

TJDFT
CEILÂNDIA
3ª VARA DE FAMÍLIA, ÓRF. E SUC. DE CEILÂNDIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO
JUDICIAL DE IMÓVEL URBANO

Processo: 0724589-39.2020.8.07.0003

ADRIANO CARDOSO AGRA
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula: 315337

Sumário

1. Identificação e caracterização do bem avaliando	3
2. Documentação utilizada para a avaliação	3
3. Pressupostos e condições limitantes da avaliação	3
4. Dados e informações efetivamente utilizados	4
5. Infraestrutura existente no local	4
6. Perspectivas de mercado	4
7. Data da vistoria	4
8. Registro fotográfico do imóvel	4
9. Método avaliatório e definição do valor de mercado	4
10. Considerações importantes sobre a avaliação de bens	5
11. Dados do imóvel avaliando, amostra, homogeneização da amostra	6
11-1 - Tabela amostral	7
12. Fatores de homogeneização utilizados para homogeneizar a amostra	7
13. Amostra saneada dentro do intervalo de confiança	7
14. Cálculo do valor do imóvel avaliando	9
15. Gráfico de dispersão de valores	9
16. Considerações adicionais/complementares	9
17. Referências	9
18. Breve currículo do avaliador	10
19. Sobre a ferramenta utilizada para a produção deste laudo	10
19. Encerramento	10

TJDFT
CEILÂNDIA
3ª VARA DE FAMÍLIA, ÓRF. E SUC. DE CEILÂNDIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL

No dia 11 do mês de Abril do ano de 2024 nesta comarca CEILÂNDIA, eu, ADRIANO CARDOSO AGRA Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, por determinação do MM. Juiz de Direito desta Vara, a fim de dar cumprimento ao mandado expedido na Ação de PENHORA, DEPÓSITO E AVALIAÇÃO que M.V.D.S.R. representante legal M.L.D.S.R. move contra J.B.R. procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, emitindo o presente laudo nos termos da legislação e das normas técnicas vigentes:

1. Identificação e caracterização do bem avaliando

Proprietário do Imóvel:	J.B.R.
Matrícula do Imóvel:	21.705
Cartório (de Registro):	6º Ofício de Registro de Imóveis do DF
Prefeitura da situação:	DF
Ficha Cadastral Municipal:	0000000000
Localização (endereço):	QNQ 3 CONJUNTO 6 LOTE 1 CEILÂNDIA DF

**Caracterização /
descrição do bem
avaliando:**

Imóvel com três andares, com quatro apartamentos com sala, cozinha americana, dois quartos, banheiro social e varanda, sendo dois no térreo e dois no primeiro andar. Em um dos apartamentos do terreo é possível utilizar a varanada como garagem. E mais quatro kitinetes no segundo andar com quarto, cozinha, banheiro e varanda.

2. Documentação utilizada para a avaliação

Apenas o mandado

3. Pressupostos e condições limitantes da avaliação

Ausência da matrícula do imóvel e impossibilidade de entrada em três das quatro kits do segundo andar. De qualquer forma fui informado que todas tem a mesma metragem e quantidade de cômodos e configuração. Quanto à metragem do imóvel, não foi disponibilizada a matrícula do imóvel. Os lotes na QNQ normalmente possuem 7x18 m totalizando 126 m2. Como o imóvel possui, além do térreo, primeiro

4. Dados e informações efetivamente utilizados

Vistoria feita no local.

5. Infraestrutura existente no local

Rede de água potável, pluvial, de esgoto e elétrica; telecomunicações; pavimentação; e iluminação pública. .

6. Perspectivas de mercado

Atualmente, o mercado imobiliário se encontra relativamente aquecido. Entretanto, o valor dos imóveis se valorizou, em média, abaixo dos índices de inflação. A taxa de juros SELIC, vem baixando, mas ainda se encontra em patamares altos, o que encarece o crédito imobiliário, dificultando o seu acesso à população.

7. Data da vistoria

A vistoria no local foi realizada em: **terça-feira, 26 de março de 2024**

8. Registro fotográfico do imóvel

O registro fotográfico do imóvel segue em separado, no anexo I

9. Método avaliatório e definição do valor de mercado

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 de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender também ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007.

10. Considerações importantes sobre a avaliação de bens

Ante de mais nada, cumpre-nos apresentar aos interessados, em especial ao nobre magistrado a quem AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.382.226 - SP (2011/0013089-0) AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA. ARQUITETO, AGRÔNOMO OU ENGENHEIRO. NÃO OBRIGATORIEDADE. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283/STF.

1. A nomeação de perito para avaliação de bem imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de arquitetura, engenharia ou agronomia.

2. Limitou-se o recurso especial a contestar a qualificação técnica do perito, sem impugnar fundamentos de que o laudo só poderia ser infirmado se demonstrado por prova robusta erro ou dolo na sua produção, bem como que seria prescindível maior rigor técnico na avaliação, uma vez que serviria como mero parâmetro para lanços no primeiro leilão. Incidência da súmula 283/STF.

3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO

Nessa mesma decisão, o STJ menciona sua jurisprudência no sentido de que **“II - A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais”**.

Interessante notar que, além de decidir que a avaliação de bens não se restringe às áreas de conhecimento de arquitetura, engenharia ou agronomia, o STJ também expressa em sua decisão que o valor da avaliação é o parâmetro para lanços no primeiro leilão, pois **valor de mercado é diferente de preço, e o laudo de avaliação não estabelece preço de compra e venda, mas sim o valor de mercado**. Quem definirá o preço de compra e venda será o próprio mercado, no momento da negociação ou hasta pública. A esse respeito é esclarecedora a definição técnica de valor de mercado da própria ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, item 0.5, que transcrevemos a seguir para melhor compreensão do presente laudo:

“Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

a) “quantia mais provável ...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

b) “...pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

d) “...e conscientemente um bem...” se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;

e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

f) “...dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.”

11. Dados do imóvel avaliando, amostra, homogeneização da amostra

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		
Item	Fator de homogeneização	Fator
2	<i>Fatores relativos a características do imóvel</i>	
2.1	Profundidade do terreno	1,16
2.2	Esquina	1,00
2.3	Múltiplas frentes	1,10
2.4	Testada	0,83
2.5	Consistência do solo	1,00
2.6	Aclividade	1,00
2.7	Declividade	1,00
2.8	Salubridade	1,00
4	<i>Fatores relativos a melhoramentos públicos</i>	
4.1	Rede de água	1,00
4.2	Rede de esgoto	1,00
4.3	Rede de energia elétrica	1,00
4.4	Galerias pluviais	1,00
4.5	Rede telefônica	1,00
4.6	Iluminação pública	1,00
4.7	Pavimentação	1,00
4.8	Guias e sarjetas	1,00
4.9	Transporte coletivo	1,00
4.10	Gás de rua	
5	<i>Fatores especiais</i>	
5.1	Vista permanente	
5.3	Transposição (localização)	
5.2		
Fator final para homogeneização		1,09

11-1. Tabela amostral

Abaixo, apresentamos a tabela amostral referência para cálculo do valor de mercado do imóvel.

Item	Bairro	Área m ²	Valor pedido	Valor M ²
1	QNQ 2 CONJ 10 C1 Cei Norte	126,00	R\$ 236.000,00	R\$ 1.873,02
2	QNQ 2 CONJ 2 Cei Norte	126,00	R\$ 269.000,00	R\$ 2.134,92
3	QNQ 6 Ceilandia Norte	180,00	R\$ 280.000,00	R\$ 1.555,56
4	QNM 23 CONJ K Cei Sul	300,00	R\$ 320.000,00	R\$ 1.066,67
5	Sol Nascente 99 Cei Sul	346,00	R\$ 380.000,00	R\$ 1.098,27
6	EQNN 1/3 Cei Norte	300,00	R\$ 449.900,00	R\$ 1.499,67

12. Fatores utilizados para homogeneizar a amostra

Fatores de homogeneização aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagem)							
Item	Fator	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5	Imóvel 6
1	Fatores relativos a oferta e procura. Etapa I.						
1.1	Fator de Oferta/Regateio	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Valor sem oferta/regateio		1.685,71	1.921,43	1.400,00	960,00	988,44	1.349,70
2	Fatores relativos a características do imóvel avaliando						
2.1	Profundidade do terreno	0,910	0,910	0,910	0,910	0,910	0,910
2.2	Esquina	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.3	Múltiplas frentes	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.4	Testada	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090
2.5	Consistência do solo	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.6	Aclividade	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.7	Declividade	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2.8	Salubridade	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4	Fatores relativos a melhoramentos públicos diversos						
4.1	Rede de água	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.2	Rede de esgoto	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.3	Rede de energia elétrica	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.4	Galerias pluviais	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.5	Rede telefônica	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.6	Iluminação pública	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.7	Pavimentação	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.8	Guias e sarjetas	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.9	Transporte coletivo	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.10	Gás de rua						
5	Fatores especiais (relativos à percepção do avaliador para o caso específico)						
5.1	Vista permanente						
5.3	Transposição (localização)						
5.2							
TOTAL DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Valor do m² homogeneizado		1.837,43	2.094,36	1.526,00	1.046,40	1.077,40	1.471,17

13. Amostra saneada dentro do intervalo de confiança

Tabela amostral após homogeneização por fatores

Amostra	Fonte da informação	Valor/m ² homogeneizado
1.	Internet WIMOVEIS	R\$ 1.837,43
2.	Internet WIMOVEIS	R\$ 2.094,36
3.	Internet WIMOVEIS	R\$ 1.940,73
4.	Internet WIMOVEIS	R\$ 1.046,40
5.	Internet WIMOVEIS	R\$ 2.017,24
6.	Internet WIMOVEIS	R\$ 1.471,17

Período de coleta das informações acima	27/03/2024	a	11/04/2024
---	------------	---	------------

Intervalo de segurança	15%
------------------------	-----

SANEAMENTO

Amostra	Valor/m ²	
1.	R\$ 1.837,43	R\$ 1.837,43
2.	R\$ 2.094,36	R\$ 2.094,36
3.	R\$ 1.940,73	R\$ 1.940,73
4.	R\$ 1.046,40	R\$ 1.046,40
5.	R\$ 2.017,24	R\$ 2.017,24
6.	R\$ 1.471,17	R\$ 1.471,17

Limite superior	R\$ 1.994,74
Limite inferior	R\$ 1.474,37

Máximo	R\$ 2.094,36
Mínimo	R\$ 1.046,40

Excluir	#NOME?
Saneamento	#NOME?

Valor médio do m ² após o saneamento das amostras	R\$ 1.734,55
--	---------------------

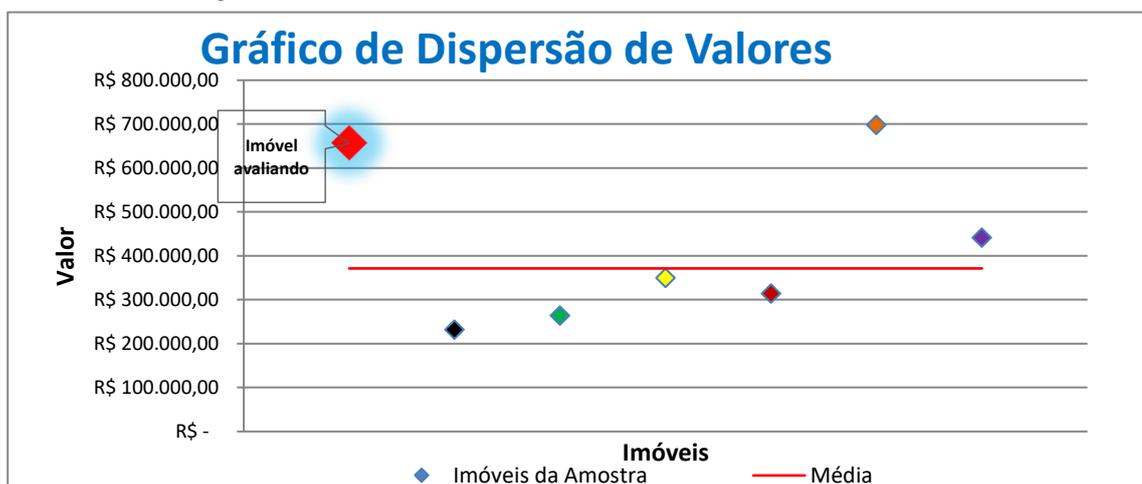
14. Cálculo do valor do imóvel avaliando

Preço médio do metro quadrado homogeneizado		R\$ 1.734,55
Tamanho do imóvel avaliando (m ² de edificação ou terreno)		378
Valor o metro quadrado homogeneizado aplicado		R\$ 1.734,55
Valor do imóvel avaliando		R\$ 655.661,71
Margem de arredondamento (1%)		R\$ 6.556,62
Valor final arredondado da totalidade do imóvel avaliando		R\$ 656.000,00
Limite do intervalo de confiança para cima		R\$ 754.400,00
Limite do intervalo de confiança para baixo		R\$ 557.600,00
Valor da quota parte objeto da avaliação, se o caso		R\$ 656.000,00

Com base em tudo que foi exposto acima, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 656.000,00** (seiscentos e cinquenta e seis mil reais) sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 754.400,00 (setecentos e cinquenta e quatro mil trezentos e noventa e nove reais) e R\$ 557.600,00 (quinhentos e cinquenta e sete mil e seiscentos reais)

Valor da quota parte objeto da avaliação, se aplicável ao caso	R\$ 656.000,00
---	-----------------------

15. Gráfico de dispersão de valores



16. Considerações adicionais/complementares

Imóvel 1: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-3-quartos-126m-na-qnq-ceilandia-norte-exclusiva-2986652125.html>; Imóvel 2: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-taguatinga-com-3-quartos!-2982192446.html>; Imóvel 3: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-lote-com-predio-e-casa-de-fundo-qnq-06-2981700294.html>; Imóvel 4: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/oportunidade.-otima-renda-!!!!-2990142612.html>; Imóvel 5: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-na-ceilandia-2988610168.html>; Imóvel 6: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/quadra-eqnn-1-3-proximo-a-feira-central-da-ceilandia!->

17. Referências

ABNT. (2019). NBR 14653:1. Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2011). Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

Faga, D. P. (2017). Avaliação de Imóveis. Belém: Diário das Leis.
Freitas, M. A., & Batista Junior, J. (2018). Oficial de Justiça. Curitiba.
IBAPE-SP. (2011). Normas para avaliação de imóveis urbanos. São Paulo: IBAPE.
FICKER, José. Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos. São Paulo: Pini, 3ª Ed. 2008
Congresso Nacional. (16 de Março de 2015). Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Novo Código de Processo Civil. Brasília, Distrito Federal, Brasil.
Congresso Nacional. (19 de Dezembro de 1979). Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Brasília, Distrito Federal, Brasil.
AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.382.226, SP (2011/0013089-0) (Superior Tribunal de Justiça 29 de setembro de 2016).

18. Breve currículo do avaliador

Oficial de Justiça Avaliador Federal

19. Sobre a ferramenta utilizada para a produção deste laudo

Este laudo foi gerado a partir de aplicação desenvolvida por Vagner Sebastião Sperone (TJSP) com a ajuda de Francisco Noberto Gomes Carneiro (TJPB) e Samuel Jesus de Oliveira (TRT15).

20. Encerramento

Da forma como apresentado, foi efetuada a presente avaliação, e elaborado o presente laudo, composto por capa mais 10 (dez) páginas principais mais seus anexos. Sem mais

ADRIANO CARDOSO AGRA
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula: 315337