

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **VALOR VENAL DE MERCADO**

#### **IMÓVEL RESIDENCIAL**

**END.: QE 13, CONJUNTO J, CASA 23, GUARÁ II – DF**

### **ÍNDICE**

- 01) INTERESSADO**
- 02) OBJETIVO**
- 03) DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES PERICIAIS**
- 04) DESCRIÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO**
- 05) ANÁLISE MERCADOLÓGICA**
- 06) MÉTODO ADOTADO NA AVALIAÇÃO**
- 07) RESULTADO DA AVALIAÇÃO**
- 08) QUESITOS DA EXEQUENTE**
- 09) QUESITOS DA EXECUTADA**
- 10) ANÁLISE DOS FATOS e CONCLUSÕES**
- 11) CONSIDERAÇÕES FINAIS**
- 12) LISTA DE ANEXOS**
- 13) TERMO DE ENCERRAMENTO**

### **DADOS DO PROCESSO**

**JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA - DF**

**Exequente: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil**

**Executados: Ana Maria Gouveia de Albuquerque e outros**

**Ação: Execução de Título Extrajudicial – nº 0042969–17.2007.8.07.0001**

**Juíza Titular: Dra. Vanessa Maria Trevisan**

**Perito Oficial: Eng. Civil Marcus Campello Cajaty Gonçalves CREA-DF 7.287/D**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 01) – INTERESSADO

Este laudo de avaliação é demandado pela decisão de ID 119219032 exarada pela Exm<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 13<sup>a</sup> Vara Cível de Brasília, Dra. Vanessa Maria Trevisan, nos autos do processo judicial eletrônico n° 0042969-17.2007.8.07.0001, que CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL move em desfavor de ANA MARIA GOUVEIA DE ALBUQUERQUE e outros, em ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, onde restou consignado, o seguinte:

*“DECISÃO INTERLOCUTÓRIA*

*As partes divergem em relação ao valor da avaliação do imóvel objeto da penhora.*

*Dessa forma, defiro a produção de prova pericial. Nomeio como perito o Sr. Marcus Campello Cajaty Gonçalves.*

*Intimem-se as partes para apresentarem quesitos e indicarem assistentes técnicos, no prazo de 15 dias.*

*Após, intime-se o perito para apresentar proposta de honorários.*

*Vindo a proposta, intimem-se as partes, devendo a parte executada promover o depósito do valor arbitrado, no prazo de 05 dias.*

*Intimem-se.*

*Datado e assinado eletronicamente.*

**VANESSA MARIA TREVISAN**

*Juíza de Direito”*

**02) – OBJETIVO**

Diante do exposto, e em atendimento à determinação do MM. Juízo, a perícia terá como objetivo efetuar a avaliação do valor venal de mercado do imóvel objeto da penhora, situado na QE 13, Conjunto J, Casa 23, Guará II – Distrito Federal.

Constitui-se em objetivo da perícia, ainda, responder os quesitos pertinentes formulados, a fim de trazer ao Juízo todos os elementos necessários à formação de sua convicção no âmbito da prova técnica produzida.

**03) – DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES PERICIAIS**

As atividades exercidas pelo perito no cumprimento de seu mister objetivaram fundamentar o laudo pericial ora produzido, tudo com o fim precípua de alcançar conclusão técnica sobre a situação delineada na demanda.

De acordo com o preconizado no art. 473 § 3º do CPC, as atividades permitidas ao perito consistem além da inspeção *in loco* do objeto da perícia, também da avaliação de provas outras tais quais as documentais e testemunhais.

Assim, utilizou o perito para se desincumbir de seu encargo, o seguinte ferramental:

- a. **Prova pericial**, realizada *in loco* para a verificação do imóvel objeto da avaliação;
- b. **Prova documental**, com a verificação dos documentos trazidos aos autos, e outros buscados, a saber, anúncios de venda de imóveis comparáveis em sítios eletrônicos especializados em transações imobiliárias;
- c. **Prova testemunhal**, dispensada no caso em tela.

Levando-se em consideração o todo já exposto no presente laudo, e havendo-se consumidas as tarefas descritas nos itens “a”, “b” e “c” deste item 3, passaremos aos tópicos subsequentes do laudo, que tratam da descrição do imóvel, método adotado na avaliação, respostas aos quesitos, análises e conclusões finais.

**04) – DESCRIÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**A. A REGIÃO ADMINISTRATIVA DO GUARÁ II – RA X**

O imóvel avaliando está situado na Região Administrativa do Guará, conforme ilustra a **imagem 1** abaixo:



**Imagem 1 – Ilustra a Região Administrativa do Guará (fonte: Google Earth).**

De acordo com as informações publicadas por meio da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) efetuada em 2021 pela Codeplan, essa região possui boa infraestrutura urbana, superando a média do DF para itens como policiamento

regular, ruas de acesso principal arborizadas, com calçada, asfaltadas e com ciclovias, conforme ilustra a **imagem 2** abaixo:

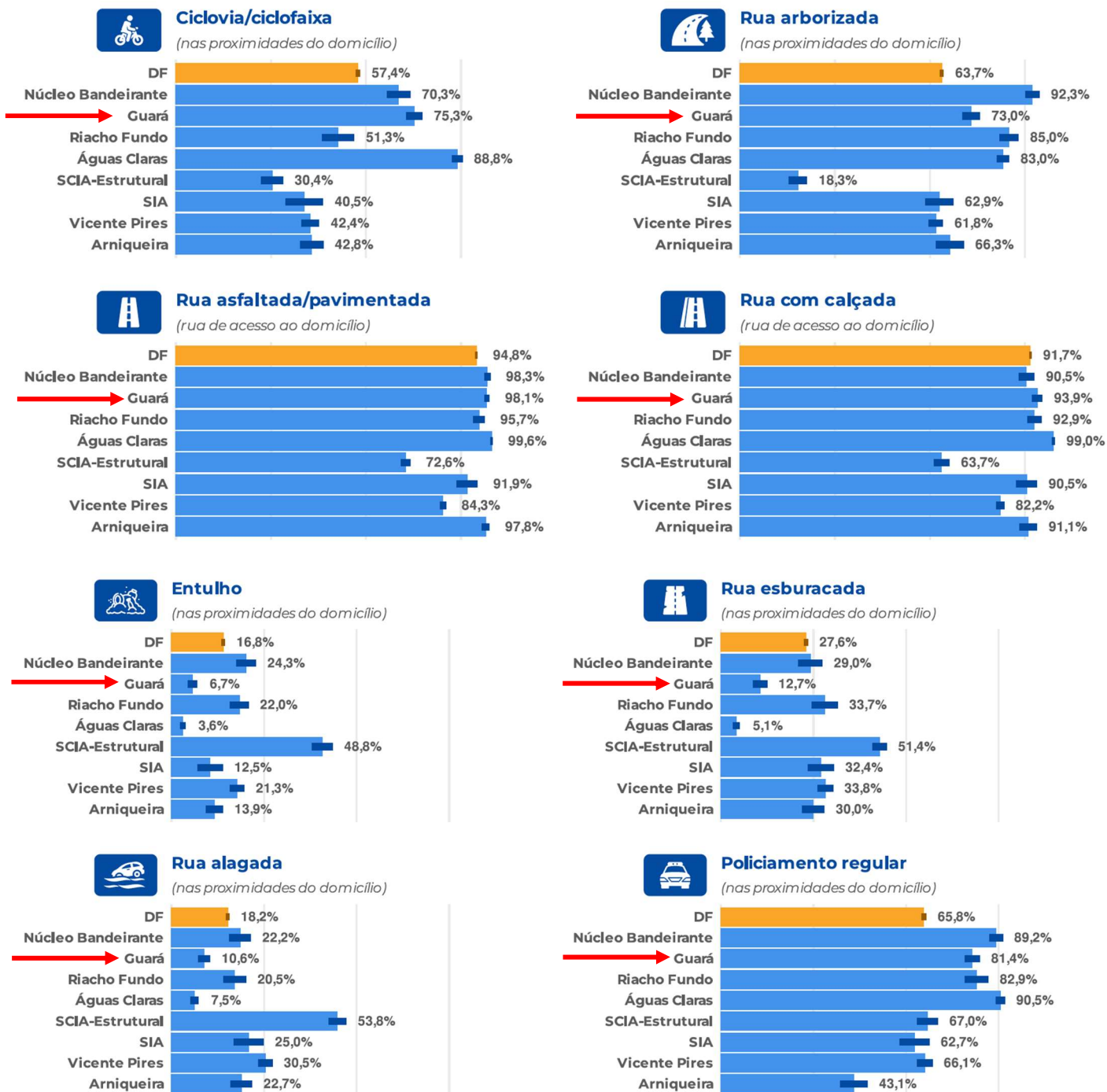


Imagem 2 – Indicadores de infraestrutura do SIA (PDAD – 2021).



Ainda de acordo com essa pesquisa, a distribuição do rendimento bruto do trabalho principal em julho de 2021 era de R\$ 3.704,00 (três mil, setecentos e quatro reais), superior à média do DF, que era de R\$ 3.687,00 (três mil, seiscentos e oitenta e sete reais) , conforme a **imagem 3** abaixo.

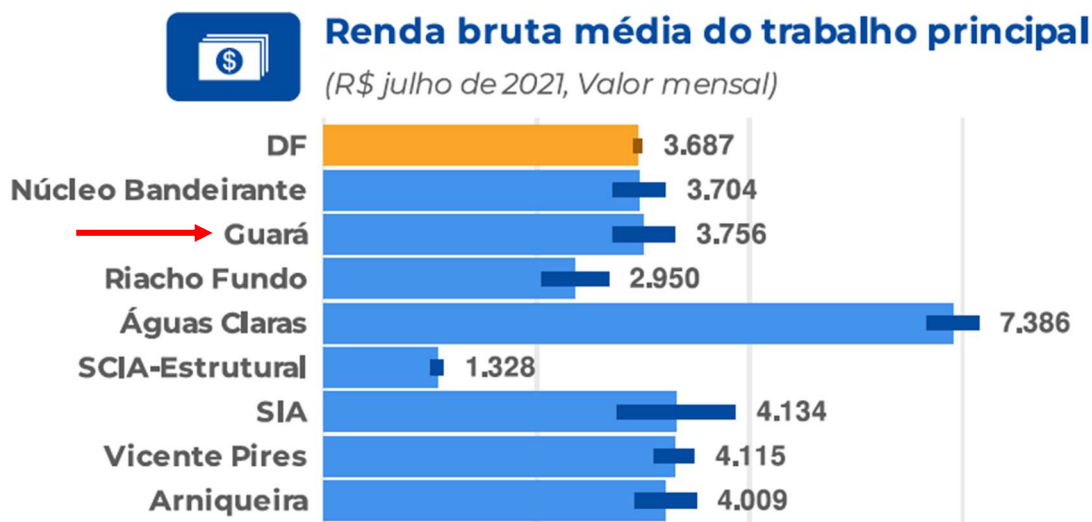


Imagem 3 – Distribuição do rendimento bruto do trabalho principal dos residentes do SIA (PDAD – 2021).

## **B. O IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel que se pretende avaliar se trata de uma edificação residencial unifamiliar com 3 quartos e área construída de aproximadamente 170 m<sup>2</sup>, situada no Lote 23, do Conjunto J da QE 13 do Guará II (**imagem 4** abaixo).



Imagem 4 - Ilustra o imóvel avaliando.

Na parte frontal do imóvel, há uma grade metálica com portão de correr para o acesso de veículos, portão de abrir para pedestres, piso cimentado e uma cobertura de policarbonato com estrutura metálica. A fachada frontal possui acabamento em pintura texturizada e as janelas são de ferro com vidro incolor canelado, conforme ilustram as **fotografias 1 e 2** abaixo:





No interior do imóvel, a sala e o corredor possuem paredes pintadas com textura até meia altura, revestimento cerâmico no piso, laje pintada, luminárias LED de sobrepor e porta principal de ferro com vidro cancelado (**fotografias 3 a 6** abaixo).





O quarto 1 possui porcelanato no piso, paredes pintadas com textura até meia altura, laje pintada, luminária LED de sobrepôr, porta de madeira e janelas de ferro (fotografias 7 e 8 abaixo).



O quarto 2 se constitui de uma suíte, com tacos de madeira no piso, paredes pintadas com textura até meia altura, laje pintada, luminária LED de sobrepôr, porta de madeira e janelas de ferro (fotografias 9 a 11 abaixo).



Fotografia 9



Fotografia 10



Fotografia 11

No banheiro do quarto 2, as paredes possuem revestimentos cerâmicos, o piso é revestido com ardósia, a janela é de ferro, há uma porta de madeira não sendo utilizada, louças brancas, box de acrílico com estrutura de alumínio e laje pintada, conforme ilustram as **fotografias 12 e 13** abaixo:





Fotografia 12



Fotografia 13

O quarto 3 possui tacos de madeira no piso, paredes pintadas com textura até meia altura, laje pintada, luminária LED de sobrepor, porta de madeira e janelas de ferro (fotografias 14 e 15 abaixo).



Fotografia 14



Fotografia 15

O banheiro social, situado no corredor, possui paredes com revestimentos cerâmicos, piso revestido com ardósia, janela de ferro, louças brancas, box de acrílico com estrutura de alumínio e laje pintada, conforme ilustram as **fotografias 16 e 17** abaixo:



**Fotografia 16**



**Fotografia 17**

Já a copa e a cozinha possui paredes e piso com revestimento cerâmico, laje pintada, luminárias LED de sobrepôr, porta de ferro, bancadas de granito, metais cromados e cuba de inox (**fotografias 18 a 21** abaixo).



**Fotografia 18**



**Fotografia 19**





Fotografia 20



Fotografia 21

A área de serviço está situada na parte externa coberta do imóvel e possui revestimento cerâmico nas paredes próximas ao tanque de mármore sintético com torneira de plástico e piso revestido com ardósia, conforme ilustram as **fotografias 22 e 23** abaixo:



Fotografia 22



Fotografia 23

As demais paredes da área posterior são pintadas, a cobertura possui estrutura de madeira e as telhas são cerâmicas (**fotografias 24 a 26** abaixo).





Há ainda um corredor lateral descoberto com ardósia no piso, fachada com pintura texturizada e muro pintado com grade metálica na parte superior, conforme ilustra a **fotografia 27** abaixo:



Ainda na parte posterior do imóvel, há um depósito com ardósia no piso, paredes pintadas e com painéis de madeira, forro de madeira parcialmente instalado, cobertura de madeira com telhas de fibrocimento e esquadrias de ferro, conforme ilustram as **fotografias 28 a 31** abaixo:



O padrão construtivo do imóvel é médio e a edificação necessita de reparos simples e importantes, conforme ilustram as **fotografias 32 a 37** abaixo:

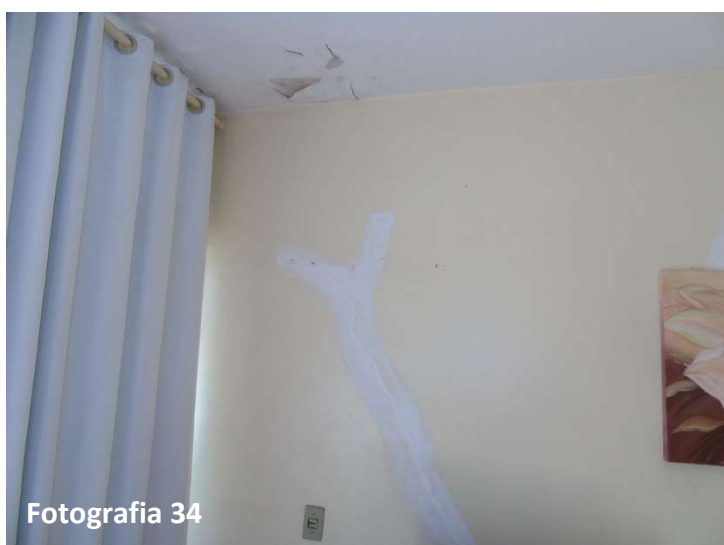




Fotografia 32



Fotografia 33



Fotografia 34



Fotografia 35



Fotografia 36



Fotografia 37



**05) – ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

A análise das tendências do mercado imobiliário na data do laudo se baseou em índices representativos para este setor, como a variação do valor arrecadado com o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Índice Secovi Comercialização.

De acordo com o Secovi-DF (Sindicato da habitação do DF), o ITBI é o tributo cobrado dos compradores de imóveis no DF para o Governo do Distrito Federal, para a oficialização da negociação.

Em julho de 2022, data dos últimos dados publicados, o valor total arrecadado por meio deste tributo foi de R\$ 44.248,70. No mesmo mês de 2021, a arrecadação foi de R\$ 55.804,18, de acordo com os dados divulgados pelo Sistema Integral de Gestão Governamental (SIGGO).

Diante do exposto, pode-se afirmar que no ano corrente, houve uma variação a menor de 20,71%.

Quando comparada com junho de 2022, período em que a arrecadação foi de R\$ 43.248,70, houve um pequeno crescimento na arrecadação, na proporção de 2,37% (**imagem 5** abaixo).

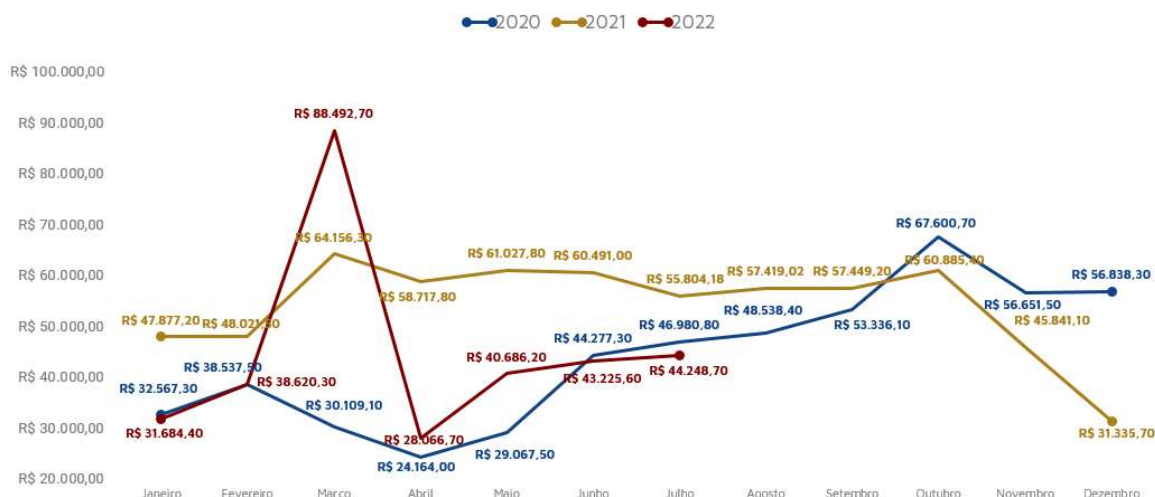
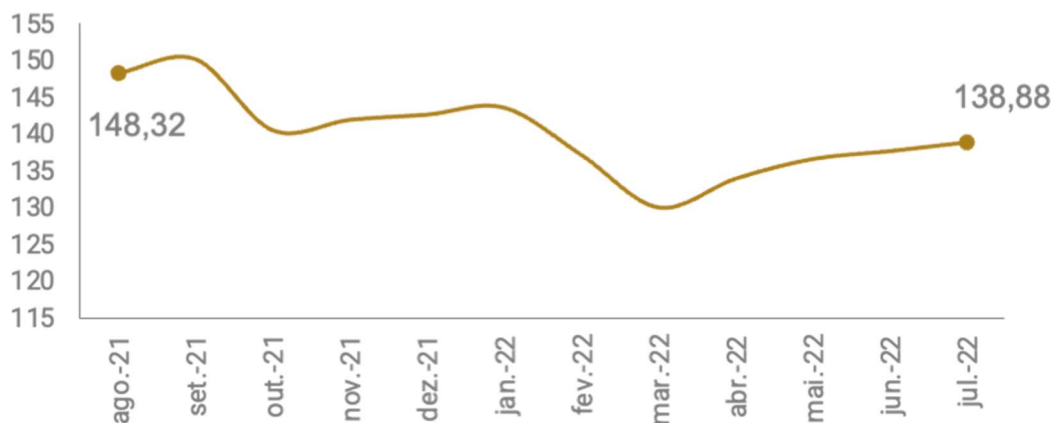


Imagem 5 - Gráfico ilustrando a variação da arrecadação do ITBI entre 2020 e 2021.

Essa variação na arrecadação do ITBI indica um desaquecimento do mercado imobiliário do DF em 2022, com a diminuição das transações de compra e venda.

O Índice Secovi Comercialização representa a variação dos preços de venda do mercado imobiliário do DF, desde janeiro de 2011.

Por meio da **imagem 6** abaixo, observa-se que em julho de 2022, esse índice era de 138,88 e que em agosto de 2021, era de 148,32.



Base: janeiro/2011

**Imagem 6** - Gráfico ilustrando a variação do Índice Secovi entre agosto de 2021 e julho de 2022.

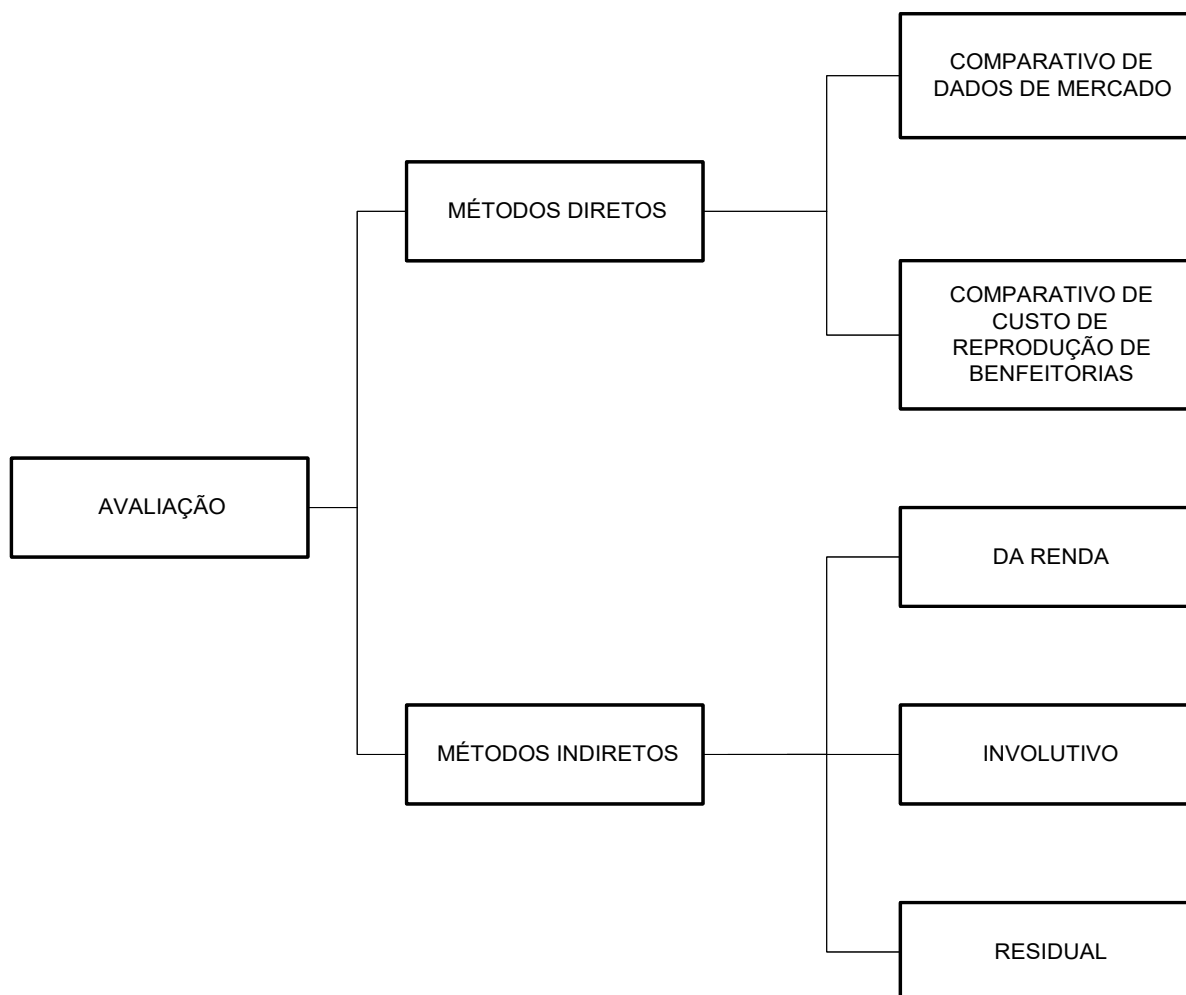
Isto implica em dizer que no último ano houve uma variação negativa de 0,80%, indicando novamente uma desaceleração do mercado imobiliário nos últimos 12 meses.

Diante do exposto, conclui-se que na data de referência da avaliação, as expectativas do mercado de compra e venda de imóveis no DF não eram promissoras.

Importante destacar que foram utilizados elementos comparandos contemporâneos à referência da avaliação (outubro/22), que representam de forma adequada as tendências do mercado imobiliário nessa data.

**06) – MÉTODO ADOTADO NA AVALIAÇÃO**

O esquema exposto abaixo ilustra os métodos avaliatórios admitidos pela norma técnica NBR-14.653-2 – “Avaliações de Imóveis Urbanos”, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.



O principal *mister* pretendido pelo presente trabalho avaliatório está na determinação do valor venal do imóvel tratado na lide, na data do laudo, a saber, **outubro/2022**.

Geralmente, o melhor método a ser utilizado em estudos avaliatórios é aquele conhecido por "*método direto comparativo de dados de mercado*".

Este método consiste de uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado que se procura é obtida a partir de constatação, exame e tratamento específico sobre preços efetivamente praticados para situações similares. O tratamento específico acima referenciado tem por finalidade corrigir distorções das variáveis formadoras de valor entre os imóveis que compõem a base de pesquisa e o imóvel que se procura avaliar.

As variáveis formadoras de valor devem ser escolhidas pelo avaliador, e geralmente observam a área do imóvel, localização, valor transacionado e etc.

A segurança dessa técnica depende do grau de comparabilidade de cada elemento colhido no mercado com o imóvel que se procura avaliar, ou seja, quanto maiores forem as similaridades entre os imóveis comparandos e o imóvel avaliando, maior será a segurança de se obter um resultado confiável no valor procurado.

Para a aplicação do método comparativo na presente avaliação, e para garantir a segurança de um resultado convergente à média realmente praticada pelo mercado, o perito buscou em sítios eletrônicos de transações imobiliárias anúncios de venda de imóveis comparáveis com o imóvel avaliando (**Anexo 1**).

As características desses imóveis foram listadas na planilha da base de dados do **Anexo 2** e as suas localizações aproximadas encontram-se ilustradas por meio da **imagem 7** abaixo:





Imagem 7 - Ilustra a localização dos imóveis que compõem a base de dados.

Para o alcance da avaliação do valor venal de mercado do imóvel em comento, o perito se valeu de modelo com o **uso de tratamento por fatores**, por meio da planilha de homogeneização de dados do **Anexo 3**.

Nessa planilha, constam os requisitos (variáveis) admitidos por cada qual como sendo de relevância para a montagem do modelo, notadamente, o valor de oferta, a área construída, o padrão construtivo, o estado de conservação e a condição de mercado.

O **Quadro 1** abaixo traz a descrição dessas variáveis:

**Quadro 1 - Descrição das variáveis utilizadas no modelo.**

Variável dependente	Explicação da variável
<b>Valor unitário de venda (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	Variável que se busca obter com o modelo. O valor unitário de venda é decorrente do quociente entre o valor total venal e a área.
Variáveis independentes	Explicação da variável
<b>Área construída (m<sup>2</sup>)</b>	Variável quantitativa que indica a área construída de cada imóvel. A homogeneização dessa variável foi efetuada por meio do Fator de Área de Abunahman.
<b>Padrão construtivo</b>	Variável qualitativa que indica o impacto dos diferentes materiais empregados na edificação no seu valor de venda. Foram considerados o padrão médio e o padrão médio alto, com diferença de 15% no valor venal dos imóveis. O imóvel avaliando foi classificado como sendo de <b>padrão médio</b> .
<b>Estado de conservação</b>	Variável qualitativa que indica o impacto da conservação da edificação no seu valor de venda. Foram considerados os seguintes estados: - regular (0,70); - reparos simples (0,85) - reparos simples e importantes (1,00) – classificação do imóvel avaliando; - reparos importantes (1,20).
<b>Condição de mercado</b>	Variável quantitativa que visa considerar a margem de negociação entre locadores e locatários. Usualmente, a margem praticada é de 10%.

Mediante o uso das referidas variáveis, a amostra foi homogeneizada, multiplicando-se o valor unitário de venda (variável dependente) pelo fator de área (F1), pelo fator padrão construtivo (F2), pelo fator estado de conservação (F3) e pelo fator condição de mercado (F4).

Em seguida, foi calculado o valor unitário homogeneizado médio (R\$/m<sup>2</sup>). Esse valor corresponde a média aritmética dos valores unitários homogeneizados de cada imóvel da base de dados.

Para eliminar eventuais discrepâncias entre os dados da amostra, foi efetuado um saneamento inicial do modelo, aplicando-se o critério excludente de Chauvenet, no qual são calculados os limites inferior e superior para os resíduos padronizados da amostra, com base na média, no desvio padrão e nos valores mínimo e máximo dos dados homogeneizados, conforme as equações abaixo.

$$R_{inf} = \frac{\bar{x} - x_{min}}{S} \leq c$$

$$R_{sup} = \frac{x_{máx} - \bar{x}}{S} \leq c$$

- $R_{inf}$  e  $R_{sup}$  são os valores limites para os resíduos padronizados
- $c$  é o valor crítico para  $n$  elementos ( $n = 7 \Rightarrow c = 1,8$ )
- $\bar{x}$  é a média aritmética da amostra;
- $x_{min}$  é o valor homogeneizado mínimo;
- $x_{máx}$  é o valor homogeneizado máximo;

- S é o desvio padrão da amostra.

**Quadro 2 - Cálculo dos limites superior e inferior do critério de Chauvenet.**

Média aritmética do valor unitário homogeneizado	R\$ 3.421,17/m <sup>2</sup>
Valor unitário homogeneizado mínimo	R\$ 2.504,79/m <sup>2</sup>
Valor unitário homogeneizado máximo	R\$ 4.084,51/m <sup>2</sup>
Desvio padrão do valor unitário homogeneizado mínimo	R\$ 590,22/m <sup>2</sup>
Limite inferior do critério de Chauvenet ( $R_{inf}$ )	<b>1,55</b>
Limite superior do critério de Chauvenet ( $R_{sup}$ )	<b>1,12</b>

Sabendo que para uma amostra com 7 dados, o limite de Chauvenet (“c”) é de **1,80**, conclui-se que no modelo não há dados discrepantes que necessitem ser retirados da amostra.

Por fim, foi determinada a especificação da avaliação, que resultou em um Grau de Fundamentação II e o Grau de Precisão III, calculados conforme o preconizado na NBR 14.563-2:2011 (**Anexo 4**).

**07) – RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

De acordo com o modelo admitido, o resultado da avaliação do valor venal unitário de mercado para o imóvel avaliando, na data do laudo é de R\$ 3.411,98/m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e onze reais e noventa e oito centavos por metro quadrado).

Sendo assim, multiplicando-se o valor unitário obtido (R\$ 3.411,98/m<sup>2</sup>) pela área construída do imóvel (170,0 m<sup>2</sup>), conclui-se que o valor venal do imóvel avaliando perfaz a quantia de **R\$ 582.000,00 (quinhentos e oitenta e dois mil reais)**, já arredondado no limite de 1% admitido pela norma.



**08) – QUESITOS DO EXEQUENTE (ID 122478230)**

**Quesito 1 do Exequente**

**Informar o nome do proprietário, o nome do financiado e o endereço do imóvel;**

De acordo com a Matrícula nº 103.659 emitida pelo Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis do DF (ID 35083789), os executados são os proprietários do imóvel avaliando, adquirido em 14 de janeiro de 1991.

Os executados são também os devedores da hipoteca firmada com o exequente, conforme a Certidão nº 123 emitida pelo 3º Ofício de Notas de ID 35083136 - Pág. 6 e ss.

O imóvel avaliando está situado na QE 13, Conjunto J, Lote 23 no Guará II.

**Quesito 2 do Exequente**

**Informar qual a documentação analisada;**

Conforme o esclarecido no item 3 acima, foram analisados os documentos anexados aos autos, assim como foram buscados anúncios de venda de imóveis comparáveis em sítios eletrônicos especializados em transações imobiliárias.

### **Quesito 3 do Exequente**

**Informar dados do terreno e da edificação bem como suas características. Descrever o imóvel pertencente ao Autor, informando seu tipo e suas características (número de quartos, salas, garagens, etc.);**

Gentileza observar a descrição do imóvel avaliando no item 4.B acima.

### **Quesito 4 do Exequente**

**Informar qual a caracterização da região: utilização do imóvel, infraestrutura, padrão da região, restrições, serviços públicos e comunitários;**

Gentileza observar a descrição da região do imóvel avaliando no item 4.A acima.

### **Quesito 5 do Exequente**

**Informar o diagnóstico do mercado conforme item 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;**

Gentileza observar a análise mercadológica efetuada no item 5 acima.

### **Quesito 6 do Exequente**

**Informar qual o método e procedimento(s) utilizado(s) conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001;**

Gentileza observar a descrição do método adotada na avaliação efetuada no item 6 acima.

### **Quesito 7 do Exequente**

**No item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001 fica recomendada a utilização do método comparativo direto de dados de mercado sempre que possível. Assim, justificar a não utilização da metodologia recomendada pela norma, caso seja utilizado outro método;**

Na presente avaliação, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomenda a ABNT NBR 14653-1.

### **Quesito 8 do Exequente**

**Informar dados de pesquisa de imóveis ofertados e/ou transacionados na região, do mesmo tipo e com as características em acordo com o necessário para a correta aplicação da metodologia de avaliação selecionada;**

A planilha da base de dados do **Anexo 2** traz as características dos elementos comparativos utilizados na avaliação em tela.

### **Quesito 9 do Exequente**

#### **Informar memória de cálculo da avaliação;**

A planilha de homogeneização do **Anexo 3** traz a memória de cálculo da avaliação em tela.

### **Quesito 10 do Exequente**

#### **Prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.**

Entende o perito que as respostas dos quesitos formulados pelas partes, assim como a metodologia adotada e descrita no presente laudo de avaliação são suficientes para se dirimir a controvérsia delineada nos autos.

**09) – QUESITOS DOS EXECUTADOS (ID 121678185)**

**Quesito 1 dos Executados**

**Qual o valor atual do imóvel citado, observando a atual valorização imobiliária no DF?**

Conforme o esclarecido no item 7 acima, o valor venal do imóvel avaliando perfaz a quantia de **RS 582.000,00 (quinhentos e oitenta e dois mil reais)**, já arredondado no limite de 1% admitido pela norma.

**Quesito 2 dos Executados**

**Descreva o Sr. Perito a localização do imóvel objeto desta ação e sua relevância no valor venal no PTAM?**

O imóvel avaliando está localizado no Lote 23, do Conjunto J da QE 13 do Guará II, conforme ilustra a **imagem 8** abaixo.



**Imagem 8 - Ilustra o imóvel avaliando.**

De forma genérica, a localização de um imóvel é de suma importância para a determinação do seu valor de mercado, tendo em vista as diferentes tendências mercadológicas em localidades distintas.

Nada obstante, no caso concreto, a localização do imóvel avaliando não foi considerada como uma variável do modelo de avaliação, uma vez que foram considerados somente elementos comparandos com localizações compatíveis com a localização do imóvel tratado na lide, ou seja, residências nas QEs 13, 15 e 26 do Guará II.

### **Quesito 3 dos Executados**

**Qual a área do terreno e qual a área privativa e área total de construção do referido imóvel?**

De acordo com o apurado, o Lote 23 possui área de 200 m<sup>2</sup> e a residência nele situada possui área construída de, aproximadamente, de 170 m<sup>2</sup>.

### **10) – ANÁLISE DOS FATOS e CONCLUSÕES**

Sem prejuízo das respostas apresentadas para os quesitos formulados, e atento ao teor da decisão de ID 119219032, conclui o perito que o valor venal de mercado estimado do imóvel objeto da penhora perfaz a quantia de **R\$ 582.000,00 (quinhentos e oitenta e dois mil reais)**, conforme o esclarecido no item 7 acima.



**11) – CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente laudo pericial obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- 11.01 O perito realizou pessoalmente a vistoria do imóvel objeto da avaliação;
- 11.02 Os honorários profissionais do perito não estiveram, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- 11.03 O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela aufere qualquer vantagem;
- 11.04 No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões, e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- 11.05 O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e das Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- 11.06 O signatário assume responsabilidade sobre matéria de engenharia, incluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em lei, códigos ou regulamentos próprios;
- 11.07 A elaboração desta prova pericial contou com a participação e assistência técnica da Engenheira Civil Paula de Paiva Fonseca Fernandes – CREA-DF 24.128/D.

**12) – LISTA DE ANEXOS**

**Anexo 1** Anúncios de venda dos imóveis comparandos;

**Anexo 2** Planilha da base de dados;

**Anexo 3** Planilha de homogeneização;

**Anexo 4** Especificação da avaliação.