

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MARCELO AMARÍLIO CUNHA
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 315.994 TJDFT

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Nº Processo: 0724589-39		CEP:
REQUERENTE: M.V.D.S.T		Bairro: QNQ
RÉU: J.B.R		Cidade: CEILÂNDIA - DF
		Nº da Matrícula: 21.705
Data da Vistoria: 1ª VISTORIA DIA 27/09/2021		

Situação do terreno

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	Retangular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: -	Fundo: -	Laterais -	
Orientação	Norte	<input checked="" type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Vegetação	<input type="checkbox"/> Mato	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro laterais	<input checked="" type="checkbox"/> Grade frente	Chagão lateral	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	Esquina	Duas frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

Infraestrutura

Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Transporte Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não

Zoneamento

Zona: Cidade Velha	Gabarito: Média	Taxa de Ocupação: Populosa
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Misto
		Coeficiente aproveitamento: 100%

Vizinhança

Padrão Construção	MÉDIO	Escolas: SIM
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio: PRÓXIMO
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento: GARAGEM PRIVADA
Arborização/A. verde	NÃO	Trânsito: NORMAL

Observações do Vistoriador

Imóvel residencial urbano, com 134,80 m² de terreno e área construída de 404,40 m². Situado em região urbana com infra-estrutura completa e facilidade de acesso. Área modesta da cidade. O imóvel é constituído por unidades habitacionais independentes em um único lote, com andar térreo e dois andares superiores. Matrícula 21.705 – 6º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Identificação

Local: CEILÂNDIA	Marcelo Amarílio da Cunha Oficial de Justiça Avaliador Federal
Data 04/10/2021	

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

PROCESSO Nº 0724589-39.2020.8.07.0003

Aos vinte e sete dias do mês de setembro de 2021, nesta cidade de Ceilândia/DF, em cumprimento as atribuições conferidas por lei, eu, Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça do DF infra-assinado, a fim de dar cumprimento no Mandado supra disposto, extraído dos autos da ação supra, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²:

O imóvel avaliando é composto por unidades habitacionais independentes em um único lote, com andar térreo e dois andares superiores, totalizando 404,40 m² de área construída.

2. Zona e Logradouro³

O imóvel avaliando é composto por unidades habitacionais independentes.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, e está próximo do centro de Ceilândia, contando rede bancária, supermercados, farmácias e hospitais, transporte coletivo e fácil acesso, conforme discriminado na Ficha de Avaliação anexa.

4. Perspectivas de Mercado

Atualmente, na cidade de Ceilândia, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de alta nos preços, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta à imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhança do imóvel avaliando aguardam venda por período superior a três meses.

5. Data da Vistória:

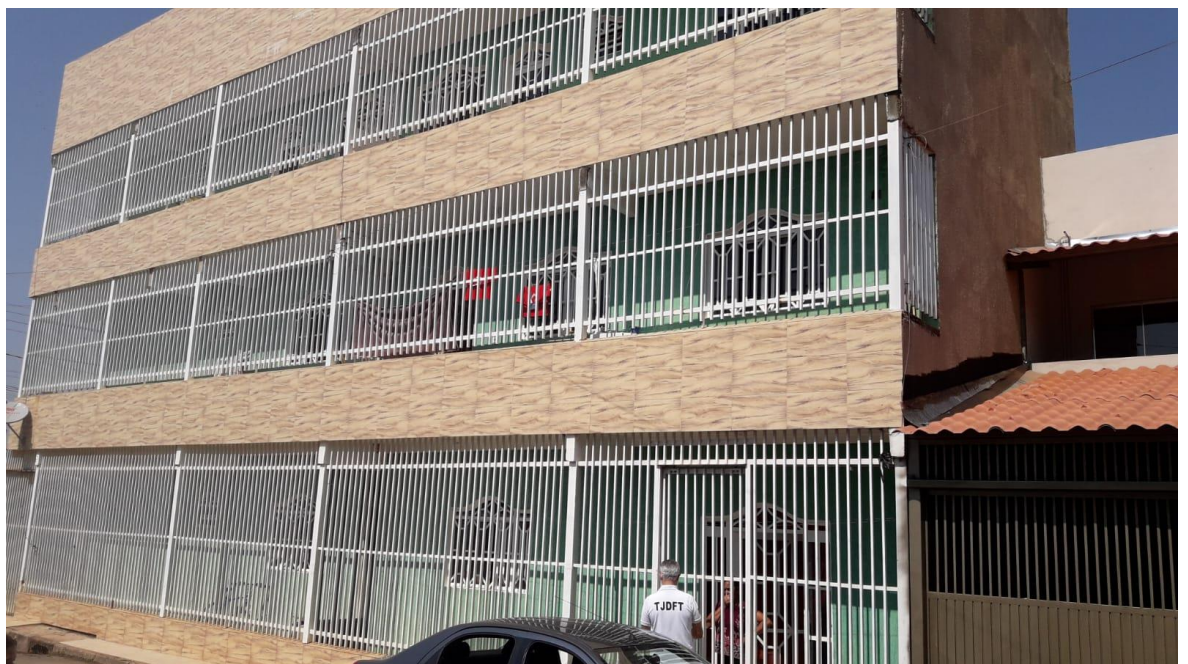
A visita única feita ao imóvel ocorreu no dia 27/06/2020 às 09h48, ocasião na qual otivemos informações com moradores e o Sr. Francisco Dias Borges, morador da casa 33, o qual apresentou-se como intermediados dos inquilinos e proprietário do imóvel.

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

FRENTE EXTERNA DO IMÓVEL



6. Método Avaliatório⁶:

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação para casas, seguindo, portanto, o que orientam as **NBR 14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1 no item 8.2.1, ambas da ABNT**, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro (e/ou em bairros vizinhos e similares), de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

7. Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%
1.9 Transp.Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%
1.10 Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%

Melhoramento Público - face a compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução

OUTROS FATORES DE REDUÇÃO OU MAJORAÇÃO DO VALOR

8. Fator Posição:

Não foi aplicado fator de posição

9. 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.

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

Nº de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 01	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-com-03-quartos-na-ceilandia!-2949816538.html	170 m ²	R\$380.000,00	R\$2.235,00
Imóvel 02	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-qnq-da-ceilandia-norte-na-laje-com-02-kit-de-2953089596.html	190 m ²	R\$350.000,00	R\$1.842,00
Imóvel 03	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-ceilandia-norte-2958114002.html	250 m ²	R\$590.000	R\$2.360,00
Imóvel 04	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-na-qno-11-ceilandia-norte-2957969831.html	300 m ²	R\$750.000,00	R\$2.500,00
Imóvel 05	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/ceilandia-			

	norte-qnq-1-casa-sobrado-03-quartos-esquina-2958625564.html	190m2	R\$350.000,00	R\$1.842,00
Imóvel 06	https://www.wimoveis.com.br/casas-venda-ceilandia-norte-ceilandia-pagina-2.html	120 m2	R\$235.000,00	R\$1.958,00

10. Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1 = R\$ 2.235,00

móvel 2 = R\$ 1.842,00

Imóvel 3 = R\$ 2.360,00

Imóvel 4 = R\$ 2.500,00

Imóvel 5 = R\$ 1.842,00

Imóvel 6 = R\$ 1.958,00

Total = R\$ 12.737,00 m² / 6 => Média = R\$ 2.122,00 m²

Entre as amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média encontrada em relação ao metro quadrado dentre os demais paradigmas, para cima e 20% para baixo, e, para encontrar a média definitiva deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada, conforme segue:

Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 2.122,00 m²

Aplicação para baixo do valor da média (R\$ 1.535,00 m² - 20%) = R\$ 2.547,00

Aplicação para cima do valor da média (R\$ 1.535,00 m² + 20%) = R\$ 1.687,00

Conforme as amostras apresentadas não há discrepância para mais ou para menos dos valores encontrados da média R\$2.122,00, e nenhuma será excluída para obtenção de valor médio final, utilizando-se todas para o preço final.

11. Cálculos para obtenção da média final do valor do metro quadrado construído:

11. Imóvel 1 = R\$ 2.235,00

12. móvel 2 = R\$ 1.842,00

13. Imóvel 3 = R\$ 2.360,00

14. Imóvel 4 = R\$ 2.500,00

15. Imóvel 5 = R\$ 1.842,00

16. Imóvel 6 = R\$ 1.958,00

17. _____

18. **Total = R\$ 12.737,00 m² / 6 => Média INAL = R\$ 2.122,00 m²**

19. Definição do Valor de Mercado:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Valor do Imóvel Avaliando: R\$ 858.000,00 / Arredondamento R\$ 860.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de $\pm 10\%$
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 946.000,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 774.000,00 (Valor mínimo)

20. Identificação do Valor de Mercado:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra

ultrapassou três, atingido seis. Porém, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação, bem como o estado de conservação do imóvel e sua localização, **AVALIO O IMÓVEL em R\$860.000,00** (oitocentos e sessenta mil reais).

Ceilândia, 04 de outubro de 2021.

MARCELO AMARÍLIO DA CUNHA
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 315.994 TJDFT

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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.

DEPRECIÇÃO DE EDIFICAÇÕES 1. CONCEITOS A aplicação de qualquer método de avaliação de benfeitorias fornece o valor de custo ou de venda de uma construção nova, semelhante ou igual à avalianda. Todavia, ocorre geralmente que a construção ou benfeitoria existente não é nova, tornando-se então necessário efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, utilização, manutenção, etc., ou seja, torna-se necessário considerarmos a depreciação da benfeitoria. 1.1. **DEPRECIÇÃO** De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

MÉTODOS PARA CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO Os vários métodos desenvolvidos para calcular a depreciação foram compilados e apresentados pelo saudoso Eng. Hélio de Caires. Os coeficientes de depreciação encontrados (K_d) devem ser aplicados ao valor de novo para obtenção do valor depreciado.

2.4. MÉTODO DE KUENTZLE (Parábola) A depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação. O coeficiente de depreciação é dado pela expressão: $K_d = n^2 - x^2$, onde: n^2 K_d = Coeficiente de depreciação n = Vida útil x = Idade da benfeitoria no momento da avaliação
Exemplo: Calcular o coeficiente de depreciação, pelo método de Kuentzle, de uma benfeitoria urbana, da classe residencial, grupo apartamento, padrão fino, com 25 (vinte e cinco) anos de idade e expectativa de 60 (sessenta) anos de vida útil. Solução: $K_d = 60^2 - 25^2 = 0,826 602$