



Processo nº: 0714840-72.2018.8.07.0001.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 28/6/2021, às 14h00, no endereço (EQNM 22/24 BLOCO B LOTES 1, 2, 3, 4 e 5 CEILÂNDIA NORTE DF), eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado anexo, expedido nos autos do processo supra, depois de preenchidas as formalidades legais, fui ao local para verificar o imóvel e proceder à Avaliação. No local encontrei a seguinte situação:

O imóvel ocupa todos os cinco lotes que compõem todo o Bloco B da EQNM 22/24, não sendo possível avaliar cada lote de forma isolada. Portanto a avaliação será feita sobre o imóvel da EQNM 22/24 BLOCO B LOTES 1 a 5 CEILÂNDIA NORTE DF, e não de cada lote isoladamente. O imóvel apresenta características mistas, pois além de loja, salão e salas comerciais possui um apartamento residencial. No endereço verifiquei que na parte térrea há uma grande loja ocupada por um supermercado, que além do térreo também ocupa o subsolo de tamanho considerável, embora um pouco menor do que o do térreo. Não obtive acesso aos dois andares do prédio, pois se encontram desabitados. Segundo informações da advogada da imobiliária que administra o imóvel (Soterra Imobiliária, telefone 3042-0008), Dra. Graziela, no 1º andar há um salão com dois banheiros medindo aproximadamente 250 m² e no 2º andar um apartamento de 3 quartos, sala, cozinha, banheiro social e área de serviço, além de mais três salas comerciais com banheiros, de 36 m² cada.

Por meio das informações da imobiliária e por consulta ao aplicativo Google Earth Pro, todo o conjunto da edificação aparenta medir aproximadamente 1.650 m² (aproximadamente 900 m² do térreo; aproximadamente 250 m² do subsolo; 250 m² do 1º andar e mais 250 m² do 2º andar). Seguem anexas fotos externas do imóvel.

A rua onde está localizado o imóvel dá acesso à pista dupla de rolamento asfaltada, passeios para pedestres, estacionamento comercial, sendo de fácil acesso, ficando aproximadamente no meio entre a BR-070 e a avenida Hélio Prates. A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como, redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública etc.

Quanto aos métodos para esta avaliação, utilizei de três técnicas: Pesquisas em sites especializados em compra, venda e aluguel de imóveis; o valor do CUB/m² em relação à metragem do imóvel; e o valor dos alugueres cobrados no imóvel.

Na pesquisa em sites especializados em compra, venda e aluguel de imóveis não encontrei imóveis similares na região de Ceilândia. Os imóveis mais próximos na região de Ceilândia, embora de características muito distintas variaram seus valores entre R\$ 1.299.000,00 e R\$ 3.300.000,00

(<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/predio-proximo-estacao-de-metro-ceilandia-sul-2955210795.html>; [https://www.wimoveis.com.br/propriedades/predio-208-m-sup2-venda-por-r\\$3.300.000ou-aluguel-2953171776.html](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/predio-208-m-sup2-venda-por-r$3.300.000ou-aluguel-2953171776.html)).

Trata-se o CUB/m², do Custo Unitário Básico de Construção, indicador dos custos do setor da construção civil, que tem amparo legal na Lei Federal 4.591/64, arts. 53 e 54 e amparo técnico atualmente na norma da ABNT NBR 12.721:2006. O CUB-DF/m² no mês de junho do ano de 2021 foi de R\$ 1.646,65 (<https://www.sinduscondf.org.br/portal/?ac=cub>). Assim, considerando a área do imóvel, estimada em 1.650m². Valeria o imóvel R\$ 2.716.972,50.

Em relação aos valores de alugueres cobrados no imóvel, segundo informações da imobiliária, o Térreo e o Subsolo atualmente se encontram alugados para o supermercado pelo valor de R\$ 10.341,50. Os outros espaços em que pese não se encontrem alugados, podem ser alugados, o Salão por R\$ 1.900,00, o Apartamento por R\$ 850,00, e cada uma das três Salas comerciais por R\$ 350,00 cada. Somando-se o valor dos referidos alugueres, se alcançaria um total de R\$ 14.141,50. Normalmente um valor percentual de referência para cálculo do aluguel de um imóvel gira em torno de 0,5% do valor total do imóvel. Fazendo uma lógica reversa, e uma regra matemática simples, se o valor dos alugueres de todo o imóvel seria de R\$ 14.141,50, e se este valor corresponder à 0,5% do valor total do imóvel, o valor do imóvel seria de R\$ 2.828.300,00.

Considerando o valor de mercado e utilizando como referência os dois últimos métodos (CUB-DF/m² e alugueres), somando-se os dois valores encontrados por métodos diferentes, tem-se uma média do valor do imóvel de R\$ R\$ 2.772.636,25.

Assim, conforme determinação da Ordem, Avalio a quota-parte de 5,62% do imóvel em R\$ 155.822,16 (cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e vinte e dois reais e dezesseis centavos).

Do que para constar e fins de direito, lavrei o presente Auto que assino.

Ceilândia-DF, 15 de julho de 2021.

Adriano Cardoso Agra - Mat. 315.337

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Digitalizado com CamScanner

