

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Mauro Coelho da Costa Júnior
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula: 321.531

Processo número 0706026-86.2023.8.07.0004

1ª Vara Cível do Gama

Data da Vistoria: 1º/11/2024, 09h:00

1 – INTRODUÇÃO

1.1 - Objetivo

O presente laudo foi elaborado por determinação da Dra. ADRIANA MARIA DE FREITAS TAPETY, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Gama, através de ordem expedida nos autos do processo acima identificado, e se destina a avaliar o valor de mercado dos direitos penhorado nos autos do imóvel indicado na referida ordem judicial.

1.2 – Descrição do bem a ser avaliado

Trata-se de imóvel localizado na Quadra 01, Chácara 03, Lote 37, Gama/DF, Condomínio Residencial La Águia I, Ponte Alta Norte (Gama), BRASÍLIA - DF - CEP: 72427-010. Por se tratar de um desmembramento irregular o referido imóvel carece de matrícula própria. Segundo informações de moradores no local a cobrança de IPTU também não é individualizada. O mandado não veio com documentação alguma de demarque a localização exata do imóvel ou sua metragem, contudo foi fornecido um *croqui* pelo morador do imóvel 18, Sr JOSÉ EDSON, onde foi possível constatar o local do terreno assim como sua metragem. Não há benfeitorias no terreno.

No local, constatei que se trata de imóvel destinado ao uso residencial.

1.3 – Caracterização da região onde está localizado o imóvel:

Trata-se de região inserida na malha urbana do Núcleo Rural da Ponte Alta Norte que faz parte da Região Administrativa do Gama-DF. A região conta com a seguinte infraestrutura: rede de água (poço artesiano) e sem esgoto (fossa séptica individual), energia elétrica, bloquete, guia e sarjetas, rede de telefonia e internet, transporte coletivo, creches e escolas nas imediações. A ocupação da região é mista: comercial e residencial, com edificações de padrão normal, em sua maioria casas residenciais unifamiliares e multifamiliares.

1.4 - Perspectivas de mercado:

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com tendência de baixa nos preços. Em pesquisa nas imobiliárias locais, constatei que existem diversos imóveis anunciados à venda por período superior a 06 (seis) meses, alguns por período próximo a 01 (um) ano. Também foi possível constatar imóvel a venda e com as mesmas características no condomínio objeto da avaliação.

2 - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Croqui fornecido por um morador.

3 – DA VISTORIA

Conforme determinação no mandado, foi realizado um agendamento prévio com o Sr Alexandre, síndico da parte exequente, a fim de facilitar a vistoria de avaliação, contudo, no dia e horário combinado (1º/11/2024 às 09:00), este não compareceu no local.

Desta forma, senhor JOSÉ RAMIRO FILHO – morador e proprietário do imóvel localizado no lote 52 - permitiu a minha entrada no condomínio para uma vistoria detalhada e indicou o local do terreno.

Também foi possível obter o *croqui* completo do condomínio fornecido, voluntariamente, pelo morador e proprietário do imóvel localizado no Lote 18.

Diante da vistoria efetuada, realizei a presente avaliação pela forma DIRETA, utilizando-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, no qual consiste em encontrar no mercado imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, que estejam anunciados à venda ou tenham sido negociados recentemente.

4 – FOTOS DO IMÓVEL:



Foto 1. Frente do Condomínio



Foto 2. testada do terreno

entrada do condomínio



Foto 3. Croqui do condomínio



Foto 4. Imagens de Satélite

5 - MÉTODO AVALIATIVO:

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.*”. Diante dessa normativa, foi realizada a vistoria, a qual serviu de parâmetro para composição da amostragem a fim de encontrar imóveis semelhantes ao objeto da avaliação. Desta forma, delimitamos imóveis semelhantes nas proximidades da região para a composição da amostra e consequente aplicação do método comparativo direto de dados de mercado. O método comparativo, que, segundo a mesma norma, item 8.2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Assim sendo, o valor do imóvel será determinado pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa em imóveis em situações equivalentes, na região do Núcleo Rural Ponte Alta Norte de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. A presente avaliação pautou-se pelos princípios da proporcionalidade, da finalidade e da transparência.

Percorrido esse caminho técnico, o valor de mercado do bem será definido por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, conforme preconiza o método comparativo direto de dados, considerando-se a margem de arredondamento permitida pela ABNT.

Feitos os necessários esclarecimentos quanto à metodologia a ser empregada, passamos à avaliação da composição da amostra, sintetizada nos dados que seguem abaixo.

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

Número da amostra	Descrição dos imóveis amostras	Valor de venda	Valor do m ²
1.	<p>Condomínio Residencial La Águia</p> <p>“Vendo lote em condomínio fechado próximo à Mansão dos Prazeres, Núcleo Rural Casa Grande</p> <p>Oportunidade em condomínio Residencial La Águia Na rua da mansão dos prazeres Acesso asfaltado Lote de 300 m em condomínio já formado Lote boca larga com mais 14m de frente Com água e luz, rua larga Cessão de direitos.”</p> <p>https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/vendo-lote-em-condominio-fechado-proximo-a-mansao-dos-prazeres-nucleo-rural-casa-grande-1340060228</p> <p>ÁREA CONSTRUÍDA = 0 m²</p> <p>> Acessado em: 02/11/2024</p>	R\$ 85.000,00	R\$ 283,33
2.	<p>Residencial Mansões Paraíso</p> <p>“Vendo lote de 250m! Ponte Alta, Gama- DF. Situado em Residencial Mansões Paraíso, condomínio Parque da Amizade. O condomínio formando: -portão eletrônico em celular e controle -início de colocação de meio fio -água encanada em andamento -uma câmera instalada do lado de dentro do condomínio”</p> <p>https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loteamento-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-ponte-alta-norte-875931</p> <p>Área construída = 0 m²</p> <p>> Acessado em: 02/11/2024</p>	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00

3.	<p>Condomínio Bella Arte “Lote de 400 metros sendo 20x20 condomínio Bella Arte, localizado na Df 475, próximo ao gama. Valor: 90 mil aberto a propostas, estuda pegar carro.”</p> <p>https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-ponte-alta-norte-1007395</p> <p>Área construída = 0 m²</p> <p>> Acessado em: 01/03/2024</p>	R\$ 90.000,00	R\$ 225,00
4.	<p>Ponte Alta Norte Rua Katalube “Vendo Lote de 400m2 em condomínio formado com água, energia, meio fio poço artesiano taça d`agua 400 mts da DF 475, próximo ao melhor comércio da Ponte Alta casas de auto padrão. LOTE AVALIADO EM R\$ 115.000,00 POR APENAS R\$ 90.000,00 NÃO PERCA ESTA OPORTUNIDADE”</p> <p>https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-ponte-alta-norte-1043078</p> <p>Área construída = 0 m²</p> <p>> Acessado em: 02/11/2024.</p>	R\$ 90.000,00	R\$ 225,00
5.	<p>Condomínio Residencial Nossa Senhora - Ponte Alta Norte. “Excelente oportunidade para que você que está querendo adquirir seu lote para investimento e/ou para construir sua casa e morar com todo conforto, qualidade de vida que a Ponte Alta Norte oferece. Venha conhecer o lote/terreno e o Condomínio que fica situado na rua Katalub, com fácil acesso, próximo a br 475, localização privilegiada. Aceitamos carro como parte do pagamento!”</p> <p>https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-ponte-alta-norte-986519</p> <p>ÁREA CONSTRUÍDA: 0 m²</p> <p>> Acessado em: 02/11/2024.</p>	R\$ 95.000,00	R\$ 237,50

Fatores de homogeneização/ponderações analisadas por características discrepantes dos imóveis:

Fator de redução/majoração	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05
1.1 Fator de oferta/regateio ¹	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
1.2. Múltiplas frentes	0%	0%	0%	0%	0%
SOMATÓRIO DOS COEFICIENTES	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
VALOR ORIGINAL M ² (R\$)	R\$ 283,33	R\$ 340,00	R\$ 225,00	R\$ 225,00	R\$ 237,50
VALOR DO M ² HOMOGENEIZADO (R\$)	R\$ 269,16	R\$ 323,00	R\$ 213,25	R\$ 213,15	R\$ 225,63

¹: Esse fator refere-se ao provável desconto que se obteria na negociação do imóvel. Isso, com base no que a própria NBR diz, e no conhecimento do funcionamento do mercado imobiliário, onde é notório que quase sempre se coloca um preço (pedida) no valor do imóvel acima do realmente desejado, para se obter margem de negociação.

Cálculos para obtenção da média de valor homogeneizado por metro quadrado:

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área total (m ²)
Imóvel 1	R\$ 269,16 m ²
Imóvel 2	R\$ 323,00 m ²
Imóvel 3	R\$ 213,25 m ²
Imóvel 4	R\$ 213,25 m ²
Imóvel 5	R\$ 225,63 m ²

Total = R\$ 1.244,29

Média (R\$/m²) = 1.244,29 / 5 => R\$ 248,858

Exclusão dos elementos discrepantes (Ajuste nas Amostras):

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 10% do valor da média encontrada dentre os demais paradigmas, para cima e para baixo. Feito isso, para se encontrar a média definitiva, deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo da variação de 10% (para mais ou para menos) da média inicial encontrada:

Valor médio inicial: **R\$ 248,86**

Aplicação para cima do valor da média (R\$ **248,858** + 10%) = **R\$ 273,74**

Aplicação para baixa do valor da média (R\$ **248,858** - 10%) = **R\$ 223,97**

Como se pode observar, houve discrepâncias entre as amostras, razão pela qual serão eliminadas as amostras 2, 3 e 4 para o cálculo da média de valor.

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área total (m ²)
Imóvel 1	R\$ 269,16 m ²
Imóvel 2	R\$ 323,00 m ²
Imóvel 3	R\$ 213,25 m ²
Imóvel 4	R\$ 213,25 m ²
Imóvel 5	R\$ 225,63 m ²

Novo somatório total: R\$ 494,79

Média (R\$/m²) = 494,79/2 => R\$ 247,39

O valor final homogeneizado é R\$ 247,39

Definição do Valor de Mercado do Imóvel:

Cálculo do valor do imóvel
Área do lote avaliado: 300 m ²
Valor do m ² : R\$ 247,39
Valor do lote avaliado: R\$ 74.217,00
Arredondamento ^[1] : - R\$ 217,00

Valor final com arredondamento: R\$ 74.000,00

[1] Conforme item 7.7.1. alínea “a” da NBR14653-1, o avaliador pode arredondar o valor final da avaliação em até 1% para mais ou para menos.

Diante do acima exposto, já considerada a margem de arredondamento de até 1%, **AVALIO O IMÓVEL, EM R\$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais)**. Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança¹, ou seja, entre R\$ 69.000,00 e R\$ 79.000,00.

CÁLCULO FINAL DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	
Valor de mercado total do imóvel	R\$ 74.217,00
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 742,18
Arredondamento aplicado	- R\$ 217,00
VALOR FINAL ARREDONDADO	R\$ 74.000,00

Brasília/DF, 02 de novembro de 2024.

MAURO COELHO DA COSTA JUNIOR
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA FEDERAL
MATRÍCULA nº 321.531

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n.13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil;

NBR/ABNT 14653-1. Procedimentos Gerais.

NBR/ABNT 14653-2. Avaliação de Bens Imóveis Urbanos;

1 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.

Freitas, M. A., & Batista Junior, J. (2018). Oficial de Justiça. Curitiba;

IBAPE-SP. (2011). Normas para avaliação de imóveis urbanos. São Paulo: IBAPE

MEDEIROS JÚNIOR, J. d., & PELLEGRINO, J. (1983). Método do custo: o terceiro componente
In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. São
Paulo: PINI.