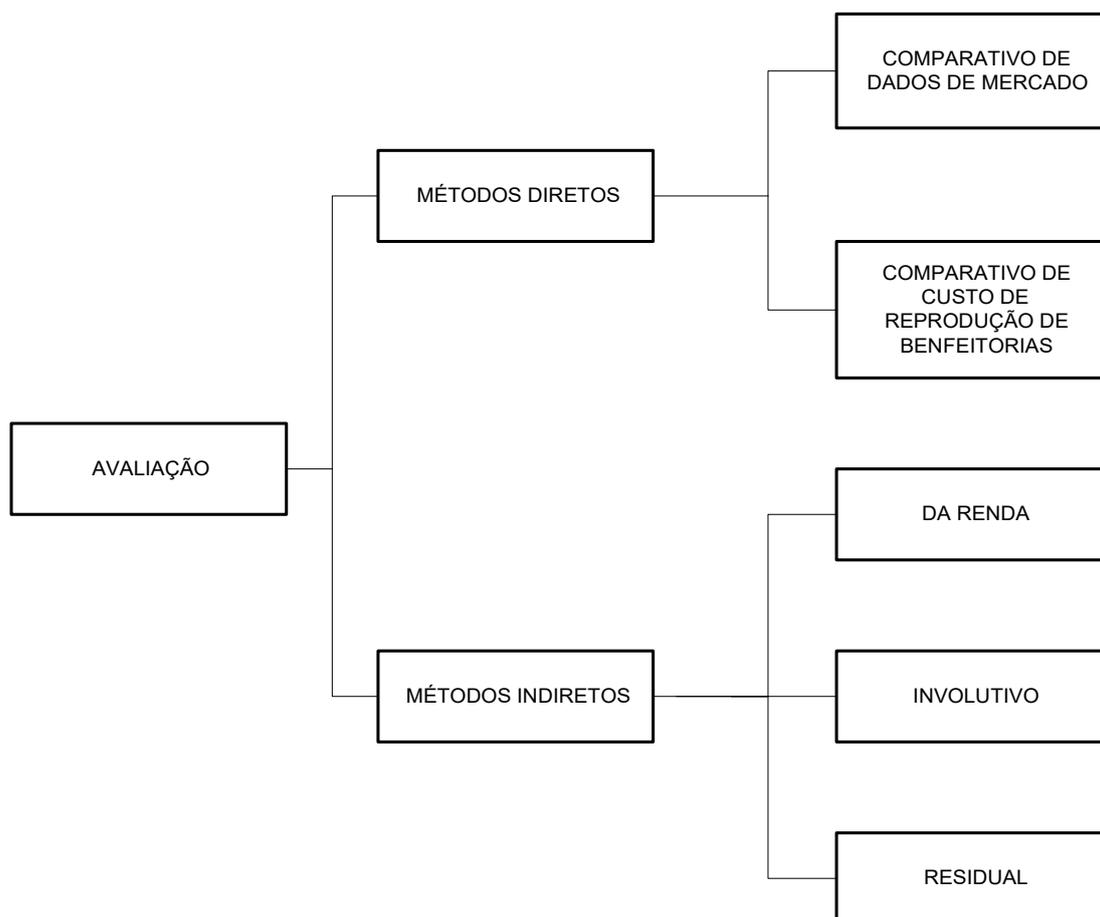
Fotografias 21 e 22 – Ilustram circulação e sala.



Fotografias 23 e 24 – Ilustram 2 (dois) quartos.

05) MÉTODO ADOTADO NA AVALIAÇÃO

O esquema exposto abaixo ilustra os métodos avaliatórios admitidos pela norma técnica NBR-14.653-2 – “Avaliações de Imóveis Urbanos”, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.



O principal *mister* pretendido pelo presente trabalho avaliatório está na determinação do valor venal de mercado do imóvel em construção, na data atual, a saber, **novembro de 2020.**

Geralmente, o melhor método a ser utilizado em estudos avaliatórios é aquele conhecido por "método direto comparativo de dados de mercado".

Este método consiste de uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado que se procura é obtida a partir de constatação, exame e tratamento específico sobre preços efetivamente praticados no mercado imobiliário local. O tratamento específico acima referenciado tem por finalidade corrigir distorções das variáveis formadoras de valor entre os imóveis que compõem a base de pesquisa e o imóvel que se procura avaliar.

As variáveis formadoras de valor devem ser escolhidas pelo avaliador, e geralmente observam a área do imóvel, localização, valor anunciado e demais características inerentes.

A segurança dessa técnica depende do grau de comparabilidade de cada elemento colhido no mercado com o imóvel que se procura avaliar, ou seja, quanto maiores forem as similaridades entre os imóveis comparandos e o imóvel avaliando, maior será a segurança de se obter um resultado confiável no valor procurado.

Para a aplicação do método comparativo na presente avaliação, e para garantir a segurança de um resultado convergente à média realmente praticada pelo mercado, o perito procedeu em pesquisa em que procurou identificar anúncios de venda ou mesmo informações de vendas efetivadas de residências situadas na quadra QNA de Taguatinga.

Para tanto, o resultado da pesquisa dos imóveis que fazem parte da base de dados, encontra-se apresentado nos anúncios que compõem o **Anexo 1**, e a planilha que agregou os dados, conforme o **Anexo 2**.

Para o alcance da avaliação do preço de venda de mercado do imóvel em comento, o perito se valeu de modelo com o uso de tratamento por fatores, por meio da planilha de homogeneização de dados do **Anexo 3**.

A base de dados considerou as operações indicadas na planilha do **Anexo 2**, como os únicos fatores de relevância para a montagem do modelo, notadamente, se oferta ou venda efetiva, a área do imóvel e a sua localização.

06) – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O diagnóstico de mercado se reportará à data atual, e se amparará no produto interno bruto (PIB) do país.

O PIB é um indicador macroeconômico divulgado pelo Instituto Brasileiro de Estatística e Geografia – IBGE, que representa a soma de todos os bens e serviços produzidos em uma determinada região durante um período de tempo específico e tem como principal objetivo mensurar a atividade econômica desse local.

De acordo com o gráfico de variação do PIB entre o 3º trimestre de 2017 e o 2º semestre de 2020 (**imagem 2**) e de acordo com os principais resultados dos últimos 4 trimestres (**imagem 3**), constatou-se que a atividade econômica no Brasil como um todo vem sofrendo quedas em 2020, sendo, inclusive, bastante significativas a partir do 2º trimestre de 2020.

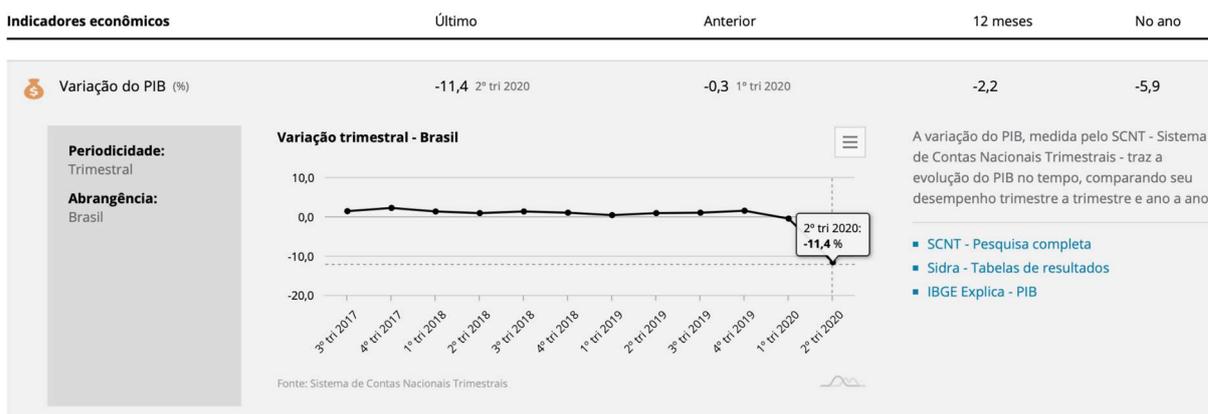


Imagem 2 - Gráfico da variação do PIB brasileiro (fonte: IBGE).

Principais resultados - 2º trimestre 2020

PIB a preços de mercado (%), 2º trimestre 2020

Exportar... ▾

Taxa trimestral (em relação ao mesmo período do ano anterior)	-11,4
Taxa acumulada em quatro trimestres (em relação ao mesmo período do ano anterior)	-2,2
Taxa acumulada ao longo do ano (em relação ao mesmo período do ano anterior)	-5,9
Taxa trimestre contra trimestre imediatamente anterior	-9,7

Imagem 3 – Principais resultados do PIB brasileiro no 2º semestre de 2020 (fonte: IBGE).

Esse declínio de atividade está diretamente associado à pandemia da COVID-19 que vem combalindo a economia do Brasil e do mundo desde o início de 2020, e com forte impacto a partir de março de 2020, com as medidas mais radicais de isolamento social e de fechamento dos comércios adotadas nas cidades.

Diante deste cenário, conclui-se que as condições de mercado vigentes à época atual não são promissoras, com impacto no mercado imobiliário.

07) – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante do constatado por meio das diligências empreendidas, da análise da documentação dos autos e das pesquisas de campo, pode-se concluir, que na data atual, a avaliação do imóvel em construção, composto do Lote 8 da QNA 45, Taguatinga – DF, com a residência nele edificada implica na quantia **de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**, conforme os dados e cálculos indicados nos **Anexos 1, 2 e 3** deste laudo.

08) QUESITO DOS REQUERIDOS (ID 38465277)

Quesito 1 dos Requeridos

Qual a média de valor do metro quadrado na região do imóvel?

De acordo com o apurado, a média ofertada de imóveis na região é de **RS 2.800,00/m² (dois mil e oitocentos reais por metro quadrado)**.

Quesito 2 dos Requeridos

Quantos metros quadrados tem o imóvel em análise?

Em sua matrícula perante o RGI, o imóvel possui 90 m². No entanto, a área construída é de 200 m², conforme o observado *in loco*.

Quesito 3 dos Requeridos

Existe alguma benfeitoria no imóvel que aumente o seu valor de mercado?

De acordo com o apurado, o imóvel sofreu obra de expansão, que segundo o já exposto neste laudo, implica em uma área construída de 200 m², o que lhe configura valorização, ao cotejo de sua configuração original de uma casa de apenas 90 m²

Quesito 4 dos Requeridos

Existe na região em que o imóvel está localizado, algum fator que influencia positivamente no preço do imóvel como, por exemplo, hospitais, farmácias, bancos ou supermercados?

A região da QNA em Taguatinga é valorizada pela sua proximidade com o centro de Taguatinga, com a Avenida Comercial Norte, pela proximidade do Pistão Norte, que dá amplo acesso, principalmente para o Plano Piloto.

09) – ANÁLISE DOS FATOS e CONCLUSÕES

Diante de todo o exposto, e sem prejuízo das respostas apresentadas para os quesitos formulados, e atento o perito à decisão de ID 38465246, conclui o perito que o valor atual de mercado do imóvel em comento é de **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**.

10) – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo pericial obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- 10.01. O perito realizou pessoalmente a vistoria do imóvel em construção;
- 10.02. Os honorários profissionais do perito não estiveram, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- 10.03. O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela aufere qualquer vantagem;
- 10.04. No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões, e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- 10.05. O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e das Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- 10.06. O signatário assume responsabilidade sobre matéria de engenharia, incluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em lei, códigos ou regulamentos próprios;

11) – ANEXOS

Anexo 1 - Dados de Mercado

Anexo 2 - Planilha de Base de Dados

Anexo 3 - Planilha de Homogeneização