



12ª Vara Cível de Brasília

Processo: 0015092-58.2014.8.07.0001

Exequente: Niki Spilios Tzemos

Executado: Angels Consultoria e Administração de Imóveis Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA DE IMÓVEL¹

1. Objeto da Avaliação:

APARTAMENTO Nº 903 E VAGA DE GARAGEM Nº 150-SS, BLOCO A, LOTE 3740, AVENIDA PARQUE ÁGUAS CLARAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL, COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 70,748m², objeto da matrícula nº 231312 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

2. Objetivo da Avaliação:

A determinação do **Valor de Avaliação e Definição do Valor de Mercado do Imóvel** supracitado, atendendo as descrições prescritas pela ABNT, consubstanciadas na NBR 14653-1 e na NBR 14653-2.

O valor do imóvel será determinado por meio do **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, a Percepção de Mercado e Fator de Redução e/ou Majoração de Valor.**

Para garantir a segurança de um resultado convergente à média realmente praticada pelo mercado, esta Oficiala de Justiça Avaliadora Federal efetuou junto à região do imóvel avaliando, coleta de anúncios de vendas de imóveis semelhantes (características físicas, destinação e etc.), o que sugere grande correlação dos dados coletados com o valor procurado.

¹ Art. 872 da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil

**12ª Vara Cível de Brasília****Processo: 0015092-58.2014.8.07.0001****Exequente: Niki Spilios Tzemos****Executado: Angels Consultoria e Administração de Imóveis Ltda****3. Vistoria do Imóvel²:**

A diligência de vistoria foi realizada no dia 10/11/2020 às 10h21.

4. Ocupação:

Imóvel é ocupado pela Sra. Inajara Bianca de Oliveira Pedra (RG 1499811 SSP/DF), inquilina, há aproximadamente quatro anos, porém não apresentou documento algum.

5. Condições de Infraestrutura Urbana:

O local onde se encontra o imóvel tem vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas privadas nas proximidades; contando com hotéis, rede bancária, shoppings, supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, parque público, serviços públicos, transporte coletivo (ônibus e metrô) e de fácil acesso.

6. Perspectivas de Mercado:

Atualmente, na cidade de Águas Claras, o mercado imobiliário encontra-se estável, há um equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixa nos preços, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta às imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhanças aguardam venda por período superior a seis meses.

² NBR 14653-1:2001, item 7.3

**12ª Vara Cível de Brasília****Processo: 0015092-58.2014.8.07.0001****Exequente: Niki Spilios Tzemos****Executado: Angels Consultoria e Administração de Imóveis Ltda****7. Método Avaliatório³:**

O valor do imóvel foi determinado através do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, pois considera os anúncios de imóveis similares para se definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral.

É o método preferencialmente utilizado e o mais adequado na busca do valor de mercado de imóveis.

Para tanto, foi realizada uma composição de amostra representativa de dados de mercado com as mesmas características relevantes, tanto quanto possível contemporâneas, e semelhantes às do imóvel avaliando.

Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra se constituem de apartamentos, cuja localização é na mesma Região Administrativa do imóvel avaliando.

Desse modo, a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram a atribuição da média e a formação do valor, conforme apresentação dos dados:

³ NBR 14653-1, item 7.5

12ª Vara Cível de Brasília
Processo: 0015092-58.2014.8.07.0001
Exequente: Niki Spilios Tzemos
Executado: Angels Consultoria e Administração de Imóveis Ltda
8. Demonstrativo de Avaliação:

Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.

				
Endereço	Av. Par.A.C Lt 3740 Águas Claras/DF	Av. Par.A.C Lt 3740 Águas Claras/DF	Av. Par.A.C Lt 3740 Águas Claras/DF	Av. Par.A.C Lt 3740 Águas Claras/DF
Anunciante	Agropar Net. ⁴	Euclides Franco Im ⁵	Marcelo Oliveira ⁶	Fernandes & C.Im. ⁷
Data do Anúncio	Novembro/2020	Novembro/2020	Novembro /2020	Novembro /2020
Área	70,00m ²	73,00m ²	71,00m ²	71,00m ²
Valor	R\$ 420.000,00	R\$ 490.000,00	R\$ 480.000,00	R\$ 475.000,00
Valor por m²	R\$ 6.000,00	R\$ 6.712,00	R\$ 6.761,00	R\$ 6.690,00

⁴ <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-sul-aguas-claras-df-av-parque-aguas-claras-244660>

⁵ <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-norte-aguas-claras-df-av-parque-aguas-claras-241264>

⁶ <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-sul-aguas-claras-df-av-parque-aguas-claras-255802>

⁷ <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-norte-aguas-claras-df-av-parque-aguas-claras-252090>

**12ª Vara Cível de Brasília****Processo: 0015092-58.2014.8.07.0001****Exequente: Niki Spilios Tzemos****Executado: Angels Consultoria e Administração de Imóveis Ltda****9.1 Valor Médio do m² com Base nos Dados Coletados⁸:**

Cálculos para a obtenção da média por metro quadrado:

Anunciante	Valor do m²
Agropar Netimóveis	R\$ 6.000,00
Euclides Franco Imóveis	R\$ 6.712,00
Marcelo Oliveira	R\$ 6.761,00
Fernandes & Coelho Imóveis	R\$ 6.690,00
TOTAL	R\$ 26.163,00
= Média	÷ 4
Valor médio do m²	R\$ 6.540,75

9.2 Fator de Redução do valor do m² obtido:

Ao utilizarmos como referência anúncios de venda, devemos levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que os anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço para negociação. Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de taxa de regateio e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. Levando em consideração o potencial de atração de compradores e das características e atrativos do imóvel avaliando, pois imóveis mais atrativos tendem a ter menor espaço de negociação e os menos procurados admitem um desconto maior, aplico a taxa de regateio, para ajustar o valor encontrado, conforme se segue:

⁸ 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.

**12ª Vara Cível de Brasília****Processo: 0015092-58.2014.8.07.0001****Exequente: Niki Spilios Tzemos****Executado: Angels Consultoria e Administração de Imóveis Ltda**

Cálculos para a obtenção do valor do m² aplicando a taxa de regateio:

Valor médio do m ²	R\$ 6.540,75
- 5% (Taxa de Regateio)	R\$ 327,04
Valor final do m²	R\$ 6.213,71

10. Definição dos Valores de Mercado:

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada:

Cálculo para a obtenção do valor do imóvel avaliando:

Área do imóvel	70,748m ²
Valor final do m ²	R\$ 6.213,71
Valor do imóvel	R\$ 439.607,55
Em razão da flexibilidade do mercado, utilizam-se limites de intervalo de $\pm 10\%$	$\pm 10\%$
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%)	R\$ 483.568,31
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%)	R\$ 395.646,80

**12ª Vara Cível de Brasília****Processo: 0015092-58.2014.8.07.0001****Exequente: Niki Spilios Tzemos****Executado: Angels Consultoria e Administração de Imóveis Ltda****11. Identificação do Valor de Mercado do Imóvel:**

Conforme a metodologia utilizada no presente Laudo de Avaliação e os resultados encontrados na sua aplicação, concluímos que o imóvel em questão, nas conjunturas atuais, tem o intervalo admissível para Média de Mercado Livre de Gravame nos seguintes valores: Valor Mínimo R\$ 395.646,80; Valor Médio R\$ 439.607,55; Valor Máximo R\$ 483.568,31.

Diante disso, valendo-se do método comparativo, o Valor Final de Mercado do Imóvel objeto deste Laudo, designado por APARTAMENTO Nº 903 E VAGA DE GARAGEM Nº 150-SS, BLOCO A, LOTE 3740, AVENIDA PARQUE ÁGUAS CLARAS, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL, é de R\$ 439.607,55 (quatrocentos e trinta e nove mil e seiscentos e sete reais e cinquenta e cinco centavos). O valor arbitrado está calculado isento de gravame e dívida ativa.

Brasília, 19 de novembro de 2020.

Aléssia Lima Albuquerque**Oficiala de Justiça**

Mat.: 319.241