

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Número do Processo: 0711077-26.2024.8.07.0010

Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Assunto: Despesas Condominiais

Autor: SETOR TOTAL VILLE - CONDOMNIO SETE, 6 ETAPA

Réu: JAIR LIMA SILVA

Data da Vistoria: 07/10/2025 às 17:30

Aos vinte e nove dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco, na região administrativa de Santa Maria/DF, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, a fim de dar cumprimento à determinação do(a) MM(a) Juiz(a) de direito da 1ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme se segue:

1 - OBJETIVO:

Proceder à avaliação do imóvel APT 402- BLOCO E1, SETOR TOTAL VILLE, CONDOMÍNIO 7, LT 21/24, MATRÍCULA 37944.

2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER AVALIADO:

Trata-se de imóvel residencial do tipo APARTAMENTO PADRÃO NORMAL, localizado em condomínio fechado de prédio de apartamentos com controle de acesso por portaria 24 horas, murado e com área de lazer composta por salão de festas, churrasqueira, quadra poliesportiva, piscina, playground e salão de jogos. O apartamento avaliado é a unidade 402 do Bloco E-1, com área privativa de 44,22m², área de uso comum de 16,30m², totalizando 60,52m².

No dia da vistoria, fui atendido pela senhora ROSA MARIA LIMA SILVA, CPF 725.443.841-15, 61-98534-9430, que autorizou a vistoria e afirmou ser IRMÃ do proprietário, o senhor JAIR LIMA SILVA. A ocupante afirmou que mora ali por comodato verbal do imóvel por parte de seu irmão e que residem no apartamento além dela, seu filho.

O apartamento encontra-se em MÉDIO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, possuindo 2 quartos, 1 banheiro, cozinha e sala. Instalações elétricas em boa aparência, com revestimento tipo cerâmico simples, paredes em bom estado. O imóvel possui armários planejados na cozinha e em um dos quartos.

2.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL



Trata-se de região inserida na malha urbana da região administrativa de Santa Maria. A região conta com infraestrutura completa: rede água e esgoto, energia elétrica, asfalto, guia e sarjetas, rede de telefonia, transporte coletivo. A região é utilizada em grande parte como “dormitório”, característica na qual as pessoas utilizam o local em grande parte para dormir, deslocando-se dali para trabalho e lazer. A ocupação da região é preponderantemente residencial, com edificações de padrão normal. Nas proximidades do imóvel há dois pequenos centros comerciais, com oferta variada, porém limitada em virtude de seu tamanho.

2.3 – FOTOS DO IMÓVEL:











3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com tendência de equalização nos preços. Insta salientar que todos os condomínios daquela região foram incorporados com forte subsídio estatal, e foram direcionados em grande parte para programas habitacional. Assim, não existem muitos apartamentos totalmente quitados disponibilizados para venda.

Entretanto, a oferta de venda de “ágios” é forte na região, modalidade irregular de cessão de uso de imóvel entre particulares ao arripio do credor fiduciário. Tais ofertas não se prestam a serem parâmetros de precificação do mercado.

4 - 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.”.

Assim, o valor do imóvel foi determinado através do método **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação de imóveis urbanos. Para tanto foi realizada pesquisa de mercado de imóveis em situação e características semelhantes do imóvel avaliando, porém em virtude da escassez de amostras obtidas na mesma quadra do imóvel, foram utilizadas amostras de outras quadras localizadas no TOTAL VILLE SETOR MEIRELES. Foram localizados 5 imóveis semelhantes ao imóvel avaliando.

Os anúncios encontrados apresentam área do imóvel com inconsistências, os imóveis apresentam a área de forma arredondada. Diante de tal fato, considerou-se o imóvel avaliando possuidor da metragem de 45m², um arredondamento de 0,88m², o que provavelmente ocorreu com as metragens de 3 dos imóveis de amostra, uma vez que eles possuem planta idêntica. O arredondamento para 45m² se deu para todos os imóveis da amostragem.

Segue apresentação dos dados:

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

Número da amostra	Referência dos imóveis amostrais	Área do imóvel	Valor pedido	Valor do m ²
1.	LINDO APRTAMENTO NA QUADRA 301 - COM ARMÁRIO - CONDOMÍNIO COM LAZER - FOGÃO COOK TOP E COIFA Apartamento à venda com 2 quartos em Setor Meireles, Santa Maria - R\$ 210.000,00, 46,00 m² - ID: 662569 - DFimoveis.com > Acessado em: 03/11/2025.	45 M ²	R\$ 210.000	R\$ 4.666,66
2.	total ville de 2 quartos com armarios VENDO APARTAMENTO DE 2 QUARTOS COM 46 M ² , 3°ANDAR, NASCENTE NO RESIDENCIAL TOTAL VILLE. Apartamento à venda com 2 Quartos, Setor Total Ville, Santa Maria - R\$ 195.000, 46 m² - ID: 2967538434 - Wimoveis	45 M ²	R\$ 195.000	R\$ 4.333,33



	> Acessado em: 03/11/2025.			
3.	<p>Apartamento de 2 Quartos No Total Ville - Santa Maria - VENDO APARTAMENTO DE 2 QUARTOS COM 44 M², 3º ANDAR, NASCENTE NO RESIDENCIAL TOTAL VILLE</p> <p>Apartamento à venda com 2 Quartos, Setor Habitacional Meireles, Santa Maria - R\$ 180.000, 46 m2 - ID: 3007435683 - Wimoveis</p> <p>> Acessado em: 03/11/2025.</p>	45 M²	R\$ 180.000	R\$ 4.000
4.	<p>Apartamento no Condomínio Residencial Total Ville</p> <p>Localização: Quadra 301, Santa Maria, DF, perto do comércio local, inclusive em frente a qd , parada de ônibus</p> <p>Apartamento à venda com 2 quartos em Setor Meireles, Santa Maria - R\$ 193.000,00, 45,00 m² - ID: 1069061 - DFimoveis.com</p> <p>> Acessado em: 03/11/2025.</p>	45 M²	R\$ 193.000	R\$ 4.288,88
5.	<p>Venha morar bem com todo conforto e segurança neste excelente apartamento 02 quartos, sala ampla, conservado, ventilação natural em todos os ambientes, lazer completo, vaga de garagem, tendo em vista que o Quadra 402 fica na Avenida Monumental com fácil em face da sua ótima localização.</p> <p>Apartamento à venda com 2 quartos em Setor Meireles, Santa Maria - R\$ 175.000,00, 45,00 m² - ID: 1193177 - DFimoveis.com</p> <p>> Acessado em: 03/11/2025.</p>	45 M²	R\$ 175.000	R\$ 3.888,88



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

Homogeneização é o 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.

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%
1.1 Acabamento inferior ²	-15%	-15%	-15%	-10%	0%
SOMATÓRIO DOS COEFICIENTES	-20%	-20%	-20%	-15%	-5%
VALOR POR M ² ORIGINAL (R\$)	4.666,66	4.333,33	4.000	4.288,88	3.888,88
VALOR DO M ² HOMOGENEIZADO (R\$)	3.733,32	3.466,66	3.200	3.645,54	3.694,44

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.

²: Diferenças observadas no acabamento entre os imóveis, de forma que o imóvel avaliando mostrou-se com acabamento inferior e em pior estado de conservação.

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

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área total (m ²)
Imóvel 1	R\$ 3.733,32 / m ²
Imóvel 2	R\$ 3.466,66 / m ²
Imóvel 3	R\$ 3.200 / m ²
Imóvel 4	R\$ 3.645,54 / m ²
Imóvel 5	R\$ 3.694,44 / m ²

Total = R\$ 17.739,96



Média geral de valor por metro quadrado (R\$/m²) / número de amostras =

17.739,96/ 5 =

R\$ 3.547,99

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\$ 3.547,99**

Aplicação para cima do valor da média (R\$ 3.547,99 + 10%) = **R\$ 3.902,78**

Aplicação para baixa do valor da média (R\$ 3.547,99 - 10%) = **R\$ 3.193,19**

Como se pode observar, NÃO houve discrepâncias entre as amostras, razão pela qual devem ser consideradas todas as amostras, mantendo-se o valor acima encontrado.

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

Área privativa total do imóvel avaliado: 45 m²

Cálculo de valor do imóvel avaliado: 45 m² x R\$ 3.547,99 = **R\$ 159.659,55.**

Definição do Valor de Mercado:

Cálculo do valor do imóvel avaliado
Área do imóvel avaliado: 45 m²
Valor paradigma do imóvel avaliado: R\$ 159.659,55
Margem de arredondamento: R\$ +/- R\$ 1.596,59
Arredondamento aplicado: [1] + R\$ 1.340,45
Avaliação final com arredondamento: R\$ 161.000,00

[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.



5 - AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL

Por tudo o quanto exposto e com aplicação de técnicas de avaliação pertinentes, já considerada a margem de arredondamento de até 1%, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais).**

Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança¹, ou seja, entre R\$ 152.950,00 e R\$ 169.050,00.

Brasília/DF, 14 de novembro de 2025

ALFREDO RAFAEL MASCARENHAS GIL

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL
MATRÍCULA nº 321346

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;

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.

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. Aqui foi aplicado o intervalo de confiança de +- 5%

