



LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Processo Nº 0714358-09.2018.8.07.0007

Aos 28 dias do mês de janeiro de 2020, nesta cidade de Taguatinga, Distrito Federal, em cumprimento as atribuições conferidas por lei, Eu, Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios abaixo, em cumprimento ao Mandado acima disposto, extraído dos autos tendo como requerente, CONDOMINIO DO ED. TAGUATINGA TRADE CENTER e requerido LEILA COSTA PACHECO procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL²

O imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação trata de uma sala comercial localizada no Edifício Taguatinga Trade Center, que possui 18 andares, sendo que o imóvel se localiza no 6º andar, com vista livre. A sala possui de área total 43,33 m² (aproximadamente), com garagem. A sala possui banheiro. Atualmente a sala 615 encontra-se conjugada com a sala 614.

2. ZONA E LOGRADOURO³

Quadra C 01, Lote 01/12, Sala 615, Taguatinga Centro, Brasília, Distrito Federal, CEP 72000-000. A vocação da região onde localizado o imóvel é comercial.

3. 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 bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, contando rede bancária, supermercados, farmácias e hospitais, transporte coletivo e fácil acesso

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 - CPC

² Art. 872, I do CPC

³ NBR 14653-1, Ítem 10.1



4. PERSPECTIVAS DE MERCADO⁴

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

5. DATA DA VISTORIA⁵

A visita ao imóvel ocorreu no dia 29/01/2020, ocasião em que foi constatada que a sala encontra-se vazia e desocupada. As informações referente ao imóvel foram obtidas junto a Administração do Edifício Taguatinga Trade Center.

6. MÉTODO AVALIATÓRIO⁶

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação de apartamentos, seguindo, portanto, o que orientam as **NBR 14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1 no item 8.2.1, 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 semelhantes do imóvel avaliando, no mesmo bairro (e/ou em bairros vizinhos e similares), de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

**FÓRUM DE TAGUATINGA-DF**

QNC AE 23, Taguatinga-DF, Telefone: 3103-8061.

CEP: 71.115-901. Taguatinga-DF

Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.

Nº de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 01	Sala no Edifício Taguatinga Trade Center, com 54,00m ² de área total, de frente, nascente, copa, recepção, armários, sanca, piso em porcelanato. Dados do Anunciante: SUPREMA IMOBILIARIA CRECI 7626	54,00 m ²	R\$ 145.000,00	R\$ 2.685,18

⁴ NBR 14653-1, item 7.7.2⁵ NBR 14653-1, item 7.3.1⁶ NBR 14653-1, item 7.5**Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.**

Nº de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 02	Sala comercial, localizada na CSB 02, Lotes ¼, Alameda Shopping, com área total de 46,00 m ² , edifício com elevador e sala com banheiro. Dados do Anunciante: KNOW HOW IMOBILIARIA E SEGUROS CRECI 9793	46,00	R\$ 170.000,00	R\$ 3.695,65

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**FÓRUM DE TAGUATINGA-DF**

QNC AE 23, Taguatinga-DF, Telefone: 3103-8061.

CEP: 71.115-901. Taguatinga-DF

Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.⁸ (continuação)

Número De Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 03	Sala comercial localizado na C 12, Ed. Central, com sala, recepção, banheiro, com 38,00 m ² sw area, piso paviflex. Dados do Anunciante: COEMI IMOVEIS CRECI 3545	38,00 m ²	R\$ 130.000,00	R\$ 3.421,05

**FÓRUM DE TAGUATINGA-DF**

QNC AE 23, Taguatinga-DF, Telefone: 3103-8061.

CEP: 71.115-901. Taguatinga-DF

Fonte: Oficiais de Justiça

⁸ Para se chegar à média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostras utilizadas.

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:Imóvel 01 = R\$ 2.685,18 R\$ /m²Imóvel 02 = R\$ R\$ 3.695,65 / m²Imóvel 03 = R\$ R\$ 3.451,05/m²

Total = R\$ 9.831,88 / 3 => Média = R\$ 3.277,29/ m²**Cálculo para valor médio final:****R\$ 9.831,88 / 3 => Média = R\$ 3.277,29/ m²****Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:**

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05	Imóvel 06
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.9 Transp.Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.10 Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Melhoramento Público - face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução

7.2. DEMAIS FATORES

Os demais fatores possíveis de aplicação não serão utilizados visto que, levando-se em consideração as características do local dos imóveis (paradigmas e avaliando), não terão efeitos para majorar ou reduzir o valor, bem como não vislumbro qualquer outro critério que possa acrescentar valores ou reduzi-los.

Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando**Área total do imóvel avaliando = 43,33 m²****43,33 x R\$ 3.277,29 = R\$ 142.004,98**

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOSFÓRUM DE TAGUATINGA-DF
QNC AE 23, Taguatinga-DF, Telefone: 3103-8061.
CEP: 71.115-901. Taguatinga-DF**9. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Area do Imóvel Avaliando: 43,33 m²
Valor do Imóvel Avaliando: R\$ 142.004,98
Arredondamento ¹⁰ : - R\$ 4,98
Valor final com arredondamento: R\$ 142.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de $\pm 10\%$
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 156.200,00 (valor para oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 127.800,00 (possibilidade de venda)

⁹ NBR 14653-2, o acréscimo de 5% arbitrado ao valor do imóvel deu-se em função de estar localizado próximo ao centro de Taguatinga.

¹⁰ É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1% para mais e para menos.



TJDFT

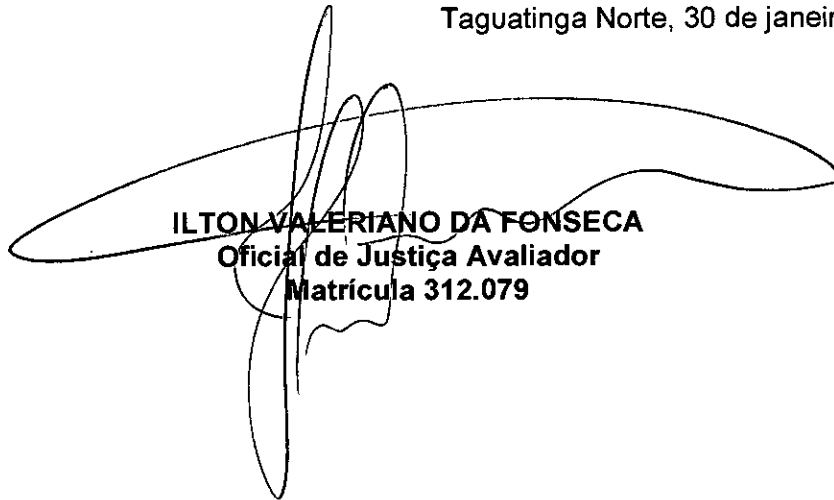
Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

FÓRUM DE TAGUATINGA-DF
QNC AE 23, Taguatinga-DF, Telefone: 3103-8061.
CEP: 71.115-901. Taguatinga-DF

10. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO¹¹

A presente avaliação foi realizada a partir comparação de mercado com três amostras de imóveis semelhantes e na mesma área do imóvel avaliando e considerando a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 142.000,00** (cento e quarente e dois mil reais).

Taguatinga Norte, 30 de janeiro de 2020.



ILTON VALERIANO DA FONSECA
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 312.079



TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

FÓRUM DE TAGUATINGA-DF
QNC AE 23, Taguatinga-DF, Telefone: 3103-8061.
CEP: 71.115-901. Taguatinga-DF

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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.