



Origem: 4ª Vara Cível de BRASÍLIA

Processo: 0020677-72.2006.8.07.0001

LAUDO DE AVALIAÇÃO VENAL DE IMÓVEL

Aos vinte e oito dias do mês de março do ano de 2021, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, eu, Janildo Teixeira da Fonseca, Oficial de Justiça Avaliador-Federal, matrícula 318.605, a fim de dar cumprimento ao presente mandado, expedido pela 4ª Vara Cível de BRASÍLIA, em que é requerente HERÁCLITO PEREIRA DE ARAÚJO e requeridos ENOQUE DA SILVA GONÇALVES e RAIMUNDO CARVALHO MORAIS SILVA, processo nº 0020677-72.2006.8.07.0001, procedi à AVALIAÇÃO do valor venal do imóvel abaixo transcrito.

Descrição do imóvel: imóvel urbano localizado na **QD. 18, LOTE 6, ETAPA C, VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO**, o qual contém área aproximada de 220,00m².

Descrição das benfeitorias: o imóvel encontra-se fechado, mas do portão observei que no lote há uma construção de uma casa em condições estruturais muito ruins, muito mato na frente e no corredor de acesso aos fundos do lote; nos fundos do lote há uma construção com dois pavimentos, também, aparentemente, em precárias condições estruturais. Conforme informações prestadas pelo vizinho de frente, a casa está desocupada há mais de 1 ano e meio.

Zona e Logradouro: **QD. 18, LOTE 6, ETAPA C, VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO.** Em relação ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se tem predominância residencial.

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 comércio próximo.

Perspectivas de mercado: atualmente, no bairro Valparaíso de Goiás/GO, o mercado imobiliário encontra-se em expansão, tendo em vista o número de condomínios sendo construídos na região e o surgimento de uma gama de comércio atacadista e varejista.



Data da Vistoria: a visita feita ao imóvel ocorreu no dia 28 de março de 2021, às 11h40.

Método de avaliação: Para alcançar o valor venal do imóvel adotei o critério comparativo de preços a partir de pesquisa de mercado (consultas em imobiliárias, corretores de imóveis e site de vendas de imóveis), considerando o valor de imóveis construídos e lotes vazios. É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fito, 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.

Resultado n.º 1:**Imobiliária / Site / Corretor:** Wimóveis**Contato:** <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/quadra-10-lote-3-valparaiso-i-etapa-c-valparaiso-2953083189.html>**Data da pesquisa:** 9/4/2021**Descrição:****Área:** 220 m².**Local:** QD. 10, Lote 3, Etapa C, Valparaíso de Goiás/GO.**Descrição do imóvel:** 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha e garagem**Valor do imóvel:** de R\$ 185.000,00**Valor do imóvel com fator fonte:** R\$ 166.500,00**Valor do m²:** R\$ 756,81**Resultado n.º 2:****Imobiliária / Site / Corretor:** Zapimóveis**Contato:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-valparaiso-i-valparaiso-de-goias-go-220m2-id-2508374318/>**Data da pesquisa:** 9/4/2021**Descrição:****Área:** 220 m².**Local:** Etapa C, Valparaíso de Goiás/GO.**Descrição do imóvel:** 3 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha e garagem (casa simples)**Valor do imóvel:** de R\$ 170.000,00**Valor do imóvel com fator fonte:** R\$ 153.000,00**Valor do m²:** R\$ 695,45**Resultado n.º 3:****Imobiliária / Site / Corretor:** Zapimóveis**Contato:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-valparaiso-i-valparaiso-de-goias-go-220m2-id-2512522857/>



Data da pesquisa: 9/4/2021

Descrição:

Área: 220 m².

Local: QD. 25, Casa 16, Etapa C, Valparaíso de Goiás/GO.

Descrição do imóvel: 2 quartos, 1 suíte, 1 banheiro, sala, cozinha e garagem

Valor do imóvel: de R\$ 200.000,00

Valor do imóvel com fator fonte: R\$ 180.000,00

Valor do m²: R\$ 818,18

Resultado n.º 4:

Imobiliária / Site / Corretor: Viva Real

Contato: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-esplanada-iii-bairros-valparaiso-de-goias-360m2-venda-RS170000-id-2512654785/>

Data da pesquisa: 17/4/2021

Descrição:

Área: 360 m².

Local: QD. 1, lote 5, Parque Esplanada III, Valparaíso de Goiás/GO.

Descrição do imóvel: terreno

Valor do imóvel: de R\$ 170.000,00

Valor do imóvel com fator fonte: R\$ 153.000,00

Valor do m²: R\$ 425,00

Resultado n.º 5:

Imobiliária / Site / Corretor: Viva Real

Contato: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-valparaiso-i-bairros-valparaiso-de-goias-360m2-venda-RS190000-id-2464994214/>

Data da pesquisa: 17/4/2021

Descrição:

Área: 360 m².

Local: QD. 5, lote 15, Parque Esplanada III, Valparaíso de Goiás/GO.

Descrição do imóvel: terreno

Valor do imóvel: de R\$ 190.000,00

Valor do imóvel com fator fonte: R\$ 171.000,00

Valor do m²: R\$ 475,00

Em razão do exposto, **AVALIO** o valor venal do imóvel em **R\$ 185.000,00** (cento e oitenta e cinco mil reais), considerando para tanto os seguintes parâmetros:

Positivos:

- No lote há duas construções, uma simples na frente do lote e outra nos fundos, de 2 pavimentos.



- O imóvel está localizado próximo ao Shopping Sul, bancos (Banco do Brasil), escolas e comércio varejista.

Negativos:

- Trata-se de uma construção, aparentemente, em condições estruturais muito ruins (ausência de manutenção).
- Conforme informações prestadas pelo vizinho, a casa está desocupada há pelo menos 1 ano e 6 meses.

Neutro:

- Média dos valores dos imóveis apurados na pesquisa (aplicado o fator fonte): R\$ 166.500,00 (resultados 1, 2 e 3). Considerando uma construção simples.
- Média dos valores dos terrenos apurados na pesquisa (aplicado o fator fonte): R\$ 99.500,00 (resultados 4 e 5). Considerando terrenos vazios (sem construção) em bairro próximo à Etapa C.

Diante do exposto, recolho o mandado ao cartório para as providências necessárias.

Santa Maria/DF, 17 de abril de 2021.

Janildo Teixeira da Fonseca
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 318.605