



Poder Judiciário

**TJDFT**

**Tribunal de Justiça  
do Distrito Federal  
e Territórios**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Processo Nº 0022029-55.2012.8.07.0001  
Mandado Nº 2019.565586 - PJE

Solange Oliveira Silva  
Oficial(a) de Justiça Avaliadora  
Federal - Matrícula 312119 TJDFT

Brasília

2020

**LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO**

Nº Processo: 0022029-55.2012.8.07.0001	CEP: 70094-900
<b>EXEQUENTE:</b> CIPO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	Setor: PARK WAY
<b>EXECUTADO(S):</b> ANA CLÁUDIA FERREIRA DO AMARAL E OUTROS	Cidade: BRASÍLIA- DF
Área Total do Terreno: 2500,00 m <sup>2</sup> (Lote), sendo 1875,00 m <sup>2</sup> de área privativa e 625,00 m <sup>2</sup> área de uso comum, matrícula nº 16995 do 4º Ofício do Registro de Imóveis do DF, segundo informações de moradora, Sra Ana Cláudia Ferreira do Amaral.	
Endereço: CONDOMÍNIO ALVORADA DOS PÁSSAROS - SMPW, QUADRA 26, CONJUNTO 06, LOTE 13, UNIDADE E, SETOR DE MANSÕES PARK WAY - BRASÍLIA-DF	
Data da Vistoria: VISTORIA (EXTERNA/INTERNA) - DIA 11.12.2019	

**Situação do terreno**

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Aproximadamente 50,00m x 50,00 m			
Solo	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	Argiloso	Rochoso	Alagadiço
Vegetação	<input checked="" type="checkbox"/> Gramado	<input checked="" type="checkbox"/> Pomar	Pasto	Nenhum
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro	<input checked="" type="checkbox"/> Telado com folhas de zinco	Chagão lateral	Nenhum
Situação	<input checked="" type="checkbox"/> Terceiro Lote Lateral esquerda do Condomínio.			

**Infraestrutura**

Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Esgoto – Fossa séptica	<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	Sim <input checked="" 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: Park Way	Gabarito: Alto	Taxa de Ocupação: Baixa
<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto		Coeficiente aproveitamento: 64 %

**Vizinhança**

Padrão Construção	ALTO	Escolas: NÃO
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio: a aproximadamente 10 Km a 15 Km
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento: SIM
Arborização/A. verde	SIM	Trânsito: NORMAL

**Observações do Vistoriador**

Casa residencial com 02 pavimentos. Segundo informações de Sra Ana Cláudia Ferreira Amaral, a residência possui 1200,00 m<sup>2</sup> de área total construída em alvenaria de tijolos, rebocada e pintada com tinta PVA, telhado tipo colonial. A residência possui 02 pavimentos, sendo que no **TÉRREO** temos:

- Sala de estar ampla (04 ambientes) avarandada com lavabo e acesso a área de lazer, piso em granito, sancas no teto, esquadrias externas em madeira maciça tipo ipê e vidros;
- garagem coberta para 03 veículos, piso cerâmico;
- copa/cozinha ampla, com ilha, armários, pisos e bancadas em granito, revestimentos das paredes com cerâmicas estilo português (segundo informações da Sra Ana Claudia Ferreira);
- área de serviço coberta, ampla, com dependência pra empregados, composta de 02 quartos e um banheiro + despensa, pisos e revestimentos das paredes em cerâmica, esquadrias externas em alumínio e vidro;
- Área de lazer completa com churrasqueira, sauna, piscina retangular ( 08 x 12), ou seja 96,00 m<sup>2</sup> de área, com estrutura em concreto armado e revestida com azulejos, casa de máquinas e filtros,

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

com previsão pra sistema de aquecimento solar. O piso da área de lazer é cerâmico, bancada em granito. Forrada com lambril de ipê ;

- Canil (02 módulos), cercado por alambrados;
- Jardim externo gramado, com plantas ornamentais e algumas árvores frutíferas.

No pavimento **SUPERIOR** temos:

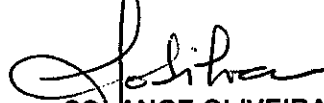
- Sala íntima/Copa, revestimento de paredes cerâmico, piso e bancada em granito;
- lavabo;
- Sala Home Theater – piso em madeira – ipê;
- 05 quartos, todos suite, com closet e armários em madeira. 04 dos 05 quartos possuem varanda. Pisos em madeira tipo ipê; esquadrias internas em madeira tipo ipê.
- Os banheiros e lavabos possuem revestimento cerâmico nas paredes e piso em granito, com box delimitados por blindex.
- O acesso ao pavimento superior é feito por escadaria em L partindo da sala de estar.

Trata-se de imóvel com construção em alto padrão, estando em bom estado de conservação geral, necessitando de manutenções no fôrro de gesso e nas pinturas de paredes e tetos.

As Instalações Elétricas, hidráulicas e sanitárias não foram testadas quanto ao funcionamento.

Não possui Habite-se.

Núcleo Bandeirante-DF, 08 de janeiro de 2020.



**SOLANGE OLIVEIRA SILVA**  
Oficial(a) de Justiça Avaliadora  
MATRÍCULA 312119 TJDFT.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO<sup>1</sup> DE IMÓVEL URBANO

**Processo Nº 0022029-55.2012.8.07.0001**  
**Mandado nº 2019.565.586 - PJE**

Aos 08 dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte, nesta cidade do Núcleo Bandeirante, Distrito Federal, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial(a) de Justiça Avaliador(a) Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Mandado nº 2019.565586, extraído dos autos da ação de Cumprimento de Sentença, tendo como partes CIPO – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (exequente) e ANA CLÁUDIA FERREIRA do AMARAL e outros (executados), procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

### **1. Descrição do Imóvel<sup>2</sup>:**

O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se de imóvel urbano tipo residencial que faz parte do Condomínio Residencial Alvorada dos Pássaros conforme consta na Ficha de Vistoria, anexa ao presente Laudo. O imóvel está construído em cerca de 64% da área da Fração. Não possui Habite-se.

### **2. Zona e Logradouro<sup>3</sup>**

Quadra 26, Conjunto 06, Lote 13, Fração E do Setor de Mansões Park Way, Distrito Federal. No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se não dispõe de nenhum item de destaque que o valorize ou se desvalorize perante os circunvizinhos.

### **3. Condições de Infraestrutura Urbana**

O local onde se encontra o imóvel faz parte de área nobre, privilegiada, geralmente com lotes de 20.000,00 m<sup>2</sup>, na sua grande maioria parcelados em 08 unidades de aproximadamente 2.500.00 m<sup>2</sup>. Conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal; Não há rede de esgoto pública, tampouco comércio nas proximidades, usando-se normalmente o comércio de regiões administrativas próximas, como Núcleo Bandeirante-DF e Brasília-DF. O Condomínio é de fácil acesso, próximo à VIA EPIA – BR 040 e ao Aeroporto Internacional de Brasília-DF. Dispõe de guarita e Interfone com portão eletrônico.

---

<sup>1</sup> Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 \_ CPC

<sup>2</sup> Artigo 872, I do CPC.

<sup>3</sup> NBR 14653-1, item 10.1

#### 4. Perspectivas de Mercado<sup>4</sup>

Atualmente, no Park Way, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas 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 seis meses.

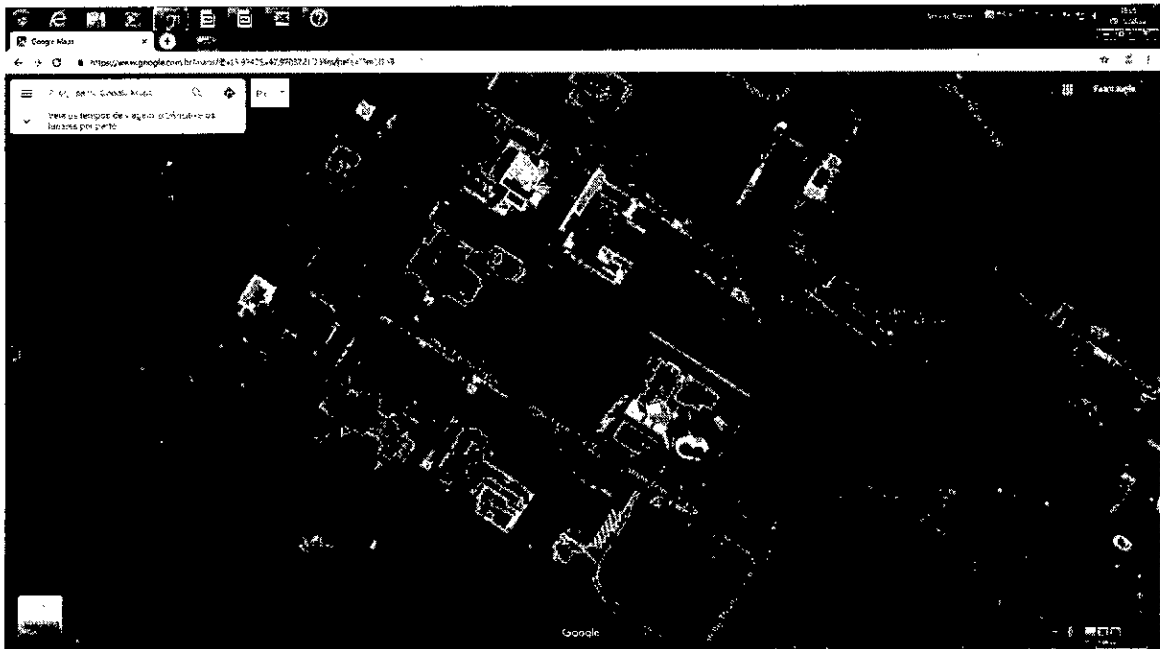
#### 5. Data da Vistoria<sup>5</sup>:

A vistoria feita ao imóvel ocorreu na quinta feira, dia 11 de dezembro de 2019, as 15:00 hs, ocasião em que se vistoriou detidamente, tanto a parte interna, quanto a externa.

#### 6. Registro fotográfico do imóvel vistoriado:

Por solicitação dos executados, não serão postadas fotos neste Laudo, excetuando-se a Vista aérea do imóvel.

#### Foto 01 - Vista aérea do imóvel ( foto de satélite google.maps)



#### 7. Método Avaliatório<sup>6</sup>:

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 similares ao imóvel avaliando, no mesmo Setor, de tal modo que

<sup>4</sup> NBR 14653-1, item 7.7.2

<sup>5</sup> NBR 14653-1, item 7.3.1

<sup>6</sup> NBR 14653-1, item 7.5

a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização para atribuição da média, a formação do valor, conforme apresentação dos dados:

**Quadro comparativo – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos, com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.<sup>7</sup>**

	Localização no Park Way	Anunciante <sup>8</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Anunciado R\$	Valor/m <sup>2</sup> R\$
1	Quadra 26	Vieira & Dutra Consultoria Imobiliária	650	1.600.000,00	2.461,54
2	Quadra 26	Bordalô Imóveis	360	1.300.000,00	3.611,11
3	Quadra 26	Bordalô Imóveis	454	1.790.000,00	3.942,73
4	Quadra 26	Park Sul Net Imóveis	900	2.995.000,00	3.327,78
5	Quadra 27	Marcia Camelo Corretora de Imóv.	750	1.890.000,00	2.520,00
6	Quadra 27	Lamartine Imóveis	539	1.850.000,00	3.432,28
7	Quadra 27	William Macharetto	750	1.890.000,00	2.520,00
8	Quadra 26	Bordalô Imóveis	1150	3.290.000,00	2.860,87
9	Quadra 26	Santiago Imobiliária	550	1.550.000,00	2.818,18
10	Quadra 26	Imóveis do DF	790	3.490.000,00	4.417,72
11	Quadra 26	Bordalô Imóveis	360	1.700.000,00	4.722,22
12	Quadra 26	J. Ribeiro	800	2.990.000,00	3.737,50
13	Quadra 26	Lamartine Imóveis	500	1.923.000,00	3.846,00
14	Quadra 26	Rogerbras	526	1.290.000,00	2.452,47
15	Quadra 26	Santiago Imobiliária	465	2.800.000,00	6.021,51
16	Quadra 27	AMR Brasil Consultoria Imobiliária	630	3.100.000,00	4.920,63
<b>Total = ∑Valores/m<sup>2</sup></b>					<b>57.612,55</b>

### Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído

**Total = R\$ 57.612,55 valor/m<sup>2</sup> / 16 => Média = R\$ 3.600,78 m<sup>2</sup>**

#### 7.1 Exclusão dos elementos discrepantes:

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos no resultado da homogeneização 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\$ 3.600,78 m<sup>2</sup>**

**Aplicação para baixo do valor da média (R\$ 3.600,78 – 20%) = R\$ 2.880,62**

**Aplicação para cima do valor da média (R\$ 3.600,78 + 20%) = R\$ 4.320,94**

<sup>7</sup> Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostras utilizadas.

<sup>8</sup> Fonte: <https://www.wimoveis.com.br>, acessado em 08.02.2020.

As amostras que apresentaram discrepância para mais de R\$ 4.320,94 e para menos de R\$ 2.880,62 serão excluídas para obtenção de valor médio final, utilizando-se as amostras não discrepantes:

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

Imóvel 2 = R\$ 3.611,11m<sup>2</sup>

Imóvel 3 = R\$ 3.942,73m<sup>2</sup>

Imóvel 4 = R\$ 3.327,78m<sup>2</sup>

Imóvel 6 = R\$ 3.432,28m<sup>2</sup>

Imóvel 12= R\$ 3.737,50m<sup>2</sup>

Imóvel 13=R\$ 3.846,00m<sup>2</sup>

**Total = R\$ 21.897,40 m<sup>2</sup>**

**Cálculo para valor médio final:**

**R\$ 21.897,40 / 6 => Média Final = R\$ 3.649,57 m<sup>2</sup>**

**Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos:**

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 06	Imóvel 12	Imóvel 13
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2 Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.3 Luz Elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.4 Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.5 Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.6 Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.7 Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.8 Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.9 Transp.Coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.10 Gás de Rua	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Melhoramento Público – face a compatibilização entre os imóveis não há majoração ou redução</b>							

**Outros Fatores de redução ou majoração do valor em relação ao imóvel avaliando.**

**7.2 Fator fonte, também denominado de fator oferta:**

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter na venda, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% do valor, para menor. Levando em consideração que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, inclusive alguns com mais de 06 (seis) meses de espera, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

**Cálculo para aplicação do fator fonte: R\$ 3.649,57 m<sup>2</sup> – 10% = R\$ 3.284,61 m<sup>2</sup>**

**Área total do imóvel avaliando = 1200,00 m<sup>2</sup>  
 1200,00 x R\$ 3.284,61 = R\$ 3.941.532,00**

### 7.3 Depreciação simplificada<sup>9</sup>:

O critério de depreciação simplificado, fundamenta-se, apenas, no estado de conservação do imóvel. Esa forma de se calcular a depreciação também é válida e proporciona resultados satisfatórios. Ressalte-se que o estado de conservação, por sua vez, é influenciado pelo fator idade. Usando-se esse critério pode-se adotar os seguintes fatores de depreciação:

ESTADO	FATOR
ÓTIMO	1.0
MUITO BOM	0.90
BOM	0.85
REGULAR	0.70
DEFICIENTE	0.50
PRECÁRIO	0.40
MAU	0.30
MUITO MAU	0.20
PÉSSIMO	0.10

#### Cálculo para obtenção da depreciação do imóvel avaliando:

Assim, tendo sido observado que o imóvel avaliando, encontra-se em condições gerais, em bom estado de conservação, terá seu valor, para fins de depreciação, multiplicado pelo índice 0,85

$$\text{R\$ } 3.941.532,00 \times 0,85 = \text{R\$ } 3.350.302,00$$


#### 8. Definição do Valor de Mercado:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Área do Imóvel Avaliando: 1200,00 m <sup>2</sup>
Valor do Imóvel Avaliando: R\$ 3.350.302,00
Arredondamento <sup>10</sup> : - R\$ 33.503,02
Valor final com arredondamento: R\$ 3.380.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de ± 10%
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 3.718.000,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 3.042.000,00

#### 9. Identificação do Valor de Mercado<sup>11</sup>:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra ultrapassou cinco. Assim, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 3.380.000,00** (três milhões, trezentos e oitenta mil reais).

Núcleo Bandeirante-DF, 09 de janeiro de 2020.

  
SOLANGE OLIVEIRA SILVA  
Oficial(a) de Justiça Avaliador(a)  
Mat 312119 TJDFT

<sup>9</sup> FRAGA, 2014, Mod. III, p.39.

<sup>10</sup> É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos

<sup>11</sup> NBR 14653-1, item 7.7.1



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

HENDAWY, Asmaa AbduAllah. **OFICIAL DE JUSTIÇA: Competências, Atribuições e Responsabilidades**. 1ª Edição. Curitiba, PR. Ed. Juruá, 2018.

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.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. 2015.

FRAGA, Dominique Pierre. **Curso de Avaliações de Bens**. Edição 2014. SP, Ed. Diário das Leis. 2014