

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo nº: 0705433-84.2019.8.07.0008

Id. nº: 56220251

Aos 26 dias do mês de fevereiro de 2020, as 16h26, na QD 59, CASA 55, DEL LAGO I, ITAPOÃ/DF, na circunscrição Judiciária do Paranoá/DF, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - TJDFT, a fim de proceder ao cumprimento da ordem expedida no mandado de n.º 56220251, extraído dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que tramita na **VARA CÍVEL DO PARANOÁ/DF**, tendo como **REQUERENTE**: EDMILSON DOMINGOS NUNES e como **REQUERIDA**: ANTONIA PIRES DA SILVA, **PROCEDI À AVERIGUAÇÃO E AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito:

### 1. Descrição do Imóvel:

Imóvel residencial com área total de, aproximadamente, 128m<sup>2</sup> (8m x 16m), situado lateralmente e nos fundos por outros três imóveis com as mesmas características. Nos fundos do terreno há erigida uma casa de alvenaria, de, aproximadamente, 40m<sup>2</sup>, sem laje, coberta com telhas de amianto, com: sala e cozinha conjugadas, banheiro social, dois quartos, e área de serviço coberta na área externa da frente da casa. O terreno está cercado com muro de alvenaria, o qual está apenas rebocado. No muro da frente há um portão de ferro com entrada apenas para pedestres. O piso da casa está todo revestido com cerâmica. O banheiro, além do piso, está com as paredes revestidas com cerâmica. Todas as paredes internas e externas estão pintadas, mas, apenas por cima do reboco, sem massa corrida. As janelas e portas são de ferro.

## **2. Zona e Logradouro**

Imóvel localizado na Quadra 59, casa 55, Del Lago I, Itapoã/DF, CEP nº 71.591-465. No tocante ao parcelamento e à utilização do solo, a região na qual se encontra o imóvel é predominantemente residencial.

## **3. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos.**

A região onde se encontra o imóvel dispõe de: rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, vias asfaltadas, cobertura de internet, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas, supermercados, farmácias, padarias, centros de saúde, e comércio diversificado. Além disso, há, aproximadamente, 1 (um) km está localizada a cidade do Paranoá/DF, onde há completa rede bancária e hospital público.

## **4. Registro fotográfico:**

Foto 01 – muro da frente da casa.



Foto 02 – frente da casa, após adentrar o portão.



Foto 03 – entrada da casa e cozinha.



Foto 04 – sala



Foto 05 – 1º quarto



Foto 06 – 2º quarto

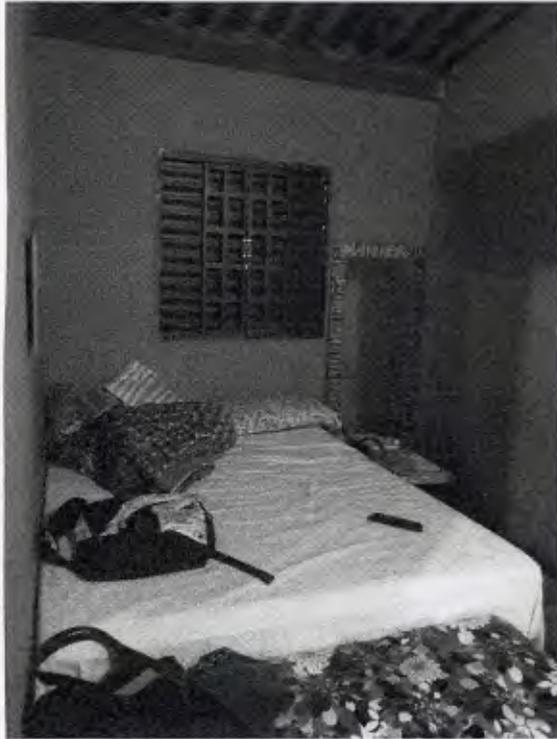


Foto 07 – banheiro



## **5. 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 orienta a NBR 14653-2, item 8.1.1 e NBR 14653-1, item 8.2.1, ambas da ABNT. Para tanto foi realizado um levantamento de imóveis em situação e características equivalentes ao do imóvel avaliando, que compuseram os dados amostrais. A comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, a atribuição da média do valor do m<sup>2</sup>, e, por fim, a formação do valor do imóvel Avaliando, conforme expõe-se a seguir:

### **5.1- Informações dos imóveis circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados à venda.**

**Imóvel nº 01:** Quadra 61, conj. B, casa 14, Del Lago I, Itapoã/DF. Terreno de 128m<sup>2</sup>, contendo casa sem laje, sem forro, composta de: 3 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha, e área de serviço coberta. Com apenas um quarto e um banheiro acabados, e o restante da casa sem nenhum acabamento, que segundo a Sra. Nice, contato: (61) 98647-8146, que se identificou como proprietária do imóvel, fora vendida por R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

**Imóvel nº 02:** Quadra 48, casa 25, Del Lago I, Itapoã/DF. Terreno de 128m<sup>2</sup>, contendo construção de alvenaria nos fundos com apenas 1 quarto e 1 banheiro, inacabados, sem laje, piso sem revestimento, sem muro na frente, apenas com pedaços de madeira fechando o lote, que segundo informações da Sra. Gilmara, (61) 99367-3337, que afirmou estar realizando a venda para a proprietária, está à venda por R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

**Imóvel nº 03:** Quadra 43, casa 16, Del Lago I, Itapoã/DF. Terreno de 128m<sup>2</sup>, contendo 4 quitinetes, as quais ocupam todo o terreno do imóvel, sem laje, necessitando de reforma. Segundo o Sr. Gerônimo, (61) 99123-9388, que se identificou como proprietário do imóvel, a casa está à venda por R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

**Imóvel nº 04:** Quadra 24, casa 11, Del Lago I, Itapoã/DF. Terreno de 128m<sup>2</sup>, contendo uma casa com: 2 quartos, 1 banheiro, cozinha

simples, sala, área de serviço coberta, garagem, sem laje, sem forro, com piso revestido em cerâmica, paredes pintadas, que segundo informações do corretor de imóveis Silvio, da Imobiliária Paranoá/DF (61) 99244-9106, está à venda por R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

**Imóvel nº 05:** Quadra 40, casa 27, Del Lago I, Itapoã/DF. Terreno de 128m<sup>2</sup>, onde há erigida uma casa nos fundos do lote com: 1 quarto, 1 banheiro, sala e cozinha conjugadas, piso revestido em cerâmica, sem laje, e uma pequena área externa coberta, que segundo informações do Sr. Manuel, (61)99452-0093, que se identificou como proprietário do imóvel, está à venda por R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

### **5.2- Cálculos para obtenção do valor da média por metro quadrado construído:**

	Valor do imóvel / área do imóvel / valor do m <sup>2</sup>		
Imóvel 1	R\$ 80.000,00	128m <sup>2</sup>	R\$ 625,00
Imóvel 2	R\$ 80.000,00	128m <sup>2</sup>	R\$ 625,00
Imóvel 3	R\$ 100.000,00	128m <sup>2</sup>	R\$ 781,25
Imóvel 4	R\$ 90.000,00	128m <sup>2</sup>	R\$ 703,125
Imóvel 5	R\$ 85.000,00	128m <sup>2</sup>	R\$ 664,062
			R\$3.398,43

Média: R\$3.398,43 / 5 = **R\$ 679,68 o m<sup>2</sup>.**

### **5.3- Exclusão dos Elementos Discrepantes**

Para fins de observação de discrepância nos valores obtidos, e homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média do metro quadrado encontrado, sobre o valor do m<sup>2</sup> dos imóveis paradigmas, para cima e para baixo, e para se achar a média definitiva, excluem-se as amostras que estejam acima ou abaixo de 20% da média inicialmente encontrada, e calcula-se uma nova média, média definitiva, senão vejamos:

Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 679,68m<sup>2</sup>

Aplicação para baixo do valor da média: R\$ 679,68m<sup>2</sup> - 20% = R\$ 603,76.

Aplicação par cima do valor da média: R\$ 679,68m<sup>2</sup> + 20% = R\$ 815,61.

Na avaliação em questão, nenhum imóvel apresentou valor do m<sup>2</sup> abaixo ou acima de 20% do valor médio inicialmente encontrado. Sendo assim, o valor médio final do metro quadrado na referida área é de **R\$ 679,68.**

#### **5.4- Fator de Homogeneização/ Ponderação analisados os melhoramentos públicos.**

Em face da compatibilidade entre os imóveis, haja vista que todos possuem as mesmas instalações públicas, não existem fatores a serem aplicados, que beneficiem ou prejudiquem o valor dos imóveis avaliandos.

#### **5.5- Cálculo para obtenção do valor da área total do imóvel avaliando:**

Área do imóvel: 128m<sup>2</sup>

Valor obtido por m<sup>2</sup> = R\$ 679,68

Cálculo: R\$ 679,68 X 128 = R\$ 86.999,04

#### **6. Definição dos valores de mercado:**

Valor obtido para o imóvel Avaliando: **R\$ 86.999,04.**

Aplicação do campo de arbítrio com acréscimo de 10% = **R\$ 95.698,94**

Arredondamento: **R\$ 95.000,00.**

Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de +/- 10%.

Limite de intervalo de confiança para mais (+10%) = **R\$ 104.500,00 (valor para oferta).**

Limite de intervalo de confiança para menos (-10%) = **R\$ 85.500,00. (possibilidade de venda).**

### 7. Identificação do valor de mercado:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II, uma vez que, o número de amostras de imóveis paradigma foi de cinco. Levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação, **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).**

Brasília, 27 de julho de 2020.

  
**Dayene Kristtyny G. Fontenele**  
**Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**  
**Mat. 316.875**

