

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CSB 04 LOTE 6 APARTAMENTO 105
EDIFÍCIO NEW RESIDENCE
TAGUATINGA NORTE - TAGUATINGA - DF

LPAM N° 32/01-2024

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	02
1.1. PARTES INTERESSADAS	02
1.2. OBJETIVO DO LAUDO PERICIAL.....	02
1.3. VISTORIA.....	02
2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	02
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	03
2.2. VIZINHANÇA E ADEQUAÇÃO.....	03
2.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	04
2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	05
3. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO	07
3.1. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA E METODOLOGIA APLICADA.....	07
4. PESQUISA E AVALIAÇÃO	09
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	09
4.2 AMOSTRA SELECIONADA (PLANILHA 1).....	09
4.3. MATRIZ DE FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (PLANILHA 2).....	10
5. CÁLCULOS ESTATÍSTICOS	10
5.1. APLICAÇÃO DO CAMPO DE ARBITRIO.....	13
6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO PERICIAL	14
7. CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL	16
8. ANEXOS	
I - TERMO DE VISTORIA	
II - CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO	
III - FICHA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	
IV - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO	
V - ANÚNCIOS DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS	

1. INTRODUÇÃO

1.1. PARTES INTERESSADAS

Na Ação de Cumprimento de Sentença nos autos do Processo nº 0015838-68.2015.07.0007, em curso na 2ª Vara Cível de Taguatinga - DF, são partes interessadas neste Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica:

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO CSB 4 LOTE 6

EXECUTADOS: MIRALDA DOMINGOS DA SILVA, MARIANNA DOMINGOS DA SILVA MELO, RODRIGO ARTHUR DOMINGOS DA SILVA MELO

1.2. OBJETIVO DO LAUDO PERICIAL

Trata-se de perícia de avaliação mercadológica para apurar o valor de mercado do imóvel residencial situado na CSB 4 Lote 6 Apartamento 105, Taguatinga - DF.

Eis parte da decisão ID 157009074 que determinou a realização desta perícia:

Por fim, ante a discordância da devedora MIRALDA DOMINGOS DA SILVA quanto ao valor do imóvel penhorado, determino que a avaliação do bem seja procedida por avaliador (art. 870, parágrafo único, do CPC), consistente na apuração do valor de mercado do imóvel penhorado.

1.3. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 19/12/2022, das 10h às 11h, conforme agendamento prévio e intimação das partes mediante publicação no DJE.

A diligência de vistoria do apartamento nº 105 (imóvel avaliando) e das áreas comuns do prédio (escadas, corredor, garagem e cobertura), foi acompanhado pelo síndico do Condomínio, o Sr. Celso.

O representante da Exequente não compareceu, mas a locatária do apartamento nº 105, a Sra. Clara, que não foi avisada da vistoria, permitiu que o apartamento fosse vistoriado.

Vide Item 8. Anexo I - Termo de Vistoria.

2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, o Apartamento nº 105 do prédio edificado sobre o Lote 06, da Quadra CSB 04 de Taguatinga, DF, é inscrito sob matrícula nº 116055, no Registro Geral (Livro 2), do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

O imóvel avaliando possui área útil de 59,60m², área comum 34,85m², área total construída de 94,45m², representando a fração ideal do terreno de 0,012634.

Vide Item 8. Anexo II. Certidão de Matrícula Do Imóvel Avaliando.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando situa-se no Setor "Sul" de Taguatinga - DF, Edifício New Residence, na CSB 04, LT 6.

2.2. VIZINHANÇA E ADEQUAÇÃO

A cidade de Taguatinga insere-se na Região Administrativa III do Distrito Federal, está localizada a cerca de 19 km de Brasília, possuindo aproximadamente 221 mil habitantes e está subdividida nos seguintes setores: Setor de Chácaras, Setor de Mansões de Taguatinga, Taguatinga Centro, Norte e Sul, Setor L Norte e o Setor M Norte.

A região é dotada de boa infraestrutura urbana, com os seguintes equipamentos públicos e comunitários: rede de água, de esgoto, de energia elétrica, rede de transporte de ônibus, metrô e boas vias de circulação.

É servida por várias instituições educacionais públicas; biblioteca pública; praças; Agência dos Correios; Batalhão de Incêndio; Batalhão da Polícia Militar; Delegacias de Polícia; centros de saúde e hospitais .

O imóvel avaliando tem boa localização, situado em quadra com grande variedade de comércio e serviços. Está próximo ao shopping Alameda e ao movimentado centro de Taguatinga.

Nas mediações do imóvel há intenso comércio dos mais variados, como óticas, farmácias, clínicas médicas, laboratórios clínicos, lojas de eletrodomésticos, de tecidos, postos de combustíveis, agências bancárias, igrejas, escolas públicas e privadas, bares, restaurantes, academias de ginástica, hortifruti, oficinas mecânicas, lanchonetes, pizzarias, padarias, mercados, salão de beleza, boutiques e outros.

A diversificação dos serviços comunitários e equipamentos urbanos garante boa qualidade de vida dos habitantes da região.

O imóvel avaliando possui Carta de Habite-se, datada de 23/03/1987, conforme consta na sua Ficha de Cadastro Imobiliário disponibilizada pela SEF/GDF.

Logo, em princípio, atende às normas urbanísticas distritais e é adequado à finalidade residencial.

Vide Item 8. Anexo III - Ficha de Cadastro Imobiliário

2.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

APARTAMENTO 105

Localizado no 1º andar; possui área útil 59,60m² e apresenta estado geral de conservação regular.

É composto por sala, 3 (três) quartos, banheiro, cozinha, área de serviço, com as seguintes características:

- a sala possui 2 (dois) ambientes, de TV e jantar;
- 3 (três) quartos, sendo que um destes, de pequenas dimensões, aparenta ser um cômodo reversível; sem armários embutidos, sendo que no 3º quarto é utilizado como ateliê de costura.
- banheiro com piso e revestimento cerâmico, sanitário, pequena cuba, box blindex;
- cozinha sem armários embutidos, pia com bancada.
- A área de serviços: tanque de louça e máquina de lavar roupas.
- SEM vaga de garagem.

O apartamento possui janelas em esquadrias de ferro com vidraças, as janelas dos dois quartos estão em mal estado de conservação, apresentando algumas infiltrações; portas internas dos quartos e banheiro tipo sanfonadas de PVC, iluminação simples; piso cerâmico (modelo antigo com desenhos na cor bege e marrom) na sala, corredor e quartos; na cozinha e área de serviços piso cerâmico liso.

Vide Anexo IV - Fotografias Do Imóvel Avaliando.

PRÉDIO - RESIDENCIAL NEW RESIDENCE

O prédio possui 8 andares de apartamentos, cobertura coletiva simples (salão de festas e churrasqueira), vagas de garagem no térreo e nos pilotis, 4 elevadores, sendo 2 (dois) sociais e 2 (dois) de serviços, portaria 24 horas, sistema de vigilância por câmeras.

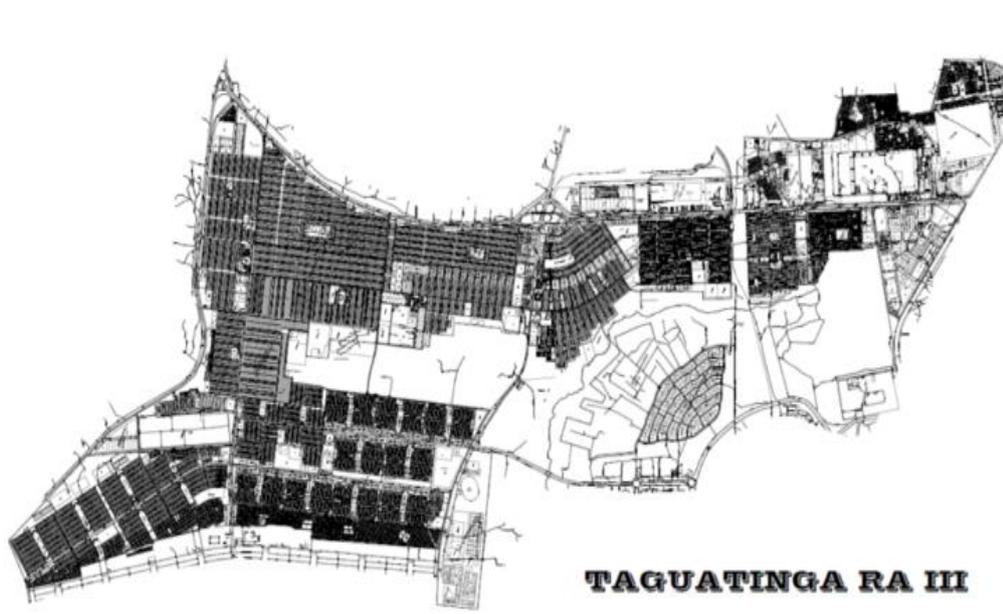
O prédio apresenta padrão construtivo mediano, e estado de conservação regular, necessitando de algumas melhorias, principalmente nas fachadas.

Vide Item 8. Anexo IV - Fotografias Do Imóvel Avaliando.

EM BRANCO

2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

a) Planta da Cidade de Taguatinga - DF



Fonte: <https://www.taguatinga.df.gov.br/category/sobre-a-ra/conheca-taguatinga/>

b) Mapa de Taguatinga Sul - DF



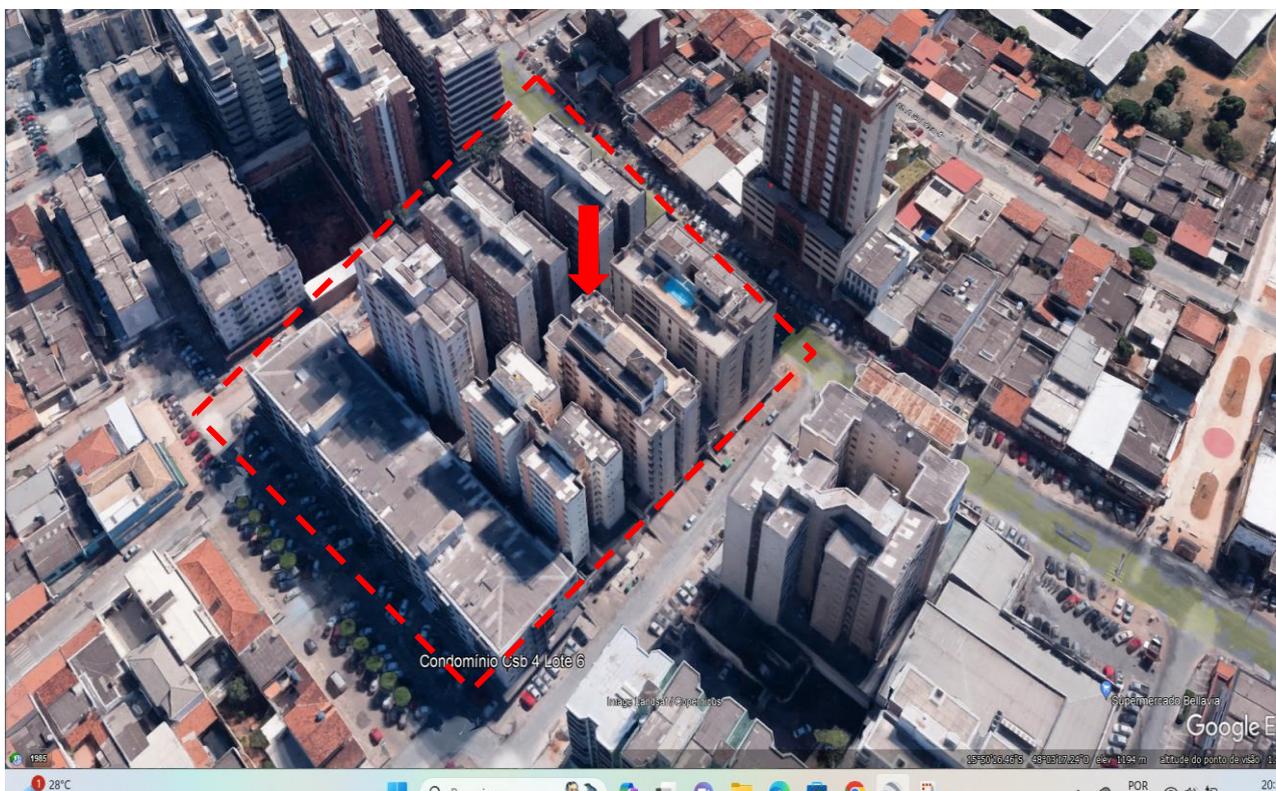
Fonte: <http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/PDAD-Taguatinga-1.pdf>

c) Mapa da vizinhança do imóvel avaliando



Fonte: Google Earth

d) CBS 04 Lote 06 Edifício New Residence



Fonte: Google Earth

3. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

3.1. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA E METODOLOGIA APLICADA

Este Laudo Pericial foi elaborado com base nas metodologias da NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT, que tratam da avaliação de imóveis urbanos, para locação ou para compra e venda.

A norma técnica¹ recomenda utilizar o método mais compatível com a natureza do imóvel, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

O conceito de avaliação imobiliária pode ser entendido como a estimativa do valor mais provável para que um imóvel seja transacionado no mercado por agentes econômicos bem-informados e que façam suas escolhas exclusivamente baseadas em aspectos objetivos e racionais.

Nas avaliações imobiliárias utiliza-se a teoria da estimação. Trata-se de um processo estatístico que obtém resultados extraídos de amostra selecionada para produzir inferências sobre a população da qual foi extraído um conjunto de dados comparativos que compõe a amostra.

A NBR 14653- 1 que dita os procedimentos gerais para avaliações prescreve as seguintes metodologias: Método Comparativo de Dados do Mercado, Método Involutivo, Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda.

A norma técnica recomenda que a estimativa do valor de imóveis urbanos deve ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado por meio do tratamento técnico dos atributos de imóveis semelhantes (dados comparativos) ao imóvel avaliando (paradigma) constituintes de uma amostra selecionada pelo perito.

Importante frisar que imóveis semelhantes não são obrigatoriamente imóveis idênticos, pois a norma técnica permite que as diferenças entre os dados comparativos possam ser racionalizadas e reduzidas pela aplicação de fatores² de homogeneização na forma de coeficientes numéricos inferidos pela perita por meio de cálculos apropriados.

A aplicação dos coeficientes de homogeneização reduz as discrepâncias dos dados comparativos em relação ao centroide da amostra, atenuando as heterogeneidades, com vias à aplicação do tratamento estatístico que ao final permitirá conhecer a estimativa de preço de mercado para o imóvel avaliando.

¹ NBR 14653-1, Item 7.5.

² NBR 14653-2/2011 Itens 10; 11.5 e 13.1.

Sobre a estimativa de preço apurada pelos cálculos estatísticos aplicados à amostra homogeneizada é admissível ao perito aplicar um campo de arbítrio de +/- 15% em torno da estimativa de tendência central, desde que devidamente justificado, quando existirem fatores ou características do imóvel avaliando, influenciadores do preço, que não foram consideradas no procedimento de homogeneização da amostra.

Nesta perícia foram utilizados os fatores clássicos de homogeneização da amostra, preconizados pela NBR 14653-2/2011 e pela doutrina de avaliação, a saber:

FO (Fator Oferta) - Ajusta os preços (R\$/m²) anunciados dos dados comparativos, considerando haver neles uma superestimativa (elasticidade) para margem de negociação (anúncios ≠ transações). Quando não é possível inferir no mercado a relação entre preços anunciados e efetivamente negociados, a NBR 14653 autoriza utilizar o FO = 0,9. Vale dizer que é aplicado desconto de 10% sobre os preços anunciados.

FA (Fator Área) - Ajusta os valores unitários dos dados, em função da expressão empírica abaixo, considerando que, geralmente, quanto maior a área (m²) do dado comparativo, menor é o seu valor unitário (R\$/m²) e vice-versa.

- Para diferença entre áreas inferiores a 30% : **FA = [(Ac)/Aav]^{0,25}**
- Para diferença entre áreas superiores a 30% : **FA = [(Ac)/Aav]^{0,125}**

FT (Fator Transposição ou Localização) - Ajusta os valores unitários dos dados comparativos, em função da localização do imóvel, considerando sua vizinhança, disponibilidade de comércio, de serviços públicos, inclusive transporte, segurança e escolas, existência de equipamentos públicos e comunitários etc.

Para apurar o FT de cada dado comparativo em relação ao imóvel avaliando, utilizou-se como parâmetro os índices do Anexo I da Pauta de Valores de Imóveis para Incidência do IPTU Exercício de 2024³ (Lei Distrital nº 7.368 de 26/12/2023).

$$Ft = \frac{IFA}{IFDC}$$

Onde:

Ft = Fator Transposição, onde IFA = Índice Fiscal do Imóvel Avaliando; e IFDC = Índice Fiscal do Dado Comparativo.

Cumpra observar que, segundo a doutrina de avaliação, para a correta homogeneização da amostra deve-se aplicar coeficientes de homogeneização menores que a unidade (coef. homog. < 1) aos elementos

³ https://www.dodf.df.gov.br/index/visualizar-arquivo/?pasta=2023|12_Dezembro|DODF%20241%2027-12-2023%20SUPLEMENTO%20B|&arquivo=DODF%20241%2027-12-2023%20SUPLEMENTO%20B.pdf

comparativos que, com relação àquele fator específico, apresentem vantagem em relação ao imóvel avaliando. E, inversamente, deve-se aplicar coeficientes de homogeneização maiores que a unidade (coef. homog. > 1) aos elementos comparativos que, com relação àquele fator específico, apresentem desvantagem em relação ao imóvel avaliando.

4. PESQUISA E AVALIAÇÃO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário residencial do DF tem apresentado tendência de aquecimento devido a dois fatores principais: o declínio da taxa básica de juros; e a continuidade, ainda que parcial, do isolamento social derivado da Pandemia de COVID-19, tornado o *home office* uma modalidade significativa de trabalho para a população que passou a buscar moradias mais adequadas e confortáveis, tendo em vista suas novas necessidades de maior espaço e conforto.⁴

Além disso, com a queda dos juros (inclusive para fins de financiamento bancário) o investimento em imóveis residenciais (renda variável) passa a ser vantajoso, em relação após investimentos em renda fixa, além de livrar as pessoas do pagamento de aluguel para morar em imóveis de terceiros.

4.2. AMOSTRA SELECIONADA (PLANILHA 1)

AMOSTRA SELECIONADA					
Nº	Endereço	Anunciante	Preço (R\$)	Área Privativa	VU (R\$/m ²)
CSB 04 LT 06 Apart. 105 Edifício New Residence - Taguatinga Sul - DF				59,60	
1	C 2 Taguatinga Centro	Imobiliária Curitiba. Creci 6649. Fone 99141-2423	200.000,00	59,31	3.372,11
2	C 2 Lote 12 Taguatinga Centro	Gilson Lima. Creci 12604. Fone 98261-6950	210.000,00	62,00	3.387,10
3	C 3 Taguatinga Centro	Antônio Filho Imobiliária. Creci 23921. Fone 3204-0102	220.000,00	52,00	4.230,77
4	C 3 Taguatinga Centro	Thais Imobiliária. Creci CJ1704. Fone 3031-2200	250.000,00	68,00	3.676,47
5	C 7 Lote 07/15 - Taguatinga Centro	Beiramar Imóveis. Creci 9486. Fone 3262-1001	220.000,00	60,00	3.666,67
6	C 7 Taguatinga Centro	Re/max Capital. Creci 24523. Fone 3532-2281	215.000,00	65,00	3.307,69
7	C 7 Taguatinga Centro	Simóvel. Creci 20233. Fone 3142-0404	260.000,00	70,00	3.714,29
8	CNB 2 Taguatinga Norte	Júnior Teixeira Imóveis. Creci 10293. Fone 98627-2020	250.000,00	60,00	4.166,67
9	CSB 3 Taguatinga Sul	Solo Forte. Creci 3312. Fone 99962-0905	230.000,00	60,00	3.833,33
10	CSB 4 Lote 6 Taguatinga Sul	Thais Imobiliária. Creci CJ1704. Fone 3031-2200	255.000,00	60,00	4.250,00
11	CSB 4 Lote 4/8 Taguatinga Sul	S Randazzo Imóveis. Creci 21410. Fone 98201-0913	315.000,00	79,00	3.987,34
12	CSB 9 Taguatinga Sul	Valli e Tomaz Imobiliária. Creci 29844. Fone 99119-8650	255.000,00	54,00	4.722,22
MÉDIA GERAL DA AMOSTRA					3.859,55

⁴ Boletim da Conjuntura Imobiliária - Jul/2020, pág. 5, Sindicato da Habitação do Distrito Federal - SECOVI-DF

4.3. MATRIZ DE FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (PLANILHA 2)

MATRIZ DE FATORES PARA HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA									
CSB 04 LT 06 Apart. 105 Edifício New Residence - Taguatinga Sul - DF		59,60	1,00	1,00	1,00				
Nº	Local	Preço (R\$)	ÁreaPriv	VU (R\$/m ²)	FO	FA	FT	VU Homogeneo	
1	C 2 Taguatinga Centro	200.000,00	59,31	3.372,11	0,90	1,00	1,08	3.275,57	
2	C 2 Lote 12 Taguatinga Centro	210.000,00	62,00	3.387,10	0,90	1,01	1,08	3.323,03	
3	C 3 Taguatinga Centro	220.000,00	52,00	4.230,77	0,90	0,97	1,08	3.986,36	
4	C 3 Taguatinga Centro	250.000,00	68,00	3.676,47	0,90	1,03	1,08	3.678,35	
5	C 7 Lote 07/15 - Taguatina Centro	220.000,00	60,00	3.666,67	0,90	1,00	1,08	3.561,69	
6	C 7 Taguatina Centro	215.000,00	65,00	3.307,69	0,90	1,02	1,08	3.277,26	
7	C 7 Taguatinga Centro	260.000,00	70,00	3.714,29	0,90	1,04	1,08	3.752,27	
8	CNB 2 Taguatinga Norte	250.000,00	60,00	4.166,67	0,90	1,00	0,96	3.589,45	
9	CSB 3 Taguatinga Sul	230.000,00	60,00	3.833,33	0,90	1,00	1,00	3.450,00	
10	CSB 4 Lote 6 Taguatinga Sul	255.000,00	60,00	4.250,00	0,90	1,00	1,00	3.825,00	
11	CSB 4 Lote 4/8 Taguatinga Sul	315.000,00	79,00	3.987,34	0,90	1,04	1,00	3.732,15	
12	CSB 9 Taguatinga Sul	255.000,00	54,00	4.722,22	0,90	0,98	1,00	4.165,00	
SOMA								43.616,13	
MÉDIA								3.634,68	
DESVIO PADRÃO								279,88	
Observações:									
FO = Fator Oferta									
FA = Fator Área									
FT = Fator Transposição ou Localização									

5. CÁLCULOS ESTATÍSTICOS

Considerando a quantidade de dados comparativos selecionados e homogeneizados será adotada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n < 30)**, com a **distribuição "t" de STUDENT para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%**, conforme preconizado pela NBR 14653-2/2011, da ABNT.

Na Planilha 1 - Amostra Selecionada - Subitem 4.2, foram utilizados 12 dados comparativos, logo (n = 12), com (n - 1) = 11 graus de liberdade, e confiança (na estimativa) de 80%.

A média do Valor Unitário (R\$/m²) dos 12 dados comparativos homogeneizados, conforme Planilha 2 (Item 4.3.) é de R\$ 3.634,68/m².

$$n = 12 \text{ (quantidade de dados)}$$

$$\sum X = 43.616,13 \text{ (soma)}$$

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{n} = 3.634,68 \text{ (média)}$$

O desvio padrão dos 12 dados comparativos homogeneizados é de R\$ 279,88/m²:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n-1}} = 279,88$$

a) VERIFICAÇÃO DOS DADOS COMPARATIVOS PERTINENTES SEGUNDO O CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET CUJOS VALORES CRÍTICOS SÃO TABELADOS.

Para n = 12 tem-se d/S = 2,03 (tabelado)⁵

X_{min} = Amostra n° 1 R\$ 3.275,57/m²

X_{max} = Amostra n° 12 R\$ 4.165,00/m²

$$d_{\text{inferior}}/S = \frac{|\bar{X} - X_{\text{min}}|}{S} = |3.634,68 - 3.275,57| \div 279,88 = 1,28 < \mathbf{2,03}$$

O d/S do dado n° 1 (limite inferior) é menor que o número crítico de Chauvenet, então, seu desvio do centroide do conjunto amostral é aceitável, logo este dado é pertinente, devendo ser mantido no conjunto amostral.

$$d_{\text{superior}}/S = \frac{|\bar{X} - X_{\text{max}}|}{S} = |3.634,68 - 4.165,00| \div 279,88 = 1,89 < \mathbf{2,03}$$

O d/S do dado n° 12 (limite superior) é menor que o número crítico de Chauvenet, então, seu desvio do centroide do conjunto amostral é aceitável, logo, este dado é pertinente, devendo ser mantido no conjunto amostral.

Se os dados do limite inferior (Xmin) e do limite superior (Xmax) da amostra são pertinentes, os demais, que estão dentro deste intervalo, também estão conforme o critério de aceitação de Chauvenet e, portanto, o rol de 12 dados homogeneizados é compatível e definitivo para aplicação dos cálculos estatísticos.

⁵ Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. Sérgio A. Abunahman. p. 331. Ed. PINI. 4ª edição. 2008.

b) VERIFICAÇÃO DOS LIMITES DE CONFIANÇA PELA SEGUINTE FÓRMULA:

$$X_{\max} = \bar{X} + t_c \cdot x \frac{S}{\sqrt{n-1}} \quad (\text{limite superior})$$

$$X_{\min} = \bar{X} - t_c \cdot x \frac{S}{\sqrt{n-1}} \quad (\text{limite inferior})$$

Onde T_c é igual aos valores percentis para **DISTRIBUIÇÃO "T" DE STUDENT**⁶, com n (**12**) amostras e $n-1$ (**11**) graus de liberdade e confiança de 80% = 1,36 (tabelado).

$$X_{\max/\min} = 3.634,68 \pm 1,36 \times (279,88 \div 11^{1/2})$$

$$3.634,68 \pm 1,36 \times (84,39) = 114,77$$

$$3.634,68 \pm 114,77$$

$$X_{\min} = 3.519,91 \text{ e } X_{\max} = 3.749,45$$

c) DETERMINAÇÃO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

A amplitude (A) do intervalo amostral é de: $X_{\max} - X_{\min} = 3.749,45 - 3.519,91 = 229,54$

Divide-se a amplitude em 3 (três) intervalos, da seguinte forma:

$$A = 229,54 \div 3 = 76,51$$

$$3.519,91 (X_{\min}) + 76,51 = 3.596,42$$

1º intervalo: de R\$ 3.519,91/m² (X_{min}) a R\$ 3.596,42/m²

Neste intervalo estão as amostras X_5 (3.561,69) e X_8 (3.589,45), logo tem peso = 2.

$$3.596,42 + 76,51 = 3.672,93$$

2º intervalo: de R\$ R\$ 3.596,42 /m² a R\$ 3.672,93/m²

Neste intervalo não há amostra, logo tem peso = 0.

$$3.672,93 + 76,51 = 3.749,44$$

3º intervalo: de R\$ 3.672,93 /m² a R\$ 3.749,44/m²

Neste intervalo estão as amostras X_4 (3.678,35) e X_{11} (3.732,15), logo tem peso = 2

FAZENDO A SOMA DOS VALORES PONDERADOS TEM-SE:

$$S_v = 2 (3.561,69 + 3.589,45) + 0 (0) + 2 (3.678,35 + 3.732,15) = 29.123,28$$

⁶ Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. Sérgio A. Abunahman. p. 330. Ed. PINI. 4ª edição. 2008.

O valor unitário (R\$/ha) de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

VU (R\$/m²) para tomada de decisão = $S_v \div S_p$

$$S_p = [(2 \times 2) + (0 \times 0) + (2 \times 2)] = 8$$

VU (R\$/m²) para decisão = 29.123,28 ÷ 8 = R\$ 3.640,41/m²

Vale dizer que o VU (valor unitário) médio da amostra de 12 elementos comparativos mediante a aplicação de 3 fatores de homogeneização (FO, FA e FT) é de R\$ **3.640,41/m²**.

Com base neste VU médio da amostra homogeneizada o valor de mercado do aluguel mensal do imóvel avaliando é o seguinte:

R\$ 3.640,41/m² x 59,60 = R\$ 216.968,43 (duzentos e dezesseis mil novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e três centavos).

5.1. APLICAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O Item 8.2.1.5.1 da NBR 14653-2:2011 define como campo de arbítrio o intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

Segundo a norma técnica o campo de arbítrio pode ser utilizado pelo perito quando variáveis (ou fatores) relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contemplados pelos fatores de homogeneização aplicados, desde que a amplitude arbitrada seja suficiente para absorver as influências não consideradas e os ajustes sejam justificados.

Na aplicação dos fatores de homogeneização não se levou em consideração que a maioria dos dados dos anúncios comparativos da amostra não possuem cobertura coletiva (espaço amplo com salão de festas e churrasqueira), benfeitorias existentes no prédio do imóvel avaliando.

Esse fator (cobertura coletiva) - não considerado no procedimento de homogeneização - valoriza o imóvel avaliando em relação a maioria dos dados da amostra.

Ante o exposto, com base na norma técnica, entende-se pertinente aplicar o campo de arbítrio para **aumentar em 5% (cinco por cento)** a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, em função do fator supracitado, não presente na amostra.

Valor estimado (R\$ 216.968,43) + campo de arbítrio (R\$ 10.848,42) = R\$ 227.816,85

VALOR ARBITRADO: R\$ 227.816,85

O Item 6.8.1 da NBR 14653-1:2019 permite arredondar o resultado da avaliação em até 1% (um por cento) para cima ou para baixo.

Valor Estimado Arredondado
R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)

6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO PERICIAL

NBR 14653-2/2011

13.1 Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores.

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau			Pontuação do Laudo Pericial
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados do mercado efetivamente utilizados	12	5	3	III (12)
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	II
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	III (0,86 a 1,01)

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação na utilização do tratamento por fatores.

Graus	III	II	I	Grau e Pontuação do Laudo Pericial
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	Pontos = 11 Grau de Fundamentação = III

13.4 Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.

Descrição	Grau			Pontuação do Laudo Pericial
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Amplitude = 6,32% ≤ 30% Grau de Precisão = III

Grau III de fundamentação (11 pontos)

Grau III de precisão (A = 6,32% ≤ 30%)

EM BRANCO

7. CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL

Este Laudo Pericial foi elaborado exclusivamente pela Perita Avaliadora signatária e contém 16 (dezesseis) páginas numeradas, além de 5 (cinco) anexos, a saber: (I) termo de vistoria; (II) certidão de Matrícula do imóvel; (III) ficha de cadastro imobiliário; (IV) fotografias do imóvel avaliando; (V) anúncios dos imóveis comparativos.

Após a vistoria do imóvel avaliando, no dia 19/12/2023 e a pesquisa para coleta dos dados integrantes da amostra aplicou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado com Tratamento por Fatores, utilizando efetivamente 12 (doze) elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, todos situados em Taguatinga - DF, assim com 3 (três) fatores de homogeneização (FO, FA e FT).

Na aplicação do Método Comparativo (com Tratamento por Fatores) conforme as exigências da NBR 14.653-2/2011, da ABNT, este Laudo Pericial atingiu o Grau III (superior) de fundamentação e Grau III (superior) de precisão da estimativa.

Consoante as considerações explicitadas no Itens 3. Métodos e Critérios Utilizados na Avaliação; 3.1. Fundamentação Normativa e Metodologia Aplicada; 4. Pesquisa e Avaliação; e 4.4. Cálculos Estatísticos, arbitrou-se o valor atual de mercado do apartamento avaliando em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

Submeto este laudo pericial à elevada apreciação desse MM Juízo, permanecendo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos adicionais.

Brasília-DF, 29 de janeiro de 2024.

JESA MARTA CARVALHO DA SILVA

Perita Avaliadora de Imóveis

CRECI-DF 24.424

CNAI 23915

8. ANEXOS

ANEXO I - TERMO DE VISTORIA

Número do processo: 0015838-68.2015.8.07.0007
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO CSB 4 LOTE 6
EXECUTADOS: MARILDA DOMINGOS DA SILVA E OUTROS

TERMO DE VISTORIA

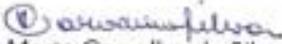
Vistoria do imóvel: CSB 04 Lote 6 , apartamento 105 - Taguatinga - DF

Natureza da perícia: Avaliação mercadológica - Valor de mercado.

Data: 19/12/2023 HORÁRIO: Das 10h às 11h

As partes foram intimadas quanto ao agendamento da vistoria, nos termos da Certidão ID 181254678, disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico (DJe) em 13/12/2023, conforme Certidão de Disponibilização DJE ID 181651137, e publicado em 14/12/2023.

Brasília-DF, 19 de dezembro de 2023.


Jesa Marta Carvalho da Silva
Perita Judicial - Avaliadora de Imóveis
CNAI 23.915

ACOMPANHARAM ESTA VISTORIA:

Celso Alexandre Ramos de ~~Alves~~ Mendes Clara de Assis G. Siqueira Neto
 Inquilina

OBSERVAÇÕES DA PERITA

O imóvel supracitado foi vistoriado.

ANEXO II - CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R. S. Silva

MATRÍCULA Nº 116055

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

MATRÍCULA Nº 116055.- .- IMÓVEL: Apartamento nº 105 , do prédio edificado sobre o lote 06, da quadra CSB-04, TAGUATINGA, Distrito Federal, com a área útil de 59,60 m2., área comum de 34,85 m2., área total construída de 94,45 m2. e fração ideal do terreno de 0,012634 .- PROPRIETÁRIA: ENGENHARIA CARVALHO ACCIOLY LTDA., com sede nesta Capital, CGC/MF 00.620.518/0001-28.- REGISTRO ANTERIOR: R.9 e Av.16, Matrícula 8976, deste Cartório.- DOU FÉ. Taguatinga-df., 1º de setembro de 1987.-

Geraldo J. Cyrino
Téc. Judiciário

O Oficial, *prince boiardo*

R.1. 116055.- .- TRANSMITENTE: a proprietária. ADQUIRENTES: MIRALDA DOMINGOS DA SILVA, professora, CI.M-649.583-SSP/MG. e CIC.209.699.456-04 e MIRIAN DOMINGOS DA SILVA, funcionária pública, CI.555.012-SEP/DF. e CIC. nº 149.528.741-68, brasileiras, solteiras, maiores, residentes e domiciliadas nesta Capital.

COMPRA E VENDA: instrumento particular datado de 30/06/187 , do qual uma via fica arquivada em Cartório, com os documentos fiscais.- Preço : Cz\$ 1.371.593,64. - DOU FÉ. TAGUATINGA-df., 1º de setembro de 1987. -

Geraldo J. Cyrino
Téc. Judiciário

O Oficial, *prince boiardo*

R.2. 116055.- .- HIPOTECA DE 1º GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, constituída por meio do instrumento mencionado no registro anterior. DEVEDORES: os adquirentes qualificados no registro precedente.- CREDORA: BRB-CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., com sedenesta Capital CGC/MF 00.724.849/0001-08.- VA = LOR: Cz\$ 1.085.687,41 , a ser resgatado através de 192 mensalidades consecutivas, do valor inicial de cz\$ 15.560,90 , compreendendo amortização, juros anuais á taxa efetiva de 12,00% a.a., vencendo-se a primeira em 05/98/87 , sujeitas, assim como o saldo devedor, à correção monetária. Obrigaram-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes do instrumento.- DOU FÉ. Taguatinga-df., 1º de setembro de 1987.-

Geraldo J. Cyrino
Téc. Judiciário

O Oficial, *prince boiardo*

Av.3. 116055.-.- CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL Nº 001553 Série "A" .- EMITENTE E CREDORA: BRB-CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., já nomeada.- DEVEDORES : os adquirentes qualificados no registro hum.- VALOR: Cz\$ 1.085.687,41- Prazo: 192 meses, a começar de 30/06/1987 .- Prestação inicial: Cz\$ \$15.560,90. - DOU FÉ. Taguatinga-df., 1º de setembro de 1987.-

Geraldo J. Cyrino
Téc. Judiciário

O Oficial, *prince boiardo*

Av.4. 116055.- Conforme petição de 02.09.88, acompanhada da Cédula Hipotecária de que trata a averbação precedente, os direitos creditórios da hipoteca incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula foram CAUCIONADOS à CAI-

CONTINUAÇÃO...

REGISTROS E AVERBAÇÕES

Mat 116.055

XA ECONÔMICA FEDERAL, com sede nesta Capital, CGC/MF nº 00.360.305/0002-95. DOU Nº 2. TAGUATINGA, DF, em 10 de novembro de 1988. Alaide Rodrigues Miosso, Oficial a Substituta. *MONICA VONOTTO*

R.5/116055
 DATA: 05 de dezembro de 2003.
 REGULARIZAÇÃO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO
FORMA DO TÍTULO: A presente unidade foi regularizada nesta data, por força da Instituição de Condomínio, constante do R.48 de matrícula 8976, realizada com base na decisão proferida em 21 de maio de 2003, nos autos do Processo nº 2003.01.1.16474-7, da Vara de Registros Públicos, DF, e possui as características mencionadas na abertura desta matrícula. Certifica-se que a Convenção de Condomínio do prédio, encontra-se registrada em 13 de agosto de 1987, sob o nº 3208 do Livro 3, Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. Registrado por: *[Assinatura]*, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.6/116055
 DATA: 10 de setembro de 2021.
 PENHORA
 Em cumprimento à determinação contida no Termo de Penhora, assinado eletronicamente, 21 de agosto de 2021, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Taguatinga - DF, extraído dos autos do processo nº 0015838-68.2015.8.07.0007, Cumprimento de Sentença, movida por CONDOMÍNIO CSB 4 LOTE 6 (CONDOMÍNIO NEW RESIDENCE), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.559.433/0001-07, com sede nesta Capital, em desfavor de MIRALDA DOMINGOS DA SILVA, qualificada no R.1, e Outros, foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de MIRALDA DOMINGOS DA SILVA e MIRIAN DOMINGOS DA SILVA (essa última falecida, constando seus herdeiros no presente termo, por determinação do MM. Juiz de Direito, Dr. Ruitemberg Nunes Pereira, para a garantia da dívida de R\$64.880,92. FIEL DEPOSITÁRIO: MIRALDA DOMINGOS DA SILVA. Registrado por: *[Assinatura]*, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:20/12/2023 19:05:25

ANEXO III - FICHA CADASTRAL IMOBILIÁRIO



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Ficha de Cadastro Imobiliário

Inscrição 4554848X	Situação do Imóvel 02 - ATIVO / ALTERAÇÃO NORMAL	Data de emissão 13/01/2024
-----------------------	---	-------------------------------

Endereço Codificado	CID	ZON	SET	NAT	CQ	QUADRA	CLOG	TL	N.TL	CONJUNTO	BLOCO	TA	NTA	TI	Unidade Inicial	Unidade Final	FCI	KT	KC
Endereço do Imóvel CBB 4 LT 5 AP 105	35	2	27	004								LT	5	AP	105		43042-07/07/2021	0,80	1,00
Localidade do Imóvel TAGUATINGA											CEP do Imóvel TAGUATINGA								
Endereço de Correspondência CBB 4 LT 5 AP 105											Cidade TAGUATINGA		UF DF		CEP do Imóvel 72015545				
Baixo de Correspondência TAGUATINGA																			
CT 02 - IMÓVEL RESIDENCIAL EDIFICADO											CIT 02 - IMÓVEL RESIDENCIAL EDIFICADO								
Natureza do Imóvel 004 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (APT OU CASAS)						Área Terreno 1.135,00		Fração Ideal 1,2634			QTD. Unidade Res.		QTD. Unidade Com.						
N. do Alvará		Área da Construção do Alvará			Data do Alvará			ACC. Fisco		Data ACC. Fisco		Data Início Inscrição							
N. do Habite-se		Área do Habite-se 94,45			Data do Habite-se 23/06/1987			Área declarada		Data Área declarada		Data Fim Inscrição							
Cartório de Ofício de Notas																			
Título 201 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA											Data 30/06/1987		Livro		Folha				
Cartório de Registro de Imóveis 03 - 3 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS											Data 01/09/1987		Matrícula 116055		Averbação R1				
Nome do Agente Contrato Particular											CPF/CNPJ Agente Contrato Particular								
Título											Data								

Observação:

CPF/CNPJ Responsável 209.699.456-04	Nome do Responsável MIRALDA DOMINGOS DA SILVA
--	--

Proprietários

CPF/CNPJ Proprietário 209.699.456-04	Nome do Proprietário MIRALDA DOMINGOS DA SILVA	% Participação 50,00
CPF/CNPJ Proprietário 149.528.741-68	Nome do Proprietário ESPOLIO DE MIRIAN DOMINGOS DA SILVA	% Participação 50,00

ANEXO IV - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

a - Apartamento nº 105

a-1 portal de entrada (externa)



a-2 porta de entrada (interna)



a-3 sala de estar e jantar



a-4 sala de estar e jantar (outro ângulo)



a-5 cozinha (formato L)



a-6 cozinha (outro ângulo)



a-7 cozinha (outro ângulo)



a-8 área de serviços



a-9 Revestimento do piso sala/cozinha



a-10 Porta interna sanfonada de pvc plástico



a-11 quarto (1)



a-12 quarto (1) outro ângulo



a-13 quarto (2)



a-14 quarto (2) outro ângulo



a-15 quarto (3)



a-16 quarto (3) outro ângulo



b - Áreas comuns do Edifício New Residence

b-17 portaria



b-18 hall de entrada



b-19 elevador social



b-20 porta do elevador de serviço



b-21 elevador de serviço



b-22 escadas de emergência



b-23 equipamentos contra incêndio



b-24 vagas de garagem



b-25 área de circulação interna



b-26 churrasqueira



b-27 área da churrasqueira



b-28 área da churrasqueira



b-29 área do salão de festas



b-30 idem



b-31 copa do salão de festas



c - fachada do Edifício New Residence

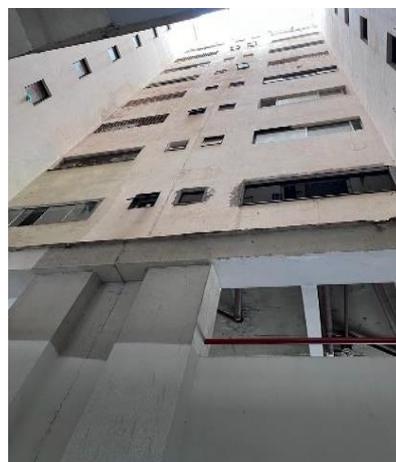
c-32 fachada frontal



c-33 Idem



c-34 fachada interna



ANEXO V - ANÚNCIOS DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS

