LAUDO DE AVALIAÇÃO[1] DE IMÓVEL URBANO

Mandado nº.: 65016170

Aos dez dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte, na Satélite do Gama, Distrito Federal, em cumprimento às atribuições a mim conferidas por lei e, consequentemente, em cumprimento ao mandado anexo, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara Cível de Taguatinga, nos Autos do Processo nº. 0719531-77.2019.8.07.0007, em Cumprimento de Sentença proposta por **FRANCIMAR BATISTA DOS SANTOS e PATRÍCIA DOS SANTOS NUNES** em face de **COSTA NOVAIS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, procedi a AVALIAÇÃO** do Imóvel, conforme se segue:

- **Descrição do Imóvel[2]:**

  O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se do Imóvel constante na Matrícula nº 30.458, Registrado no Cartório do 5º. Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, à ficha 01, do Livro 2 – Registro Geral, com as seguintes características:

[1] *Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil.*

[2] *Art. 872, I do Código de Processo Civil.*

TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE 400, QUADRA 03, SETOR LESTE INDUSTRIAL – GAMA - DF, medindo 75,00m a norte, 75,00m a sul, 20,00m a leste e 20m a oeste, formando uma figura regular, limitando-se a norte com o Lote 420, a sul com o Lote 380, a leste com a via pública e a oeste com a Quadra 02, com Área Total de 1.500,00m².

O referido terreno encontra-se todo cercado: por muro do lado direito, pelas paredes do edifício existente do lado esquerdo, com paredes de uma casa aos fundos e com um "stand" de vendas desativado (sem valor comercial) e dois portões pela frente (um para passagem de pedestres e outro para veículos).

- **Zona e Logradouro[3]**

Identifica-se a localização do imóvel, considerando aspectos da infraestrutura, em especial as voltadas para a mobilidade urbana, e da valorização imobiliária, que são fatores importantes a serem considerados na formação dos valores dos imóveis, sendo analisada uma variável qualitativa, na qual se leva em consideração a composição de três elementos:

1. Bairro: caracteriza as condições de infraestrutura da região como um todo.
2. Logradouro do imóvel: caracteriza as condições boas de mobilidade/acesso ao conjunto residencial no qual se localiza o imóvel, dentre elas o acesso a pessoas portadoras de necessidades especiais para locomoção.
3. Pólo: caracteriza a proximidade do imóvel, no caso, o próprio conjunto residencial, a elementos que o valorizam, como proximidade a supermercados, praças, centro comercial, vias pavimentadas, atendida pelos serviços públicos.

3 *NBR 14653-1, ítem 10.1*

- **Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos**

1. A região é atendida por redes de água encanada, energia elétrica, telefone, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, sistema viário, transporte coletivo, esgotamento sanitário e águas pluviais. Também está próxima a escolas, hospitais, fórum, igrejas, bancos e comércio. As vias de acesso são pavimentadas em asfalto e possuem guias, sarjetas e calçadas, embora estas últimas se encontrem danificadas em alguns locais do bairro.

2. O Imóvel avaliando, se localiza na parte baixa do bairro, conforme se verifica das fotos extraídas do Google Maps e daquelas feitas pelo próprio Oficial de Justiça.

- **Perspectivas de Mercado[4]**

Atualmente, na cidade do Gama - DF, mais especificamente no Setor de Indústrias, o mercado imobiliário encontra-se em baixa, havendo mais oferta que procura, com tendência de baixas nos preços. Durante a pesquisa para coleta de imóveis de amostras para construir o valor do imóvel avaliando, constatamos que alguns imóveis na localidade aguardavam venda por período superior a um ano.

Outro fato que segura um pouco a valorização dos imóveis é que o Setor de Indústrias do Gama foi transformado em um bairro residencial e comercial e a Administração Local não vem autorizando a realização de novas obras já faz alguns anos.

E, por fim, com o advento da pandemia da COVID-19 o mercado arrefeceu mais ainda, devido às incertezas geradas na saúde e, consequentemente, na economia.

[4] NBR 14653-1, ítem 7.7.2

- **Data da Vistoria**[5]

A visita feita ao imóvel ocorreu na sexta-feira, dia 03 de julho de 2020, ocasião em que foram feitas as fotografias em anexo.

- **Registro Fotográfico do Imóvel Vistoriando:**

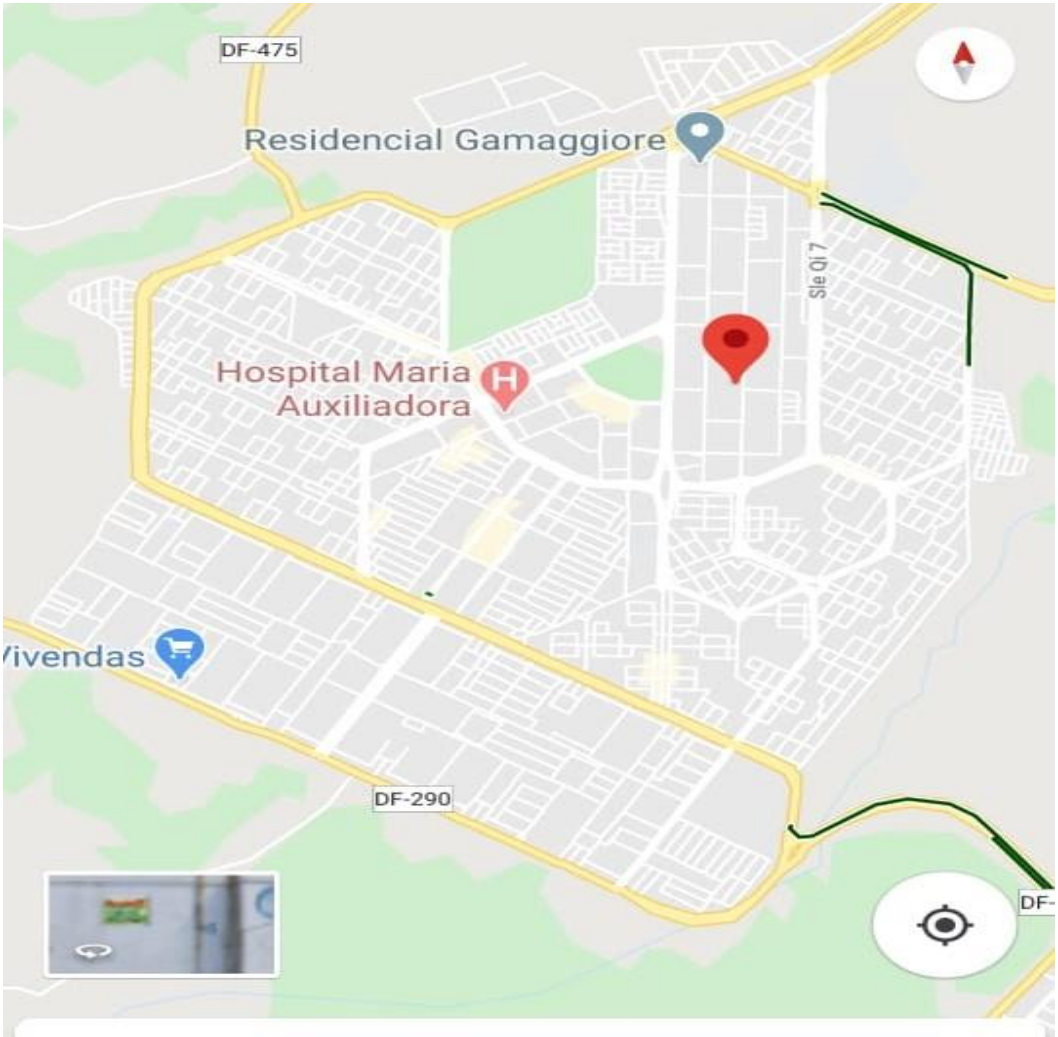

FOTO 01 – Localização do imóvel avaliando na Cidade do Gama – DF
(Fonte: Google Maps)

[5] *NBR 14653-1, ítem 7.3.1*

Foto 02 – Localização do imóvel avaliando no Setor de Indústrias.
(Fonte: Google Maps)

Foto 03 – Localização do imóvel avaliando na QI 03.
(Fonte: Google Maps)

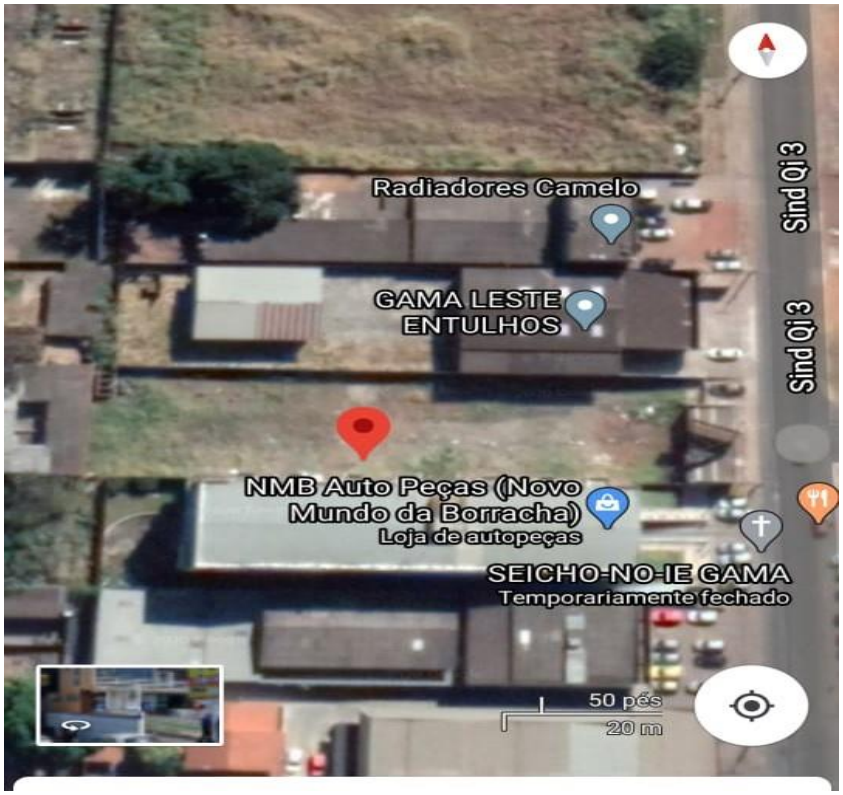

Foto 04 – Localização do imóvel avaliando na QI 03.
(Fonte: Google Maps)

Foto 05 – Vista frontal do Terreno avaliando e suas confrontações.
(Fonte: Foto do Oficial de Justiça)

Foto 06 – Vista frontal do Terreno avaliando com o "stand" de vendas e de dois portões.
(Fonte: Foto do Oficial de Justiça).

Foto 07 – Vista do Terreno avaliando da frente para os fundos.
(Fonte: Foto do Oficial de Justiça)

Foto 08 – Vista lateral do Terreno avaliando (da esquerda para a direita).
(Fonte: Foto do Oficial de Justiça).

Foto 09 – Vista lateral do Terreno avaliando (da esquerda para a direita).
(Fonte: Foto do Oficial de Justiça).

Foto 10 – Vista do Terreno avaliando (dos fundos).
(Fonte: Foto do Oficial de Justiça).

Foto 11 – Vista do Terreno avaliando (dos fundos para a frente).
(Fonte: Foto do Oficial de Justiça).

- **Método Avaliatório[6] Utilizado:**

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1 da ABNT. Para isso foi realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características similares às do imóvel avaliando, todos no mesmo setor, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, a atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados como se segue:

- **Tabela Amostral**[7]

Nº de Amostras	**Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados**	**Área do Imóvel**	**Valor Pedido/ vendido**	**Valor do M²**
Imóvel 01	Terreno localizado na **Quadra 03, Lotes 1220, 1240, 1260 e 1280, Setor de Indústrias do Gama – DF.** Contato: CAPITAL 1 Creci: 15.771DF Telefone: (61) 9.8436 9590. Código no DFIMÓVEIS.COM.BR: 157663.	6000m²	6.000.000,00	R$1.000,00[8] Fator:0,00[9] **R$1.000,00**[10]
Imóvel 02	Terreno localizado na **Quadra 02, Lote 1160, Setor de Indústrias do Gama – DF.** Contato: TERRACAP – COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA Edital nº: 14/2019 Telefones: (61) 3342-2525, 3342-1103 Ou 3342-2978. Código no Edital: Item 8: 60619-7	1500m²	585.000,00	R$390,00 Fator:0,00 **R$390,00**

[6] NBR 14653-1, ítem 7.5

[7] *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.*

[8] *Valor do m² antes da aplicação do fator de redução pela idade do imóvel.*

[9] *Nesta fase da formação do valor do imóvel não foi aplicado o fator depreciação, em virtude de que todas as amostras se referem a terrenos do mesmo setor e sem construções.*

[10] *Valor do m² após a aplicação do fator de redução pela idade do imóvel, o que também não se aplica no presente caso.*

Imóvel 03	Terreno localizado na **Quadra 06, Lote ____, Setor de Indústrias do Gama – DF.** Contato: ESPAÇO IMOBILIÁRIA CRECI: 19.825DF Telefones: (61) 3041 4884, 3041 4773 ou 9.8490 0110 E-mail: faleconosco@espcoimobiliaria.com Código no WIMÓVEIS: 2947395415.	1500m²	950.000,00	R$633,34 Fator:0,00 **R$633,34**
Imóvel 04	Terreno localizado na **Quadra 05, Lotes 900/920, Setor de Indústrias do Gama – DF.** Contato: MECTA EMPREENDIMENTOS Creci: 9591DF Telefone: (61) 3556 1222 Código no DFIMOVEIS.COM.BR: AR0002.	3000m²	2.300.000,00	R$766,67 Fator:0,00 **R$766,67**
Imóvel 05	Terreno localizado na **Quadra 02, Lotes 680/700, Setor de Indústrias do Gama – DF.** Contato: ÁLVARO COSTA Creci: 5.552DF Telefone: (61) 9.9964 1919 Código no DFIMOVEIS.COM.BR: 191578.	3000m²	3.000.000,00	R$1.000,00 Fator:0,00 **R$1.000,00**
Imóvel 06	Terreno localizado na **Quadra 03, Lotes 120, 140, 160 e 180, Setor de Indústrias do Gama – DF.** Contato: BRAGA ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO CRECI: 11.391DF Telefones: (61) 9.9939 4724 (Whatsapp) – 9.8488 4724 - 3967 1221. E-mail: braga-imoveis@hotmail.com Código na OLX: 759809405.	6000m²	6.000.000,00	R$1.000,00 Fator:0,00 **R$1.000,00**
Imóvel 07	Terreno localizado na **Quadra 03, Lotes ____, Setor de Indústrias do Gama – DF.** Contato: JEZIEL MENDES CONSULTORIA IMOBILIÁRIA CRECI: 11.706DF Telefones: (61) 9.8451 0560 E-mail: jezielimoveis@gmail.com Código no WIMÓVEIS: 2940355861.	4500m²	4.000.000,00	R$888,89 Fator:0,00 **R$888,89**

Imóvel 08	Terreno localizado na **Quadra 03, Lotes ____, Setor de Indústrias do Gama – DF.** Contato: JEZIEL MENDES CONSULTORIA IMOBILIÁRIA CRECI: 11.706DF Telefones: (61) 9.8451 0560 E-mail: jezielimoveis@gmail.com Código no WIMÓVEIS: 2940341154.	3000m²	3.000.000,00	R$1.000,00 Fator:0,00 **R$1.000,00**

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado de terreno após aplicação do fator de redução pela idade do imóvel:

MÉDIA = (Imóvel 1 **+** Imóvel 2 **+** Imóvel 3 **+** Imóvel 4 **+** Imóvel 5 **+** Imóvel 6 **+** Imóvel 7 **+** Imóvel 8**)**

8

MÉDIA = (1.000,00 **+** 390,00 **+** 633,34 **+** 766,67 **+** 1.000,00 **+** 1.000,00 **+** 888,89 **+** 1.000,00**)**

8

MÉDIA = (R$6.678,90 : 8**)**

MÉDIA = R$834,86 o m².

Desprezando-se os valores discrepantes à razão de mais de 20% acima e de 20% abaixo da Média, eliminamos as Amostras 2 (no valor de R$390,00) e a 3 (no valor de R$633,34) por estarem abaixo, não havendo nenhuma acima para ser desconsiderada.

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado de terreno após a eliminação dos valores discrepantes:

MÉDIA = (Imóvel 01 **+** Imóvel 4 **+** Imóvel 5 **+** Imóvel 6 **+** Imóvel 7 + Imóvel 8**)**

6

MÉDIA = (1000,00 **+** 766,67 **+** 1000,00 **+** 1000,00 **+** 888,89 **+** 1000,00**)**

6

MÉDIA = (R$5.655,56 : 6**)**

MÉDIA = R$942,60 o m².

- **Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados Melhoramentos Públicos:**

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 06
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%
1.9 Transp.Coletivo	0%	0%	0%	0%
1.10 Gás de Rua	0%	0%	0%	0%
1.11 Internete	0%	0%	0%	0%
Melhoramentos Públicos – Face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução.				

- **Fator Fonte (também denominado de fator oferta):**

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, 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.

Cálculo para aplicação do Fator Fonte:

MÉDIA = Valor encontrado por metro quadrado **-** 10%

MÉDIA = R$942,60 m² **–** R$94,26 m²

MÉDIA = R$848,34 (Média do m² com 6 amostras).

MÉDIA após a aplicação do Fator Fonte = R$848,34 o m².

- **Fator Posição:**

Levando-se em consideração que o imóvel avaliando se encontra posicionado do lado baixo da rua, requerendo a construção de muro de arrimo e aterramento; Considerando também que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador (inclusive alguns deles com mais de um ano em oferta); Tendo-se em vista que a Administração Regional do Gama não vem autorizando a realização de novas obras no Setor de Indústrias já faz alguns anos; Aplicamos o fator posição, para reduzir o valor encontrado em 8%, conforme se segue:

Cálculo para aplicação do Fator Posição:

MÉDIA = Valor encontrado por metro quadrado após a aplicação do Fator Fonte **-** 8%

MÉDIA = R$848,34 m² **–** R$67,87

MÉDIA = R$780,47 (Média do m² com 6 amostras).

MÉDIA após a aplicação do Fator Posição = R$780,47 o m².

- **VALOR FINAL =** Área do Terreno **X** Média Após Aplicação do Fator Posição

VALOR FINAL = 1.500 m² **X** R$780,47

VALOR FINAL = R$1.170.705,00.

Os demais fatores possíveis de aplicação não serão utilizados em virtude de que, levando em consideração as características do local dos imóveis (paradigmas e avaliando), não terão efeitos para majorar ou reduzir o valor, bem como não vislumbramos qualquer outro critério que possa acrescentar valores ou reduzi-los. Mesmo porque as amostras foram coletadas no mesmo setor e, algumas delas, na mesma quadra.

DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO
Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando
Área do Imóvel Avaliando: **1.500,00 m2**
Valor obtido para o Imóvel Avaliando: **R$1.170.705,00**
Arredondamento[11]: (**R$705,00)**
Valor Final com Arredondamento: **R$1.170.000,00**
Em razão da flexibilidade do mercado se utiliza limites de intervalo de ± 10%
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) **R$1.287.000,00** (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) **R$1.053.000,00** (Possibilidade de Venda)

- **Identificação do Valor de Mercado[12]:**

  A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II, uma vez que o número de amostra efetivamente utilizadas foram superiores a três. Levando em consideração a metodologia utilizada e os resultados encontrados na sua aplicação, **AVALIO O IMÓVEL em R$1.170.000,00 (um milhão e cento e setenta mil reais).**

Do que, para constar e fins de direito, lavramos o presente Laudo em uma única via, a qual assinamos e damos fé.

Bel. ANTÔNIO CAMILO DE OLIVEIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula nº. 311.231

11 *É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos.*

12 *NBR 14653-1, ítem 7.7.1*

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

HENDAWY, Asmaa AbduAllah. **OFICIAL DE JUSTIÇA: Competências, Atribuições e Responsabilidades**. 1ª Edição. Curitiba, PR. Ed. Juruá, 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1:** Avaliação de Bens
Imóveis Parte Geral: São Paulo. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, **NBR 14653-2:** Avaliação de Bens
Imóveis Urbanos: São Paulo. 2011.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. 2015.

FAGA, Dominique Pierre. **Curso de Avaliação de Bens**. Edição 2014. SP, Ed. Diário das Leis. 2014.