



Parecer Técnico Avaliação Mercadológica (Laudo)

Processo nº 0724109-38.2018.8.07.0001

Classe Judicial: Cumprimento de Sentença

Exequentes: Ricardo Peres Morhy, Ângela Maria Ribeiro Morhy e Azevedo Sette Advogados Associados

Executados: Deusdete Soares Benevides e Kelcie Simone Lacerda Benevides.

Mandato: De ordem da MM Juiz de direito da 7ª Vara Cível de Brasília

2 - SUMÁRIO

1. Dados do processo (capa)	1
2. Sumário.....	1
3. Finalidade.....	2
4. Objetivo.....	2
5. Localização.....	2
6. Identificação do imóvel.....	3 e 4
7. Mercado Imobiliário.....	4
8. Aspecto do imóvel no contexto avaliado	5
9. Vistoria do imóvel.....	6
10. Metodologia avaliatória.....	6
11. Avaliação do imóvel.....	6 à 10
12. Conclusão.....	10
13. Respostas ao Quesito.....	10
14. Considerações gerais.....	11
15. Encerramento.....	11
16. Anexos – 2 anexos (total de 2 folhas)	

3 - FINALIDADE:

Avaliar fatores peculiares que tenham representatividade na definição do valor mercadológico do imóvel misto (comercial e residencial), colhendo subsídios e embasamento para auxiliar o juízo do processo.

4 - OBJETIVO:

Determinação do valor de mercado do imóvel misto (comercial e residencial), localizado na Rua 4A, Bloco 3, Módulo-Lote 27, SHVP, Vicente Pires, Brasília – DF, Inscrição na Secretaria de Economia (IPTU) nº 4999218X.

5 - LOCALIZAÇÃO:

Rua – 4A, Bloco 3, Módulo –Lote 27,

Setor Habitacional Vicente Pires - Brasília – DF - CEP: 72001 - 000

Inscrição IPTUTLP nº 4999218X.

Imagem 01 – Fachada do prédio



6 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel misto (comercial e residencial), com área privativa próxima de 1.413,79 m², conferência in loco, área do terreno 309,27 – conforme cadastro do imóvel emitido pelo GDF, em 10 de maio de 2021, inscrição IPTU-TLP nº4999218X, prédio com 5 pavimentos sendo térreo, mais 4 andares. Imóvel cadastrado no GDF em nome de **DEUSDETE SOARES BENEVIDES**, CPF nº 214.968.462-49, imóvel composto por 5 pavimentos:

1º pavimento (térreo): Loja (salão) aberto, apenas na estrutura básica;

Imagem 02 – loja-térreo parte interna



2º ao 5º pavimento: Pavimentos em alvenaria inacabada, cada pavimento existem 4 apartamentos de um quarto, sala, banheiro, cozinha tipo americana, área de serviço. Todos no reboco, contra piso, com instalações, elétricas, hidráulicas, inacabadas e sem acessórios básicos (portas, janelas, pisos, pias, sanitários, etc).

Imagem 03 – Estado I



Imagem 04 – Estado II



Prédio com poço para elevador, sem garagem, terraço livre.

Prédio sem área de lazer, não apresentado projeto da obra, licença e responsabilidade civil (obra abandonada).

Imagem 05 – Poço elevador



Imagem 06 – Terraço



7 - MERCADO IMOBILIÁRIO:

Conhecida como Vicente Pires, a 30ª Região Administrativa do Distrito Federal foi criada em 26 de maio de 2009, por meio da Lei nº 4.327. No ano anterior, Vicente Pires já havia se desmembrado de Taguatinga e passou a ter administração própria. E, assim, tornou-se região administrativa.

A região cresceu consideravelmente em decorrência do processo de expansão urbana, que aconteceu em todo o DF anos atrás. E, aliada ao déficit habitacional, surgiu a especulação imobiliária, por conta do surgimento de condomínios e residências horizontais na região.

O nome de Vicente Pires é atribuído à Colônia Agrícola Vicente Pires, destino de várias famílias transferidas para a região. Essas famílias se dedicaram à produção hortifrutigranjeira, favorecida com a grande quantidade de água e terra fértil.

Fonte: <https://blog.dfimoveis.com.br/2019/02/15/morar-em-vicente-pires-e-bom/>

A urbanização de Vicente Pires, ocorreu e vem ocorrendo desordenadamente, a formação em condomínios fechados ou não, ausência de planejamento nos fracionamentos das diversas chácaras da região, invasão de áreas públicas, entre outros fatores organizacionais, fizeram com que a região tivesse ampliação da população, aumento de construções ilegais, tudo sem infraestrutura básica.

Os governos do Distrito Federal, vem no decorrer dos anos, buscando regularização e ampliando infraestrutura na região, estudos apontam para solução de médio a longo prazo.

Este motivo, entre outros, tem ampliado a demanda de interessados em Vicente Pires.

8 - ASPECTOS, ÁREAS DO IMÓVEL NO CONTEXTO AVALIADO: O imóvel avaliado, possui as seguintes dimensões e particularidades:

Terreno: 309,27 m²

Área total construída: 1.413,79 m² (medida aproximada por conferência básica).

Área útil: 1.413,79 m² (conferência eletrônica).

Imóvel com medidas conferidas eletronicamente, margem de erro de 0 a 10%, para cima ou para baixo, divergindo da medida do cadastro do imóvel, junto ao GDF que apresenta 1.684,71 m² (trata-se de medida aérea do imóvel), o GDF faz levantamento da área total do imóvel e não da área útil.

Imóvel não possui escritura e registro, por estar em área irregular, ainda em fase de estudos por parte do GDF. Apesar de ter Administração e interesse público pela área. Não existe ainda registro na LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo). Portanto a regulamentação é futura, sem precisar prazo.

Prédio em construção, com estrutura concluída, corroída e desgastada pela erosão e tempo parado, apresenta fundações, rebocos, instalações elétricas, hidráulicas, entre outras, não podendo precisar percentualmente a conclusão de cada uma delas.

Prédio encontra-se desocupado, com sinais de abandono e invasão de moradores de rua.

Não possui garagem e o estacionamento na região é precário, sendo utilizado acostamento das ruas (locais inadequados e proibidos), sobrepondo sobre as calçadas.

Característica da região:

A região do imóvel num raio de 1000 m², é atendida por prédios de aproximadamente 8 andares, na sua maioria sem garagem, oferta de apartamentos para venda e locação. Comércio local é atendido por panificadoras, supermercados, feira livre, material de construção, empresas prestadoras de serviços, igrejas, Academia (natação e ginástica), escolas, entre outros segmentos.

O imóvel está localizado em área atendida pelas linhas viárias urbanas, dentro do raio de até 500 metros podendo encontrar transportes urbanos para todo o DF, com saídas e entradas facilitadas, pela avenida EPTG.

A região está em franco crescimento, porém as construções existentes ainda carecem de planejamento, infraestrutura (pública e privada). O planejamento é dificultado pelo grande número de obras irregulares e sem projetos arquitetônicos.

O acesso ao imóvel é por vias asfaltadas, a rua do imóvel é dupla, com carência de estacionamento.



9 - VISTORIA DO IMÓVEL:

O imóvel foi vistoriado, realizado visita técnica e fotos, conforme segue:

1 - Data: 15.06.2021

Horário: 10:00 horas **termino:** 11:30 horas

Local: Rua – 4A, Bloco 3, módulo-lote 27 – SHVP - Brasília - DF

Presentes: Adelino Nunes dos Santos – Perito Imobiliário

Valsuir Rodrigues Galvão – Assistente do Autor

Avenir Gomes Rodrigues Junior – OAB 3265 - GO

Valdilon Lopes de Oliveira - RG nº 1708.644 – SSP-GO

10 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para arbitramento do valor de um imóvel devemos empregar preferencialmente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme determina a NBR 14.653-2 – item 11.4.

Método utilizado, comparativo direto de dados de mercado, comparativo de dados de mercado com homogeneização, com base na RESOLUÇÃO-COFECI 1.066\2007 e ABNT – NBR 14.653-1 e 2.

Utilizados amostras através de anúncios de grande circulação no DF e pesquisas diversas tais como: Boletim SECOVI DF (balizador do mercado em imóveis), LUOS (Lei Urbano de Ocupação do Solo no DF), sites diversos do segmento imobiliário, manuais e trabalhos periciais, entre outros necessários a lide.

Estudado trabalhos de avaliações peticionados no processo, laudo técnico peticionado, realizado por profissional da área de engenharia, consulta a profissionais da área imobiliária atuante na região e profissionais ligado a área de engenharia e imobiliária, conhecedores da realidade do mercado em Vicente Pires.

11 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 16 de junho à 24 de junho de 2021, e a conciliação entre 24, 25 e 26 de junho de 2021, concentrou-se em pesquisas diversas em sites do segmento, visita ao imóvel e conhecimento da região in loco, que determinou um quadro de detalhes, com qualidade, onde possa corresponder a maior realidade possível ao mercado. Conforme planilha de amostras na imagem 7.

Selecionados imóveis mistos (comercial e residencial), próximo do imóvel avaliando.



Imagem 07 – Planilha de amostras I – 1º estágio.

PLANILHA AMOSTRAS I							
Amostras de imóveis similares - Prédios e lojas mistos, comerciais e residenciais, localização similar.							
ordem	Data	Fonte e código anunciante	Localização V Pires	Tipo	M ² útil	Valor venda	Valor M ²
1	21.06.21	Wimóveis - 2953742858	Rua 8	Prédio	2400	5.300.000,00	2.208,33
2	21.06.21	Wimóveis - 2956103446	Rua 10, ch 178	Prédio	700	1.300.000,00	1.857,14
3	21.06.21	Wimóveis - 2954973753	Rua 3	Loja	300	790.000,00	2.633,33
4	21.06.21	Wimóveis - 2954772170	Rua 4A, ch 107	Loja	300	1.300.000,00	4.333,33
5	21.06.21	Wimóveis - 2952727457	Rua 12	Prédio	600	2.000.000,00	3.333,33
6	21.06.21	Wimóveis - 2952514904	Vicente Pires	Prédio	600	1.150.000,00	1.916,66
7	21.06.21	Wimóveis - 2955384138	Rua 8 ch 183A	Loja	390	800.000,00	2.051,28
8	21.06.21	Wimóveis - 2955414815	Rua 5	Loja	120	280.000,00	2.333,33
9	21.06.21	Wimóveis - 2955317724	Rua do Joquei	Prédio	800	1.200.000,00	1.500,00
10	21.06.21	Dfimóveis - BM14691	Rua 8	Prédio	500	2.200.000,00	4.400,00
11	21.06.21	Dfimóveis - 214	Rua 8	Prédio	1.064	4.000.000,00	3.759,00
12	21.06.21	Dfimóveis - BM 11067	Rua 3	Loja	200	430.000,00	2.150,00
13	21.06.21	Dfimóveis - 292665	Rua 6 - ch 272	Prédio	780	2.850.000,00	3.653,00
						Vlr Total M²	33.920,40
Valor total m² - R\$33.920,40 / 13 = R\$2.609,26 (valor da média do m² da amostra I)							
Aplicando margem de tolerancia de 30% para cima e para baixo, no valor de R\$2.609,26 = obtemos (R\$2.609,26 x 30% = R\$782,77). Cálculo 1 - R\$2.609,26 + R\$782,77 = R\$3.392,03 // Cálculo 2 - R\$2.609,26 - R\$782,77 = R\$1.826,49, exclui os valores acima de R\$3.392,03 e os valores abaixo de R\$1.826,77.							
Resultado da aplicação da margem tolerancia, teremos 8 imóveis selecionados para o 2º estágio de cálculo - Tab II							

1 - Média aritmética (MA):

MA = Total do R\$/m² das (13) amostras, dividido por (13) amostras.

$$MA = 33.920,40 \text{ (total do valor } M^2) : 13 \text{ (amostras)}$$

$$MA = R\$2.609,26 \text{ (valor do } m^2 \text{ para venda).}$$

1A – Aplica-se 30% de margem de tolerância, com objetivo de corrigir divergências e peculiaridades, referente ao imóvel avaliando e imóveis pesquisados, neste ato considera-se localização, edificação, benfeitorias, entre outros fatores que possam influenciar no valor mercadológico do imóvel. (método comparativo/formula)

$$+30\% = 3.392,03$$

Média aritmética = R\$2.609,26

$$- 30\% = 1.826,49$$

Obs.: As amostras que apresentaram valores superior a R\$3.392,03 e a inferiores a R\$1.826,49, foram excluídas. Conferencia na imagem 07 (13 amostras). Este método evita a possibilidade de escolha aleatório de um imóvel semelhante e sim leva para uma média aritmética confiável.

Após exclusão de 5 itens, ficam 8 (oito) amostras dentro da média, para uma variação aceitável. Ver amostras na imagem 08 (08 amostras).



Imagem 08 – Planilha de amostra II – 2º estágio

PLANILHA AMOSTRAS II							
Amostras de imóveis similares - Prédios e lojas mistos, comerciais e residenciais, localização similar.							
ordem	Data	Fonte e código anunciante	Localização V Pires	Tipo	M ² útil	Valor venda	Valor M ²
1	21.06.21	Wimóveis - 2953742858	Rua 8	Prédio	2400	5.300.000,00	2.208,33
2	21.06.21	Wimóveis - 2956103446	Rua 10, ch 178	Prédio	700	1.300.000,00	1.857,14
3	21.06.21	Wimóveis - 2954973753	Rua 3	Loja	300	790.000,00	2.633,33
4	21.06.21	Wimóveis - 2952727457	Rua 12	Prédio	600	2.000.000,00	3.333,33
5	21.06.21	Wimóveis - 2952514904	Vicente Pires	Prédio	600	1.150.000,00	1.916,66
6	21.06.21	Wimóveis - 2955384138	Rua 8 ch 183A	Loja	390	800.000,00	2.051,28
7	21.06.21	Wimóveis - 2955414815	Rua 5	Loja	120	280.000,00	2.333,33
8	21.06.21	Dfimóveis - BM 11067	Rua 3	Loja	200	430.000,00	2.150,00
						Vlr Total M²	16.275,07
Valor total m² - R\$16.275,07 / 08 = R\$2.034,38 (valor da média do m² da amostra II)							
Aplicado as margens tolerancias, chegamos ao valor médio do metro quadrado de R\$2.034,38, para um imóvel em Vicente Pires, com o padrão similar ao avaliando. Obtemos R\$2.034,38 (valor m ²) X 1.413,79 m ² (m ² útil do imóvel avaliando) = R\$2.876.186,10 (dois milhões, oitocentos e setenta e seis mil, cento e oitenta e seis reais e dez centavos), valor do imóvel avaliando.							
Margem de tolerancia é utilizada para eventuais divergências e desvios de semelhanças dos imóveis.							

2 - MF (média final) = Total do R\$/m² das (8) amostras, dividido por (8) amostras.

MF = R\$16.275,07 : 08 = R\$2.034,38 (dois mil, trinta e quatro reais e trinta e oito centavos).

Valor da média do m² da região de imóvel similar ao avaliando: R\$2.034,38 (dois mil, trinta e quatro reais e trinta e oito centavos).

MA: (Valor do m² x Metros quadrado do Imóvel).

MA = R\$2.034,38 x 1.413,79 = R\$2.876.186,10

MA = R\$2.876.186,10 (valor médio do imóvel sem depreciação).

3 – Por tratar de imóvel embargado, ausência de conservação e manutenção, inexistência de benfeitorias acabadas, infiltrações diversas, instalações elétricas e hidráulicas precárias. Inexistência de matrícula do imóvel (registro), com impedimento de comercialização legal. Será utilizado para esta modalidade de cálculo, a formula aplicada aos imóveis adjudicados/arrematados pela Caixa Econômica Federal (imóveis na venda direta), conforme formula abaixo, com jurisprudências anteriores.

Formula de cálculo de provisão e perda por desvalorização.

$$VR = (VA \times (100\% - EO))$$

VR = Valor recuperável

VA = Valor de avaliação

EO – Estado de ocupação (10% conservado a 30% ausência de manutenção e peculiaridades) – este tópico estima-se o estado físico do imóvel, tempo de desocupação ou ocupação do imóvel, custos diversos para a posse e reforma do imóvel.

Percentuais utilizados:

5% para margem comercial (prática do mercado);

5% para documentação (ausência de projeto, habite-se, registro, etc);

20% para restauração, reforço da obra, atender cálculo estrutural, etc.

Total 30% (base de cálculo).

$$VR = (2.876.186,10 \times (100\% - 30\%))$$

$$VR = (2.876.186,10 \times 70\%)$$

VR = R\$2.013.330,27 (dois milhões, treze mil, trezentos e trinta reais e vinte e sete centavos).

Esta pericia estimou 30% de desvalorização por entender que o imóvel não apresenta condições de funcionamento, conservação e características atípicas, não está apto a habite-se e requer regulamentação judicial, impossibilitado para comercialização.

Observar ainda parecer técnico sobre fundações e estrutura, realizado em 12 de maio de 2016, peticionado no processo (ID 42895880), este expert (Corretor imobiliário), utiliza como referência por estar assinado por profissional técnico da área de engenharia, é responsável perante ao CREA.

DETERMINAÇÃO DO VALOR (DV):

Considerando os resultados encontrados no tratamento aritmético, estabelecido por meio de cálculos matemático simples, valor do imóvel:

Valor da Avaliação: R\$2.013.330,27 (dois milhões, treze mil, trezentos e trinta reais e vinte e sete centavos).

12 - CONCLUSÃO:

É do entender deste perito avaliador que o valor mercadológico do imóvel, é:

1 – Valor mercadológico para venda em junho de 2021.

Valor médio: R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais);

Limite inferior: R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais);

Limite superior: R\$2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais).

Observações:

- a) Valores encontrados através de médias aritméticas simples, para o imóvel avaliando com 1.413,79 m² útil.
- b) O valor da avaliação é mercadológico, não cobre eventuais custos extras, que possam acontecer e ser necessário a avaliação estrutural do imóvel, tais como fundações, cálculos de cargas nos pavimentos, projetos, entre outros custos de vícios ocultos a lide.

13 – RESPOSTA AO QUESITO:

A) Quesito do Autor:

- a) – Que informe o Sr. Perito: a dimensão do imóvel; metragem do lote/área; área construída; divisão por apartamentos e andares, discriminando a metragem de cada apartamento; área comum; recuo da rua; condições gerais da edificação e se possui elevador e/ou preparação para tal; se o imóvel possui vagas de garagens, quantas são e qual metragem de cada uma; se as vagas de garagem são cobertas ou não

Resposta: O laudo nos itens 05 – localização, 06 – Identificação do imóvel, 07 – Mercado imobiliário e 08 – Aspectos, área do imóvel, encontram-se discriminados todos os questionamentos deste quesito.

O laudo refere-se a valor mercadológico, realizado por corretor de imóveis. É constatado e estudado medidas, instalações, estados, estruturas e condições gerais do imóvel. Parâmetros levado em consideração no valor mercadológico.

14 - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O presente laudo pericial obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- 1 - O perito inspecionou pessoalmente as edificações, e em especial, constatações do estado do imóvel;
- 2 - Os honorários profissionais do perito não estiveram, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo pericial;
- 3 - O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela aufere qualquer vantagem;
- 4 - No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões, e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;

15 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, tendo o perito concluído o presente laudo pericial, em 11 páginas e 4 anexos, quer sua juntada aos autos para que se produzam os fins de direito a que se destina.

Brasília, 26 de junho de 2021.

Assinatura Eletrônica

Adelino Nunes dos Santos

Corretor de Imóveis / Perito Imobiliário

CRECI/DF nº 18852 CNAI nº 19383