

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA 3ª VARA CÍVEL DE TAGUATINGA/DF.**

Número do processo: 0016725-52.2015.8.07.0007
Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)
EXEQUENTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO VIA DEL PLAZA
EXECUTADO: EVERALDO LAMEIRA DOS SANTOS

Alberto Leão, brasileiro, casado, perito imobiliário, inscrito no CPF 239.340.421-04, no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Distrito Federal sob o nº 15.601 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 7733, perito nomeado no processo de número em epígrafe, conforme ID 73560607, após as necessárias diligências e estudos, apresenta suas conclusões conforme o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**:

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração e foi realizada considerando-se a NBR 14.653.

IMÓVEL AVALIADO

O imóvel em questão é o apartamento nº 1203 e garagem 29, sito à C7, Lotes 7/15, Ed. Via Del Plaza, Setor Central de Taguatinga/DF, Região Administrativa III do Distrito Federal, objeto da matrícula nº 153.272, livro 2, do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal.

Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI nº 7733 CRECI nº 15.601/DF

O imóvel mede 71,63 m² de área privativa, 10,80 m² de área real comum de divisão não proporcional (garagem), 22,88 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, totalizando 105,31 m².

VISTORIA

A vistoria no apartamento em questão foi realizada no dia 04 de março de 2021 às 14h30 com a presença do Sr. **Murilo Basílio da Silva**, síndico do prédio, representante da parte executante e do Sr. **EVERALDO LAMEIRA DOS SANTOS**, o executado.

Trata-se de um apartamento composto de sala em dois ambientes com pequena varanda, cozinha/área de serviço, dois quartos com pequena varanda e mais o quarto de empregados que foi revertido em um quarto/escritório com banheiro. Banheiro social e garagem no subsolo. O apartamento é voltado para o poente, porém existe um prédio em frente que não deixa o sol adentrar no imóvel. O piso da sala é em granito. Nos quartos o piso é em cerâmica e possuem armários embutidos. Na cozinha o piso é em porcelanato, com vários armários. Banheiros em cerâmica e armários.

Conforme certidão de ônus contida no processo, a construção do prédio foi finalizada em 1996 e o executado adquiriu o apartamento em 1997. Constatam penhoras, hipotecas e indisponibilidade assinaladas na matrícula do imóvel.

É um prédio conta com salão de festas e portaria 24 horas em bom padrão de conservação.

A vizinhança do imóvel avaliado é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, linhas de transporte público (está próximo da estação do Metrô), serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação e comércio em geral.

A vistoria do imóvel não revelou nenhum problema aparente no imóvel.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, metrô), supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza a sua comercialização em médio espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a realização do presente trabalho, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo, por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Nesse método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi balizada por 12 (doze) imóveis, com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliado, localizados em **Taguatinga Centro**, enumerados no seguinte quadro comparativo:

SQ	Valor anunciado	Área Útil	QTS	S T S	V g	F1	F2	V1	QD	Valor Ajustado	Vlr M²	Fonte Wimoveis
1	R\$ 139.000,00	57	2	0	0	-2	-2	40	C7	R\$ 194.600,00	R\$ 3.414,04	VISÃO
2	R\$ 175.000,00	63	2	0	0	-2	-1	30	C7	R\$ 227.500,00	R\$ 3.611,11	Gustavo Freitas
3	R\$ 180.000,00	53	2	0	1	0	0	0	A P	R\$ 180.000,00	R\$ 3.396,23	EDNA DINIZ
4	R\$ 190.000,00	72	2	0	0	-2	-2	40	C5	R\$ 266.000,00	R\$ 3.694,44	NAIR
5	R\$ 195.000,00	53	2	0	0	-2	0	20	C3	R\$ 234.000,00	R\$ 4.415,09	MAURÍCIO SEABRA
6	R\$ 200.000,00	57	2	0	0	-2	0	20	C5	R\$ 240.000,00	R\$ 4.210,53	THAÍS

Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

7	R\$ 209.000,00	55	2	0	1	0	2	-20	C3	R\$ 167.200,00	R\$ 3.040,00	MEU IMÓVEL
8	R\$ 210.000,00	57	2	0	1	0	-1	10	C5	R\$ 231.000,00	R\$ 4.052,63	SUPPER
9	R\$ 215.000,00	54	2	0	1	0	1	-10	C3	R\$ 193.500,00	R\$ 3.583,33	THAÍS
10	R\$ 215.000,00	79	2	0	1	0	0	0	C5	R\$ 215.000,00	R\$ 2.721,52	LIBERTY
11	R\$ 215.900,00	79	2	0	1	0	0	0	C5	R\$ 215.900,00	R\$ 2.732,91	MEU IMÓVEL
12	R\$ 250.000,00	44	2	1	1	1	1	-20	C7	R\$ 200.000,00	R\$ 4.545,45	SIMOVEL

Onde: F1 – Fator Localização/garagem
F2 – Fator Benefeitorias
V1 – Percentual de Valorização/Desvalorização

Fontes de pesquisa: 002 – Links de Amostras

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta), para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Apresenta-se o quadro comparativo com a utilização de um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

SQ	Área Útil	Valor anunciado	F1	F2	V1	Valor Ajustado	Vlr M²	Valor de Oferta - 10 %	Fonte Wimoveis
1	57	R\$ 139.000,00	-2	-2	40	R\$ 194.600,00	R\$ 3.414,04	R\$ 3.072,63	VISÃO
2	63	R\$ 175.000,00	-2	-1	30	R\$ 227.500,00	R\$ 3.611,11	R\$ 3.250,00	Gustavo Freitas
3	53	R\$ 180.000,00	0	0	0	R\$ 180.000,00	R\$ 3.396,23	R\$ 3.056,60	EDNA DINIZ
4	72	R\$ 190.000,00	-2	-2	40	R\$ 266.000,00	R\$ 3.694,44	R\$ 3.325,00	NAIR
5	53	R\$ 195.000,00	-2	0	20	R\$ 234.000,00	R\$ 4.415,09	R\$ 3.973,58	MAURÍCIO SEABRA
6	57	R\$ 200.000,00	-2	0	20	R\$ 240.000,00	R\$ 4.210,53	R\$ 3.789,47	THAÍS
7	55	R\$ 209.000,00	0	2	-20	R\$ 167.200,00	R\$ 3.040,00	R\$ 2.736,00	MEU IMÓVEL
8	57	R\$ 210.000,00	0	-1	10	R\$ 231.000,00	R\$ 4.052,63	R\$ 3.647,37	SUPPER

Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

9	54	R\$ 215.000,00	0	1	- 10	R\$ 193.500,00	R\$ 3.583,33	R\$ 3.225,00	THAÍS
10	79	R\$ 215.000,00	0	0	0	R\$ 215.000,00	R\$ 2.721,52	R\$ 2.449,37	LIBERTY
11	79	R\$ 215.900,00	0	0	0	R\$ 215.900,00	R\$ 2.732,91	R\$ 2.459,62	MEU IMÓVEL
12	44	R\$ 250.000,00	1	1	- 20	R\$ 200.000,00	R\$ 4.545,45	R\$ 4.090,91	SIMOVEL

	Soma	R\$ 39.075,56
	Qtd amostras	12
	Vlr m² Médio	R\$ 3.256,30
20 %	Desvio Max	R\$ 3.907,56
- 20 %	Desvio Min	R\$ 2.605,04

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética	Somatório dos valores pesquisados
=	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 39.075,56}}{12}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.256,30/m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se o percentual de 20%, como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 3.907,56 (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 2.605,04 (média aritmética + 20%).

Após a ponderação, restaram os seguintes imóveis pesquisados:

SQ	Área Útil	Valor anunciado	F1	F2	V1	Valor Ajustado	Vlr M ²	Valor de Oferta - 10 %	Desconsiderados
1	57	R\$ 139.000,00	-2	-2	40	R\$ 194.600,00	R\$ 3.414,04	R\$ 3.072,63	
2	63	R\$ 175.000,00	-2	-1	30	R\$ 227.500,00	R\$ 3.611,11	R\$ 3.250,00	

Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

3	53	R\$ 180.000,00	0	0	0	R\$ 180.000,00	R\$ 3.396,23	R\$ 3.056,60	
4	72	R\$ 190.000,00	-2	-2	40	R\$ 266.000,00	R\$ 3.694,44	R\$ 3.325,00	
5	53	R\$ 195.000,00	-2	0	20	R\$ 234.000,00	R\$ 4.415,09		R\$ 3.973,58
6	57	R\$ 200.000,00	-2	0	20	R\$ 240.000,00	R\$ 4.210,53	R\$ 3.789,47	
7	55	R\$ 209.000,00	0	2	-20	R\$ 167.200,00	R\$ 3.040,00	R\$ 2.736,00	
8	57	R\$ 210.000,00	0	-1	10	R\$ 231.000,00	R\$ 4.052,63	R\$ 3.647,37	
9	54	R\$ 215.000,00	0	1	-10	R\$ 193.500,00	R\$ 3.583,33	R\$ 3.225,00	
10	79	R\$ 215.000,00	0	0	0	R\$ 215.000,00	R\$ 2.721,52		R\$ 2.449,37
11	79	R\$ 215.900,00	0	0	0	R\$ 215.900,00	R\$ 2.732,91		R\$ 2.459,62
12	44	R\$ 250.000,00	1	1	-20	R\$ 200.000,00	R\$ 4.545,45		R\$ 4.090,91

<	R\$ 3.907,56
>	R\$ 2.605,04

Soma	R\$ 26.102,08
Qtd amostras	8
Vlr M² Apurado	R\$ 3.262,76
Área	71,63
Vlr Apurado	R\$ 233.711,48

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ } 26.102,08}{8}$

Média Ponderada = R\$ 3.262,76/m²

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI nº 7733 CRECI nº 15.601/DF

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização, restou o mesmo grupo de imóveis pesquisados acima.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

$$\text{Valor bruto do imóvel avaliado} = \text{Área total do imóvel avaliado} \times \text{Valor médio do m}^2$$

Valor bruto do imóvel avaliado = 71,63 m² X R\$ 3.262,76/m²

Valor bruto do imóvel avaliado = R\$ 233.711,48

Portanto:

Utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado o valor apurado do imóvel é de:

R\$ 233.711,48 (duzentos e trinta e três mil, setecentos e onze reais e quarenta e oito centavos).

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, por meio da utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando-se as características e os atributos dos dados obtidos, por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, que permitem a determinação do valor, consoante as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste**

Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ R\$ 233.711,48 (duzentos e trinta e três mil, setecentos e onze reais e quarenta e oito centavos).

Brasília - DF, 18 de março de 2019.

ALBERTO

LEAO:23934042104

Assinado de forma digital por
ALBERTO LEO:23934042104
Dados: 2021.03.19 12:09:40 -03'00'

Avaliador de Imóveis – CNAI n° 7733

Corretor de Imóveis - Creci n° 15601 - 8ª Região

Fone: (61) 9.8251-7678/9.9857-9949 - leao.alberto@gmail.com

Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI nº 7733 CRECI nº 15.601/DF

001

**FOTOS DO
IMÓVEL**

Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

SALA



Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

QUARTO



Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

QUARTO



Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

BANHEIRO SOCIAL



Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

QUARTO/ESCRITÓRIO



Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

COZINHA



Alberto Leão

PERITO AVALIADOR - CNAI n° 7733 CRECI n° 15.601/DF

GARAGEM

