

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Processo Nº 0706345-93.2019.8.07.0004

Aos 23 dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade do Gama, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça infra-assinada, a fim de dar cumprimento do Mandado tendo como autor CONDOMÍNIO DA CHÁCARA 02 DO NÚCLEO RURAL PONTE ALTA, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²:

Trata-se do imóvel de utilização exclusivamente residencial, apenas cercado, contendo cerca de 900m² de área do terreno, sem área construída.

Fotos do imóvel anexas.

2. Zona e Logradouro³

Imóvel localizado na Avenida buritis, Chácara 02, lote 07, Ponte Alta Norte, em área residencial. Identifica-se a 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:

- Bairro: caracteriza as condições de infraestrutura da região como um todo.
- Logradouro do imóvel: caracteriza as condições boas de mobilidade/acesso ao conjunto residencial no qual se localiza o imóvel.
- Pólo: caracteriza a proximidade do imóvel, no caso, o próprio conjunto residencial, a elementos que o valorizam como: proximidade a supermercados, praças, centro comercial, vias pavimentadas, atendimento pelos serviços públicos.

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 – CPC

² Art. 872, I do CPC

³ NBR 14653-1, item 10.1



3. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos

A região é atendida por redes de água encada, energia elétrica, telefone e iluminação pública. O condomínio Philadelfia está situado no final da Avenida Buritis que está asfaltada em grande parte, porém o asfalto ainda não chegou até a entrada do condomínio. O condomínio tem muro na frente, possui portão eletrônico, a rua no interior é de terra. O local possui coleta de lixo e entrega postal, sistema viário, transporte coletivo, escolas públicas e privadas nas proximidades, contudo não possui esgotamento sanitário e águas pluviais, bem como calçadas. Está afastada do centro da cidade e em localidade de alta taxa de criminalidade.

4. Perspetivas de Mercado⁴

Atualmente, na cidade, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de alta nos preços, em razão de se tratar de região em crescimento. Contudo, em consulta a sites de busca de imóveis, constatamos haver alguns imóveis nas circunvizinhanças que aguardam venda por período superior a quatro meses.

5. Data da Vistória⁵:

A visita feita ao imóvel ocorreu na quinta-feira, dia 23 de dezembro de 2025, e pode constatar que o imóvel se trata apenas de terra nua.

Fonte: Oficial de Justiça

7. Método Avaliatório Utilizado⁶:

O valor da terra nua foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1 da ABNT, para tanto, foi realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro e em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou, ponderados os atributos por homogeneização, a atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

⁴ NBR 14653-1, item 7.7.2

⁵ NBR 14653-1, item 7.3.1

⁶ NBR 14653-1, item 7.5

7.1 Tabela Amostral⁷

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor Pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 1	Lote ponte alta norte, 400m², ótima localização, avenida buritis. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-ponte-alta-norte-400m-otima-localizacao-3002110864.html	400m ²	R\$ 179.000	R\$447,50
Imóvel 2	Ponte Alta Norte https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-ponte-alta-norte-1016246	400m ²	R\$58.000,00	R\$145,00
Imóvel 3	Avenida Buriti https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-ponte-alta-gama-df-avenida-buriti-548734	930m ²	R\$347.000	R\$373,00
Imóvel 4	Lote avenida Buritis - Ponte Alta Norte - 900 m² - vazado https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-avenida-buritis-ponte-alta-norte-900-m-2999130837.html	890m ²	R\$290.000,00	R\$326,00
Imóvel 5	Terreno / Lote 800m² - Ponte Alta Norte https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/terreno-lote-800m2-ponte-alta-norte-1367659570	800m ²	R\$150.000,00	R\$187,50
Imóvel 6	Terreno a venda com 300 mt² - Residencial San Ville III - Rua dos Pinheiros - Ponte Alta https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-com-300-mt2-residencial-san-ville-iii-rua-dos-pinheiros-ponte-alta-1354786974?lis=listing_1100	300m ²	R\$65.000,00	R\$217,00

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1	R\$447,50
Imóvel 2	R\$145,00
Imóvel 3	R\$373,00
Imóvel 4	R\$326,00
Imóvel 5	R\$187,50
Imóvel 6	R\$217,00

Total = R\$ 1.696,00 / 6 => Média = R\$ 283,00/m²

⁷ 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.



Considerando a exclusão das amostras de valores 20% maiores (R\$447,50) e 20% menores (R\$145,00) que a média obtida inicialmente, realiza-se nova média com as amostras restantes:

Imóvel 3	R\$373,00
Imóvel 4	R\$326,00
Imóvel 5	R\$187,50
Imóvel 6	R\$217,00

Total Final = R\$ 1.103,50/4 => Nova média = R\$ 276,00/m²

7.2 Fatores de Homogeneização/Ponderação Analisados melhoramentos públicos⁸:

Melhoramentos Públicos	Imóvel Avaliando	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05	Imóvel 06
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%
Melhoramento Público – em virtude da compatibilidade entre os imóveis não há majoração ou redução							

7.3 Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando: Área da terra nua do imóvel avaliando = 900m²

Valor obtido por metro quadrado = R\$ 276/m²

Cálculo R\$ 276,00/m² x 900m² = R\$ 248.400,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Valor obtido para o Imóvel Avaliando: R\$ 248.400,00
Aplicação do privilégio de localização (0.80): Não se aplica
Arredondamento (É permitido ao avaliador proceder ao arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos):

⁸ NBR 14653-2



R\$ 246.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utilizam-se limites de intervalo de $\pm 10\%$
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 270.600,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 221.400,00 (possibilidade de venda)

8. Identificação do Valor de Mercado[4]:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra ultrapassou três, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 246.000,00 (duzentos e quarenta e seis mil reais).**

Do que, para constar e fins de Direito, lavrei o presente que assino e dou fé.

Brasília/DF, 07 de janeiro de 2024.



GABRIEL RAVI DE SOUSA ROSA
Oficial de Justiça Avaliador Federal
MAT. 318833



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.

FAGA, Dominique Pierre. **Curso de Avaliação de Bens**. Edição 2014. SP, Ed. Diário das Leis. 2014.





Scanned with ACE Scanner





Scanned with ACE Scanner

