

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Nº 0715694-82.2017.8.07.0007
Mandado Nº 54625738

Aos dezessete dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte, nesta cidade do Guará I, Estado do Distrito Federal, em cumprimento à determinação do juízo da Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Taguatinga, extraído dos autos da ação em epígrafe, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel¹

O lote possui 200m² de área total, medindo 10,00m pela frente e fundo e 20m nas laterais. Limita-se pela frente e uma lateral com a via pública, pelos fundos com casa a 114 e lateral com a casa 74 do conjunto I. Área construída sobre o terreno, constitui-se de uma casa principal térrea com estimativa de 130m², sem laje, piso interno em cerâmica, 2 quartos, 2 banheiros sociais, sala de jantar e sala de estar, cozinha, área de serviço. Edícula com aproximadamente 50m² com 1 suíte e 1 quarto. Acabamento regular das duas construções que são conjugadas.

2. Zona e Logradouro

QI 10, CONJUNTO I, CASA 104, GUARÁ I/DF, CEP 71010-099. No tocante ao parcelamento e utilização do solo, o referido imóvel é classificado com RO 2 residencial e comercial para algumas atividades, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

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, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, contando com rede bancária, padaria, farmácias e hospitais, transporte coletivo.

4. Data da Vistória

A visita realizada ao imóvel ocorreu no dia 3 de fevereiro de 2020, ocasião em que tive acesso a parte interna do imóvel e fui acompanhado pelo Sr. Fernando, telefone: 98115-5355, sobrinho de Carlos Alberto Rodrigues.

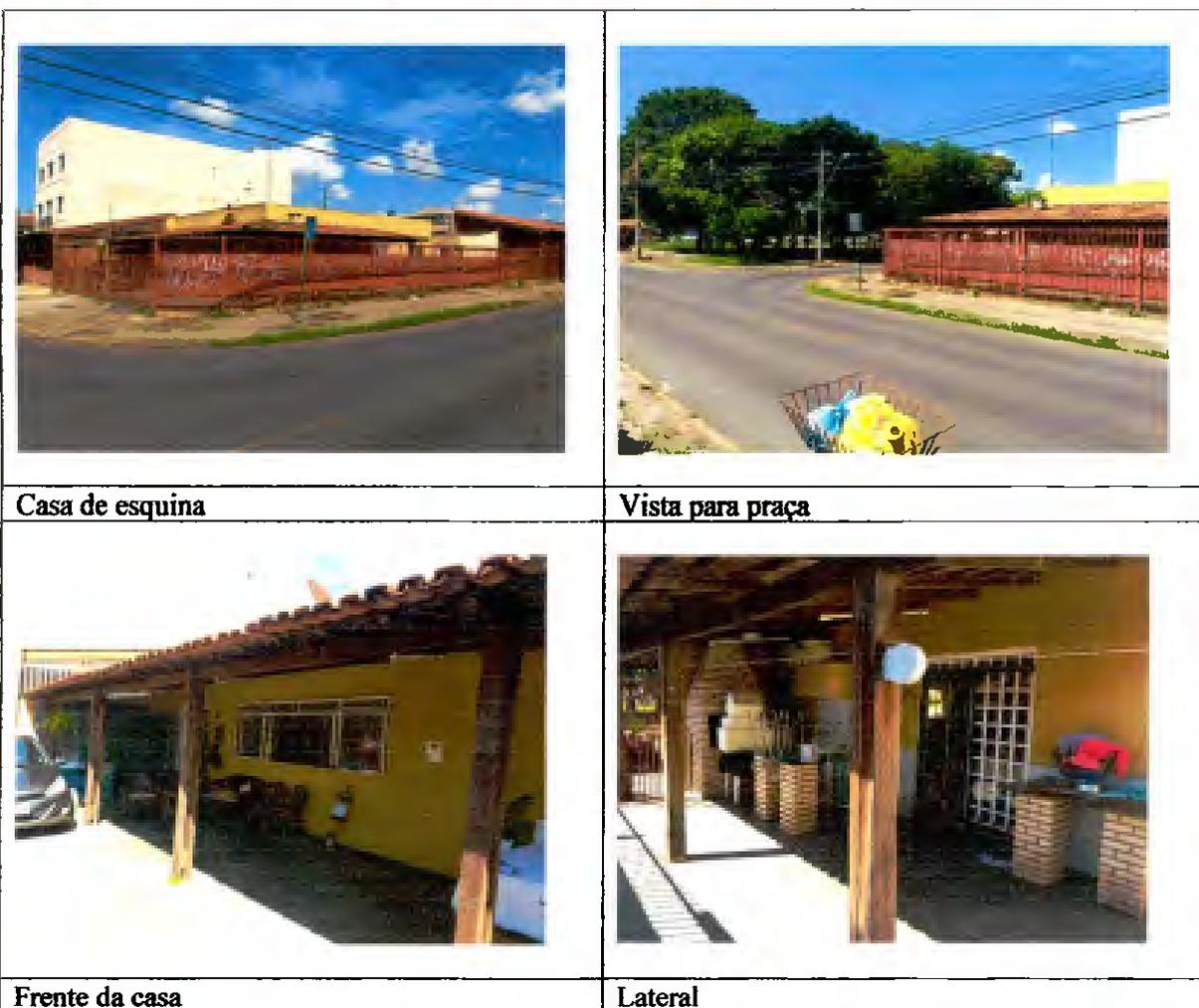
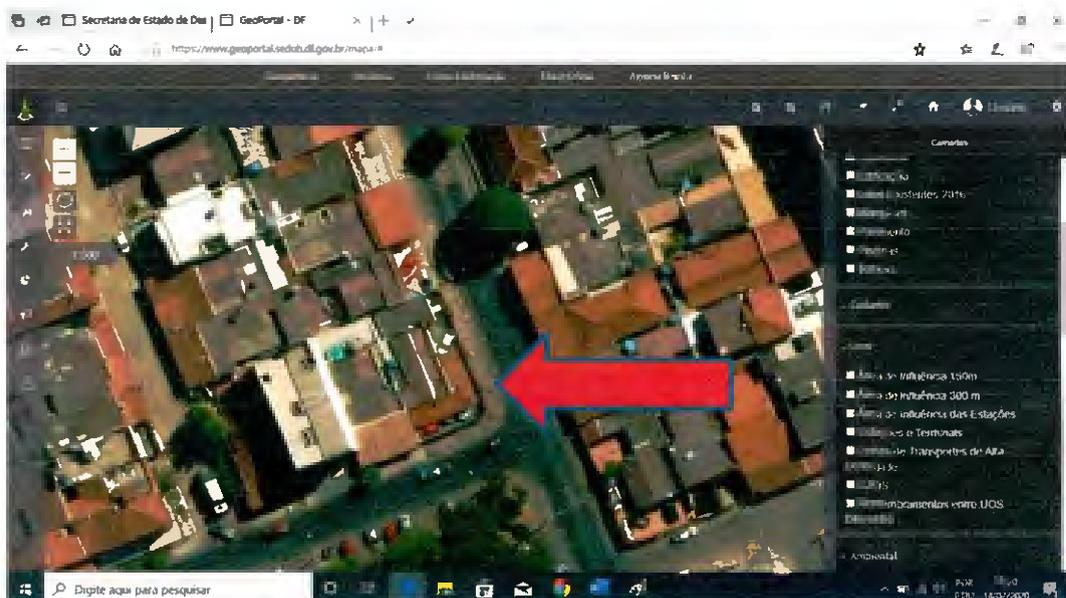


¹ Art.872 do CPC

Processo Nº 0715694-82.2017.8.07.0007



5. Registro fotográfico do imóvel vistoriado:



R





6. Método Avaliatório:

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação de 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 similares.

Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, no site <https://www.wimoveis.com.br/> e www.dfimoveis.com.br em 17/2/2020 disponibilizados para venda.

Número Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Preço	Valor m2
 01	QI 14, conjunto U, casa 104, Guará I. Casa térrea de 200m2, com 3quartos e 5 vagas. Lote residencial/ comercial RO2 (SEDUH/GDF) de esquina com área verde térrea. Publicado há 1 ano.	R\$ 850mil	R\$ 4250,00
 02	QE 14, conjunto C, casa 04, Guará I. Casa térrea de 200m2. Funciona uma escola. Lote residencial/comercial RO2 (SEDUH/GDF) de esquina com área verde. Publicado há 1 ano.	R\$ 620mil	R\$ 3100,00



 <p>03</p>	<p>QI 12, conjunto F, casa 24, Guará I. Casa com 3 pavimentos. Lojas no térreo e apartamentos nos andares. Lote residencial/comercial de 200m2 RO2 (SEDUH/GDF), área construída de 420m2. Publicado há 80 dias.</p>	<p>R\$ 1200mil</p>	<p>R\$ 2860,00</p>
 <p>04</p>	<p>QI 11, conjunto B, casa 5, Guará I. Casa térrea. Lote residencial/comercial de 200m2 RO2 (SEDUH/GDF) de esquina. Publicado há 1 ano aproximadamente.</p>	<p>R\$ 1500mil</p>	<p>R\$ 7500,00</p>
			<p>Média m2 construído R\$ 4430,00</p>

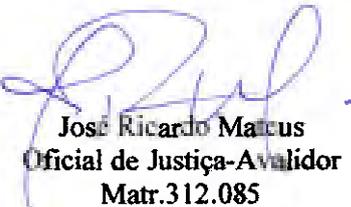
7. Definição do Valor de Mercado:

Confrontando com o imóvel 01, este apesar de ser esquina e também de uso misto, está localizado no final da quadra, longe da praça, comércio e transporte público. O imóvel 2, também com as mesmas características, localiza-se distante da praça central e não possui estacionamento público. O imóvel 3 de uso misto, porém não possui área verde nem estacionamento público, apesar de possuir área construída superior. O imóvel 4 situa-se próximo à quadra comercial central do Guará I, onde há bancos, farmácias, clínicas, Correios e além de lotes residenciais transformados em comerciais ao longo da avenida, o que eleva seu preço, contudo, deve-se considerar o tempo extenso do anúncio do lote, 1 ano, demonstrando sobrepreço do referido imóvel.

Valor final do referido imóvel deve levar em consideração a sua natureza mista, ou seja, residencial e comercial e, sobretudo, a localização fincada de frente à praça central da quadra, onde está localizado o comércio, possui estacionamento público e possibilidade de utilização da área verde.

Dessa forma, considerando o valor médio do m2 e também as características do imóvel,

AVALIO O BEM EM R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)


 José Ricardo Mateus
 Oficial de Justiça-Avaliador
 Matr.312.085

Guará/DF, 17 de fevereiro de 2020.

