

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Processo Nº 0703342-29.2021.8.07.0015

Aos 20 dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três, nesta cidade, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento do Mandado oriundo da Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do Distrito Federal em ação contra Irailton Siqueira Lourenço, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²:

Trata-se do imóvel contendo cerca de 188m² de área, sendo a unidade integrante do conjunto N, da Quadra 08, sendo um imóvel de meio de quadra, que possui frente com de metal com entrada para uma vaga para carros, e ao lado outro portão de metal de correr vertical referente à loja comercial, imóvel possui apartamentos em seus dois andares superiores, perfazendo o total de três andares no imóvel. Fachada em tijolos aparentes, sem reboco ou acabamento.

2. Zona e Logradouro³

Imóvel localizado na Q. 08, conjunto N. Em região predominantemente residencial. 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:

- Bairro: caracteriza as condições de infraestrutura da região como um todo.
- Logradouro do imóvel: caracteriza as condições boas de mobilidade/ acesso ao conjunto residencial no qual se localiza o imóvel.
- Pólo: caracteriza a proximidade do imóvel, no caso, o próprio conjunto residencial, a elementos que o valorizam como: proximidade a supermercados, praças, centro

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, item 10.1

comercial, vias pavimentadas, atendimento pelos serviços públicos.

3. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos

A região é atendida por redes de água encada, energia elétrica, telefone e iluminação pública. A via de acesso é pavimentada em asfalto e possui guias, sarjetas, calçadas, coleta de lixo e entrega postal, de sistema viário, transporte coletivo, esgotamento sanitário e águas pluviais, escolas públicas e privadas nas proximidades. Está afastada do centro da cidade e em localidade de alta taxa de criminalidade.

4. Perspetivas de Mercado⁴

Atualmente, na cidade, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas nos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatamos haver alguns imóveis nas circunvizinhanças que aguardam venda por período superior a seis meses.

5. Data da Vistória⁵:

A visita feita ao imóvel ocorreu na quarta-feira, dia 20 de setembro de 2023, e pode constatar que o imóvel possui frente com de metal com entrada para uma vaga para carros, e ao lado outro portão de metal de correr vertical referente à loja comercial, imóvel possui apartamentos em seus dois andares superiores, perfazendo o total de três andares no imóvel. Fachada em tijolos aparentes, sem reboco ou acabamento. Fonte: Oficial de Justiça.

7. Método Avaliatório Utilizado⁶:

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 tanto, foi realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro e em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou, ponderados os atributos por homogeneização, a atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

⁴ NBR 14653-1, ítem 7.7.2

⁵ NBR 14653-1, ítem 7.3.1

⁶ NBR 14653-1, ítem 7.5

7.1 Tabela Amostral⁷

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor Pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 1	Prédio, Casa e loja https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-predio-casa-e-loja-na-av-do-onibus-enfrente-a-2955334993.html	200m ²	R\$250.000,00	R\$1.250,00
Imóvel 2	Prédio no Arapoanga Quadra 04i https://www.wimoveis.com.br/propriedades/excelente-predio-no-arapoanga-quadra-04i-prox-ao-2956847610.html	363m ²	R\$400.000,00	R\$1.101,00
Imóvel 3	Imóvel três pavimentos https://www.wimoveis.com.br/propriedades/imovel-na-comercial-de-3-pavimento-do-arapoanga-rua-2967955563.html	220m ²	R\$400.000,00	R\$1.818,00
Imóvel 4	Prédio Com Apartamento E 2 Kitnet https://www.wimoveis.com.br/propriedades/predio-com-apartamento-e-2-kitnet-no-arapoangas-rua-2960468526.html	200m ²	R\$180.000,00	R\$900,00
Imóvel 5	Sobrado Com 2 Lojas https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-sobrado-com-2-lojas-na-comercial-rua-da-2972174972.html	240m ²	R\$450.000,00	R\$1.875,00
Imóvel 6	Quadra 8A Conjunto J https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-arapoanga-planaltina-df-quadra-8a-conjunto-j-541586	220m ²	R\$280.000,00	R\$1.272,00
Imóvel 7	Sobrado no Arapoanga https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/imoveis/sobrado-no-arapoangas-comercial-ao-lado-do-esteves-450-000-1022230402?lis=listing_1001	200m ²	R\$450.000,00	R\$2.250,00

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1	R\$1.250,00
Imóvel 2	R\$1,101,00
Imóvel 3	R\$1.818,00
Imóvel 4	R\$900,00
Imóvel 5	R\$1.875,00
Imóvel 6	R\$1.272,00
Imóvel 7	R\$2.250,00

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.

Total = R\$ 10.466,00 / 7 => Média = R\$ 1.495,00/m²

Considerando a exclusão das amostras de valores 20% maiores (R\$1.794,00) e 20% menores (R\$1.196,00) que a média obtida inicialmente, realiza-se nova média com as amostras restantes:

Imóvel 1	R\$1.250,00
Imóvel 6	R\$1.272,00

Total Final = R\$ 2.522,00 / 2 => Média = R\$1.261,00/m²

7.2 Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos⁸:

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 – em virtude da compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução								

7.3 Demais fatores:

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 vislumbro qualquer outro critério que possa acrescentar valores ou reduzi-los.

7.4 Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando:

Área do imóvel avaliando = 188m²

Valor obtido por metro quadrado = R\$1.261,00/m²

⁸ NBR 14653-2

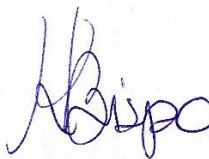
Cálculo R\$1.261,00/m² x 188m² = R\$ 237.068,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Valor obtido para o Imóvel Avaliando: R\$ 237.038,00
Aplicação do privilégio de localização (0.80): Não se aplica
Arredondamento (É permitido ao avaliador proceder ao arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos): R\$ 237.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utilizam-se limites de intervalo de ± 10%
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 260.700,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 213.300,00 (possibilidade de venda)

8. Identificação do Valor de Mercado⁹:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra ultrapassou três, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 237.000,00.**

Brasília/DF, 23 de janeiro de 2023.



KARENINA FERREIRA DA SILVA BISPO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
MAT. 315747

⁹ NBR 14653-1, item 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.