LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEIS

Processo:

Aos 11 dias do mês de Junho do ano de dois mil e vinte e um, nesta cidade, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça do Distrito Federal infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao r. Mandado, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel anexo descrito, conforme segue:

I) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1) Matrícula No. : Registro do imóvel não foi anexado ao mandado.
2) Imóvel localizado na Avenida das Castanheiras lote 3350 Bloco A Apt. 901, Residencial Top Life, Águas Claras.
3) Contendo 2 quartos, 2 banheiros, sala com 2 ambientes, cozinha com armários.

II) ZONA E LOGRADOURO - Imóvel localizado em Aguas Claras – DF.

Identifica-se à localização do imóvel, considerando aspectos da infraestrutura, em especial as voltadas para a mobilidade urbana, e da valorização imobiliária, que são fatores importantes a serem considerados na formação dos valores dos imóveis, sendo analisada uma variável qualitativa, na qual se leva em consideração a composição de três elementos:

1) Bairro: caracteriza as condições de infraestrutura da região como um todo.

2) Logradouro do imóvel: caracteriza as condições boas de mobilidade/acesso ao conjunto residencial no qual se localiza o imóvel.

3) Polo: caracteriza a proximidade do imóvel, no caso, o próprio conjunto comercial/residencial, à elementos que o valorizam, como proximidade a supermercados, praças, centro comercial, vias pavimentadas, atendida pelos serviços públicos.

III) CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS - A região é atendida por redes de água encanada, energia elétrica, telefone e iluminação pública. A via de acesso é pavimentada em asfalto e possui guias, sarjetas, calçadas, coleta de lixo e entrega postal, de sistema viário, transporte coletivo, transporte metroviário, esgotamento sanitário e águas pluviais, , escolas privadas nas proximidades.

IV) Perspectivas de Mercado - Atualmente, na cidade de Águas Claras, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas nos preços.

V) Registro Fotográfico

Foto 1 – Entrada – Imagem Web

Foto 2 – Fachada/Lazer – Imagem Web

VI) Método[1] de Avaliação: O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1[2] da ABNT, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro, 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:

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido
Imóvel 01	Residencial Top Life	2 Quartos	R$ 535.000,00
Imóvel 02	Residencial Top Life	2 Quartos	R$ 480.000,00
Imóvel 03	Residencial Top Life	2 Quartos	R$ 440.000,00

Cálculos para obtenção da média do valor anunciado:
Total = R$ 1.455.000,00 / 3 => Preço Médio R$ 485.000,00

VII) 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. Apesar de os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, inclusive com algum tempo de oferta, deixo de aplicar fator fonte.

VIII) DEMAIS FATORES

[1] NBR 14653-1, ítem 7.5

[2] Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostra utilizadas.

Como não foi informado a metragem do imóvel, considerei o aspecto por quantidade de quartos, de imóveis localizados no mesmo condomínio, com as mesmas características. 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.

IX) Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Valor obtido para o Imóvel Avaliando: R$ 485.000,00
Aplicação do campo de arbítrio com acréscimo de 10%: 0
Arredondamento[3]:
Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de ± 10% :
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R$ 533.500,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R$ 436.500,00 (possibilidade de venda)

X) Identificação do Valor de Mercado:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança 1 uma vez que o número de amostra não ultrapassou três, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL** em **R$ 485.000,00 (**quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).

Aguas claras, 21 de junho de 2021.

Valquiria Porto
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 312.968

[3] É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos.