



**PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**Processo nº 0727354-91.2017.8.07.0001  
3ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA-DF**

**Solange Oliveira Silva  
Oficial(a) de Justiça Avaliadora  
Federal - Matrícula 312119 TJDFT**

Brasília

MAIO 2024

**LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO**

Nº Processo: 0727354-91.2017.8.07.0001	CEP: 71745607
Requerente: DALVA MARIA PIRES COUTO	Setor: PARK WAY
<b>Ação – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)</b>	Cidade: BRASÍLIA- DF
Área privativa de 2.000,0011 m <sup>2</sup> , área total de 2.500,00, fração ideal de 0,125, sendo 2.000,0011 m <sup>2</sup> de área privativa e 499,9989 m <sup>2</sup> de área comum, formando um figura irregular, segundo matrícula nº 26.599 do 4º Ofício do Registro de Imóveis do DF. Edificação residencial estabelecida no Lote possui 548,46 m <sup>2</sup> de área construída coberta, assim composta: pavimento térreo com 272,41 m <sup>2</sup> ; pavimento superior com 201,30 m <sup>2</sup> e churrasqueira com 74,75 m <sup>2</sup> ..	
Endereço: SMPW, QUADRA 26, CONJUNTO 07, LOTE 09, UNIDADE G, SETOR DE MANSÕES PARK WAY - BRASÍLIA-DF, Condomínio Residencial Morada dos Pássaros.	
Data da Vistoria: VISTORIA (EXTERNA/INTERNA) - DIA 25/04/2024 às 14:30	

**Situação do terreno**

Topografia	( X ) Plana	Ondulada	( ) Aclive	Declive
Forma	( ) Retangular	(X) Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	“...medindo ao Norte 50,00 m, limitando-se com o Lote 10 do Conjunto 07 da Quadra 26; ao Sul 38,60 m + 11,40m, limitando-se a área de uso comum; a Leste 40,4135 m, limitando-se com logradouro público e a Oeste 1,8135 m, limitando-se com a área de uso comum e 38,60 m, limitando-se com a Unidade “E”, conforme transcrição da Certidão de ônus, matrícula nº 26.599 do imóvel.			
Solo	(X) Firme	Argiloso	Rochoso	Alagadiço
Vegetação	(X) Gramado	( ) Pomar	Pasto	( ) Nenhum
Proteção	(X) Muro laterais	(X) Mureta e vidro temperado frontal	Chagão lateral	Nenhum
Situação	(X) Último Lote – acesso a área verde, lateral esquerda de quem acessa o Condomínio.			

**Infraestrutura**

Rede de água	X Sim <input type="checkbox"/> Não	Esgoto – Fossa séptica	X Sim <input type="checkbox"/>
Energia	X Sim <input type="checkbox"/> Não	Iluminação Pública	X Sim <input type="checkbox"/> Não
Coleta de lixo	X Sim <input type="checkbox"/> Não	Transporte Coletivo – EPIA	X Sim <input type="checkbox"/> Não VIA EPIA
Pavimentação	X Sim <input type="checkbox"/> Não	Telefone	X Sim <input type="checkbox"/> Não

**Zoneamento**

Zona: Park Way	Gabarito: Alto	Taxa de Ocupação: Baixa
<input type="checkbox"/> Comercial (X) Residencial <input type="checkbox"/> Misto	Coeficiente aproveitamento: em torno de 0,32%	

**Vizinhança**

Padrão Construção	ALTO	Escolas: NÃO
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio: a aproximadamente 10 A 15 km
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento: SIM
Arborização/A. verde	SIM	Trânsito: NORMAL

**Observações do Vistoriador**

Casa residencial com 548,46 m<sup>2</sup> de área total construída coberta, assim composta; pavimento térreo - 272,41 m<sup>2</sup>, pavimento superior – 201,30 m<sup>2</sup>, churrasqueira – 74,75 m<sup>2</sup>, construída em alvenaria de tijolos, rebocada e pintada com tinta pva, estrutura do telhado em madeira, telhas coloniais.

A residência possui 02 pavimentos, sendo que no **TÉRREO** temos:  
- Sala de estar/jantar ( 02 ambientes com desnível no piso) divididos por estante fixa planejada (piso em placas de granito preto), fôrros de gesso/sancas;

- Sala de tv ( piso em placas de granito preto) e armário em mdf;
- Lavabo (piso em granito preto, bancada em granito);
- Varanda em L – Contorna fachada frontal (Sul) e fachada leste do imóvel (piso em cerâmica, estrutura em madeira com telhas tipo colonial);
- Cozinha com armários planejados em mdf, bancadas em granito, piso em placas de granito preto, revestimentos cerâmicos;
- Área de serviço coberta com despensa e dependência completa para empregado(a), bancadas em granito, piso cerâmico, esquadrias em madeira e vidro e ou ferro/vidro, revestimentos cerâmicos;
- Espaço que se comunica com área de serviço, com acesso lateral independente (fachada Oeste) composto por quarto, sala e banheiro (piso cerâmico e blindex), revestimentos de área molhada em cerâmica e bancadas em granito;
- Escada que acessa o pavimento superior em U, revestimentos em granito, guarda corpo em vidro e corrimões em inox;
- Churrasqueira em tijolo aparente com bancadas em granito preto, composta de salão, forno a lenha/churrasqueira, quarto jardineiro/caseiro, 02 banheiros, sauna seca, despensa, 02 depósitos (piso cerâmico, esquadrias em aço/ferro e vidro), estrutura do telhado em madeira com telhas tipo colonial;
- Piscina com aproximadamente 80 m<sup>2</sup> de área, edificada em concreto armado e com sistema de aquecimento da água;
- Gramado e plantas ornamentais circundando as edificações;
- Lote murado nas laterais e frontalmente – fachada sul – mureta e vedação com vidro temperado.

No pavimento **SUPERIOR** temos:

- 06 quartos, sendo 05 suítes, todos com roda teto e/ou sanca, armários em mdf e pisos cerâmicos, revestimentos dos banheiros em cerâmica e bancadas em granito;

04 das suítes possuem blindex e na suíte master há closet com armários em mdf com portas de correr espelhadas, sapateira com prateleiras em mdf, banheira de hidromassagem, bancada do lavatório com 02 cubas, espelho e box revestido em cerâmica;

Trata-se de imóvel construído em padrão alto, em razoável estado de conservação geral, necessitando de manutenções na pintura, telhado e esquadrias.

As Instalações Elétricas, hidráulicas e sanitárias não foram testadas quanto ao funcionamento. Possui Habite-se.

Idade aproximada do imóvel: 17 anos – segundo informação do requerido.

Núcleo Bandeirante-DF, 08 de maio de 2024

**SOLANGE OLIVEIRA SILVA**  
**Oficial(a) de Justiça Avaliadora**  
**MATRÍCULA 312119 TJDFT.**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO<sup>1</sup> DE IMÓVEL URBANO

**Processo nº 0727354-91.2017.8.07.0001**

**Mandado: 2024. 205817**

Aos 08 dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade do Núcleo Bandeirante, Distrito Federal, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial(a) de Justiça Avaliador(a) Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Mandado nº **2024.205817 - CEMAN**, extraído dos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA cujo(a) requerente é DALVA MARIA PIRES COUTO e requerido(a) ENES DE ALMEIDA, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

### 1. Objetivo do Laudo<sup>2</sup>:

O presente Laudo de Avaliação é elaborado por determinação do(a) MM.(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível de Brasília-DF, processo supra identificado, e se destina a estabelecer o valor do imóvel estabelecido na Fração/Unidade G do SMPW, QUADRA 26, CONJUNTO 07, LOTE 09, PARK WAY.

Trata-se de imóvel urbano, tipo residencial, que faz parte do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, conforme características constantes na Ficha de Vistoria acima. O imóvel está construído em cerca de 32 % da área da Fração. Possui Habite-se.

### 2. Zona e Logradouro<sup>3</sup>

Trata-se de imóvel urbano, tipo residencial, que faz parte do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, conforme características constantes na Ficha de Vistoria anexa ao presente Laudo. O imóvel está construído em cerca de 32 % da área da Fração. Possui Habite-se. O imóvel objeto da Avaliação se estabelece na Quadra 26, Conjunto 07, Lote 09, Fração G do Setor de Mansões Park Way, Distrito Federal. No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se não dispõe de nenhum item de destaque que o valorize ou se desvalorize perante os circunvizinhos.

### 3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel faz parte de área nobre, privilegiada, geralmente com lotes de 20.000,00 m<sup>2</sup>, na sua grande maioria parcelados em 08 unidades/frações de aproximadamente 2.500.00 m<sup>2</sup> e ocupação residencial. Conta com vias asfaltadas e/ou pavimentadas, cobertura de internet, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. Não há rede de esgoto

---

<sup>1</sup> Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 \_ CPC

<sup>2</sup> Artigo 872, I do CPC.

<sup>3</sup> NBR 14653-2, item 10.1

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS  
pública, tampouco comércio nas proximidades, usando-se normalmente o comércio de regiões administrativas próximas, como Núcleo Bandeirante-DF e Brasília-DF. O Condomínio é de fácil acesso, a 10,8 km do Aeroporto Internacional de Brasília-DF, a 22 km de Brasília-Plano Piloto e 10,7km da cidade satélite – região administrativa do Núcleo Bandeirante-DF. Dispõe de guarita e Interfone com portão eletrônico.

#### 4. Perspectivas de Mercado<sup>4</sup>

Atualmente, no Park Way, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixa nos preços, existindo mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta à imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhanças do imóvel avaliando aguardam venda por período superior a seis meses.

#### 5. Data da Vistoria<sup>5</sup>:

A vistoria feita ao imóvel ocorreu na terça feira, dia 25 de abril de 2024, as 14:30h, ocasião em que se vistoriou detidamente, tanto a parte interna, quanto a externa do imóvel, conforme Laudo de vistoria acima.

#### 6. Registro Fotográfico do imóvel

**Foto 1 - Vista aérea da Fração G do SMPW, Quadra 26, Conjunto 07, Lote 09, Park Way.**

retirada do site <https://www.google.com.br/maps>.



<sup>4</sup> NBR 14653-1, item 6.3.1

<sup>5</sup> NBR 14653-1, item 6.3.3

Foto 02 – Vista Fachada Sul – Frontal



Foto 03 – Vista Fachada Lateral - Leste



Foto 04 – Vista Sala de Estar



Foto 05 – Vista de Sala de jantar

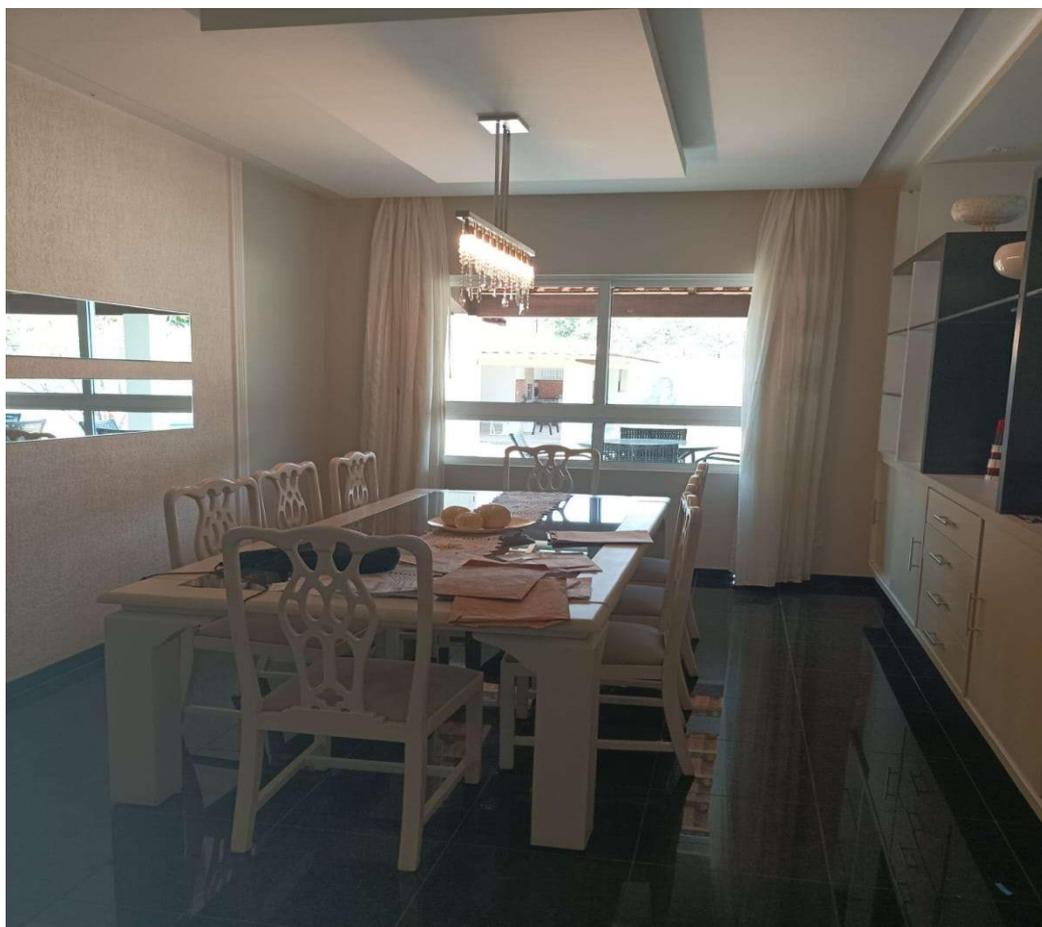


Foto 06 – Vista de Sala de TV



Foto 07 – Vista - Lavabo



Foto 08 – Vista da Cozinha



Foto 09 – Vista Escada



Foto 10 – Corredor – Hall de acesso aos quartos



Foto 11- Vista - Quarto principal



Foto 12- Vista Frontal – Churrasqueira – Fachada Sul



Foto 13 – Parte Churrasqueira – Fogão a lenha



Foto14 – Piscina



Foto 15 – Vista lateral – Fachada leste



## 7. Metodologia empregada e definição do valor de mercado<sup>6</sup>:

De acordo com o que determina o item 6.6 da NBR 14653-1, “a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1”. Assim sendo, o valor do terra – nua propriedade/lote nu, será determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, seguindo, portanto, o que orientam as **NBR 14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1 no item 7.2.1, ambas da ABNT**, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes e características similares ao imóvel avaliando, no mesmo setor, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização<sup>7</sup> para atribuição da média, a formação do valor.

Quanto ao valor de mercado das benfeitorias ali existentes, utilizaremos o **MÉTODO EVOLUTIVO**, que, segundo a mesma norma NBR 14653-1, item 7.2.3, “*identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o valor de comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso de utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial*”. O valor de mercado será calculado tomando por base o CUB( Custo Unitário Básico) divulgado pelo Siduscon-DF( <https://www.siduscondf.com.br>, chegando-se através desses dados ao custo de reprodução. Obtido o custo de reprodução<sup>8</sup>, aplicaremos a depreciação<sup>9</sup> segundo o método de Ross-Heindecke, chegando-se assim ao custo de reedição<sup>10</sup>. Então para finalmente chegar ao valor de mercado<sup>11</sup> das edificações, aplicar-lhe-emos o índice de vantagem da coisa feita<sup>12</sup>.

---

<sup>6</sup> NBR 14653-1, item 7.5.

<sup>7</sup> NBR 14653-1, item 3.1.25: **homogeneização**: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

<sup>8</sup> NBR 14653-1, item 3.1.11.5 custo de **reprodução**: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.

<sup>9</sup> NBR 14653-1, item 3.1.14 **depreciação**: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4

3.1.14.1 decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

3.1.14.2 deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.

3.1.14.3 mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

3.1.14.4 obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.

<sup>10</sup> NBR 14653-1, item **3.1.11.3 custo de reedição**: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

<sup>11</sup> NBR 14653-1, item 3.1.47 **valor de mercado**: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

<sup>12</sup> NBR 14653-1, item 3.1.56 **vantagem da coisa feita**: Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva

Percorrido esse caminho técnico, o valor de mercado do bem será definido pela somatória simples entre o valor de mercado atribuído a sua propriedade e o valor de mercado da construção, conforme preconiza o método evolutivo, considerando-se a margem de arredondamento permitida pela ABNT<sup>13</sup>.

Feitos os necessários esclarecimentos quanto à metodologia a ser empregada, passamos às Avaliações, sintetizadas nos dados que seguem abaixo:

## 8. Avaliação da Terra Nua - Terreno

### Quadro comparativo – Tabela Amostral

Valor dos imóveis – Lotes nus da amostra pesquisada, **circunvizinhos**, com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.<sup>14</sup>:

	Localização no Park Way	Anunciante <sup>15</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Anunciado R\$	Valor/m <sup>2</sup> R\$	Homogeneização - Valor/m <sup>2</sup> R\$ Posição do Lote(*)
1	Qd 26 CJ 07	MRC IMÓVEIS	2500	1.050.000,00	<b>420,00</b>	<b>420,00</b>
2	Qd 26	ALDF IMÓVEIS	2500	930.000,00	<b>372,00</b>	<b>409,20</b>
3	Qd 26	NEVES TEIXEIRA IMOVEIS	1900	855.000,00	<b>450,00</b>	<b>495,00</b>
4	Qd 26 Cj 06	ALESSANDRO VENTURIM	2500	995.000,00	<b>398,00</b>	<b>437,80</b>
5	Qd 26, Cj 06	DALEPRANE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA	2500	1.100.000,00	<b>440,00</b>	<b>484,00</b>
6	Qd 26 Cj 06	MEU IMÓVEL	2500	995.000,00	<b>398,00</b>	<b>437,80</b>
7	QD 26	BORDALO IMOBILIARIA	2500	990.000,00	<b>396,00</b>	<b>435,60</b>
8	Qd 28	BORDALO PRIME IMOBILIARIA	2500	950.000,00	<b>380,00</b>	<b>418,00</b>
9	Qd 26	ROGERBRAS NETÍMOVEIS	2500	1.070.000,00	<b>428,00</b>	<b>470,80</b>
10	Qd 26 Cj 06	MONI NETIMOVEIS - meio	2500	1.100.000,00	<b>440,00</b>	<b>484,00</b>
<b>Total = ∑Valores/m<sup>2</sup> homogeneizados</b>						
<b>(*)Apenas o Lote referente a amostra 1 possui acesso à área verde, por isto apliquei o fator de 1.10 de valorização aos demais lotes para homogeneização dos dados</b>						

### Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído

**Total= R\$ 4.492,20 valor/m<sup>2</sup> / 10 => Média = R\$ 449,22 m<sup>2</sup>**

#### 8.1 Exclusão dos elementos discrepantes:

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos no resultado da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média encontrada em relação ao metro quadrado dentre os demais paradigmas, para cima e 20% para baixo, e, para encontrar a média definitiva deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada, conforme segue:

**Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 449,22 o m<sup>2</sup>**

<sup>13</sup> A NBR 14653-1, de acordo com seu item 6.8.1, permite arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado

<sup>14</sup> Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostras utilizadas.

<sup>15</sup> <https://www.dfimoveis.com.br> e <https://www.wimoveis.com.br>, acessados em 08/05/2024

**Aplicação para baixo do valor da média (R\$ 449,22 – 20%) =  
R\$ 359,38**

**Aplicação para cima do valor da média (R\$ 449,22 + 20%) =  
R\$ 539,06**

Uma vez que nenhuma das amostras foi excluída, temos:

**Valor médio final:  
Média Final = R\$ 449,22/ m<sup>2</sup>**

**Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:**

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 08
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Melhoramento Público – face a compatibilização entre os imóveis não há majoração ou redução</b>						

**Outros Fatores de redução ou majoração do valor em relação ao imóvel avaliando:**

**8.2 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. Levando em consideração que alguns imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

**Cálculo para aplicação do fator fonte: R\$ 449,22 m<sup>2</sup> – 10%= R\$ 404,30 m<sup>2</sup>**

**Área total do imóvel avaliando = 2.500 m<sup>2</sup>  
2500 x R\$ 404,30 = R\$ 1.010.750,00**

### 8.3 Valor de mercado da nua propriedade:

<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (TERRENO)</b>	
Tamanho do imóvel avaliando ( m <sup>2</sup> do terreno )	<b>2500,00</b>
Valor do metro quadrado (homogeneizado)	<b>R\$ 404,30</b>
Valor do imóvel avaliando	R\$ 1.010.750,00
Margem de arredondamento (1%) <sup>16</sup>	R\$ 10.107,50
<b>VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO (TERRENO)</b>	<b>R\$ 1.005.000,00</b>
Limite de intervalo de confiança para cima ( + 10 %)	R\$ 1.105.500,00
Limite de intervalo de confiança para baixo ( - 10 %)	R\$ 904.500,00

### 9.0 Avaliação das Benfeitorias – Construções

Consultando o valor do CUB (Custo Unitário Básico), divulgado pelo SINDUSCON-DF, constata-se que o valor do metro quadrado de construção para residências, padrão alto (R-1), para o mês de março de 2024 é R\$ 2.954,39 (Dois mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e trinta e nove centavos) e considerando os seguintes coeficientes CUB abaixo listados, temos:

<b>Conversão de medidas para área CUB Equivalente<sup>17</sup></b>			
Local	Área - m <sup>2</sup>	Índice CUB <sup>18</sup>	Área equivalente CUB
Restante da Casa	402,99	1	402,99
Varanda casa	70,72	0,75	53,04
Churrasqueira	74,75	1	74,75
Piscina	80,00	1	40,00
Gramado/jardins/calçadas	1.371,54	0,10	137,15
<b>Área CUB Equivalente m<sup>2</sup></b>			<b>707,93</b>

<b>CUSTO DE REPRODUÇÃO</b>				
CUB Unitário em R\$	x	Tamanho em m <sup>2</sup>	=	Custo de Reprodução
<b>2.954,39</b>	x	<b>707,93</b>	=	<b>2.091.501,31</b>

Todavia, há que se calcular a depreciação das construções, o que se fará pelo método de Ross-Heideche. Conforme informado acima, o imóvel possui 17 anos de idade e foi considerado que as construções encontram-se em estado de “reparos simples e importantes”. Desta forma, segundo a tabela de Ross-Heidecke, foi aplicado o coeficiente de **0,543**, cálculo direto, assim:

<sup>16</sup> É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos

<sup>17</sup> Tendo em vista que algumas áreas de determinadas construções, tem custos variados, em razão do material que possa ser empregado, ou até mesmo levando-se em consideração a natureza da área, não estando previstas nos projetos típicos da tabela do CUB, a NBR 12721 ensina a reduzir a área encontrando-se a “área equivalente”.

<sup>18</sup> NBR 12721:2006, item 5.7.3

<b>CUSTO DE REEDIÇÃO</b>				
Custo de reprodução (R\$)	x	Fator de depreciação	=	Custo de Reedição (R\$)
<b>2.091.501,31</b>	x	<b>0,543</b>	=	<b>1.135.685,21</b>

Por fim, há que se considerar a **vantagem da coisa feita**. Para tanto, utilizaremos como referência a tabela de coeficiente de vantagem da coisa feita de ( FAGA, 2014, Mod III, p.36).

Conforme a referida tabela, o Coeficiente de vantagem da coisa feita para imóveis residenciais de luxo com idade entre 10 a 20 anos é de 8%, No caso em tela aplicaremos o coeficiente 1,08, assim temos:

<b>VALOR DE MERCADO das CONSTRUÇÕES – BENFEITORIAS</b>				
Custo de reedição (R\$)	x	Fator de vantagem da coisa feita	=	Valor de mercado das benfeitorias (R\$)
<b>1.135.685,21</b>	x	<b>1,08</b>	=	<b>1.226.540,03</b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS = R\$ 1.226.540,03</b>				

#### 10.0 Avaliação global do imóvel = ( terreno + construções)

<b>VALOR GLOBAL DO IMÓVEL = TERRENO + CONSTRUÇÕES</b>				
Valor de Mercado terreno	+	Valor de mercado das Construções	=	Valor de mercado das benfeitorias (R\$)
<b>1.005.000,00</b>	+	<b>1.226.540,03</b>	=	<b>2.231.540,03</b>
Margem de arredondamento (1%) <sup>19</sup>				R\$ 22.315,40
<b>VALOR FINAL DA TOTALIDADE DO IMÓVEL AVALIANDO</b>				<b>R\$ 2.210.000,00</b>
Limite de intervalo de confiança para cima ( + 10 %)				R\$ 2.431.000,00
Limite de intervalo de confiança para baixo ( - 10 %)				R\$ 1.989.000,00

Diante do acima exposto, somando-se os valores dos componentes do imóvel, terreno e construções, já considerada a margem de arredondamento de 1%. **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 2.210.000,00 (Dois milhões, duzentos e dez mil reais)**, sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança<sup>20</sup>, ou seja, entre **R\$ 1.989.000,00 e 2.431.000,00**

Este laudo é composto de 18 páginas, atendendo os requisitos da NBR 14653-1:2019 da ABNT. O documento é assinado digitalmente por mim, Oficiala de Justiça do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. O referido é verdade e de tudo, dou fé. Núcleo Bandeirante, DF, 09 de maio de 2024.

**SOLANGE OLIVEIRA SILVA**  
Oficiala de Justiça Avaliador(a)  
Mat 312119 TJDFT

<sup>19</sup> É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos

<sup>20</sup> Como o valor de mercado de um bem não é algo exato, imutável, quando da sua observação deve-se levar em conta que no momento da efetivação de uma transação comercial, o valor de sua comercialização pode discrepar do valor de mercado devido a fatores externos à avaliação e que podem atingi-lo sem que sejam previstos. Apenas a título de exemplificação, quando da comercialização de um imóvel, pode ser que o vendedor, por motivos de ordem pessoal, necessite dispor do bem com maior rapidez, portanto pode dar um “desconto” para acelerar a venda. Pode ocorrer, por outro lado, que uma pessoa se interesse muito pelo imóvel, também por motivos de ordem pessoal, oferecendo assim um valor maior do que aquele estabelecido pela avaliação. O intervalo de confiança retrata essas possíveis situações, estabelecendo limites superior e inferior para essa variação. A esse respeito, inclusive, a NBR 14653-1 faz diferenciação técnica entre o preço e o valor de mercado. Nesse âmbito, o valor estabelecido na avaliação refere-se ao valor de mercado, enquanto ao intervalo de confiança refere-se aos possíveis preços de negociação do bem.

## 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. 2019.

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

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, **NBR 12721**- Avaliação de Custos Unitários de Construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – Procedimento . Sao Paulo – 2006.

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

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