

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE ÁGUAS CLARAS.

Número do processo: 0705487-43.2021.8.07.0020

Exequente: EXEQUENTE: GIVAN MATOS DA COSTA E SILVA

Executado: PRISCILLA SARMENTO FERNANDES

Camila P. dos Santos B. Costa, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, matrícula 320.984, nomeada nos autos da ação em epígrafe, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, vem apresentar

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1-OBJETIVO

Avaliar o imóvel localizado na QUADRA 801, CONUNTO 18, CASA 09 - RECANTO DAS EMAS/DF. Matrícula do imóvel n.º 179373 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (certidão - ID166679808)

Especificação: Área padrão do imóvel 7,50m de frente e fundos, 15,00m pelas laterais direita e esquerda. Totalizado 112,50 m². Sendo as seguintes confrontações: frente com a Via Pública; fundo com o lote 10; lateral direita com o lote 20; lateral esquerda com o lote 18. Na certidão da matrícula do imóvel consta como área construída 108,00 m².

2-DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Matrícula do imóvel e fotos (doc . anexo)



3-MÉTODO EMPREGADO

Inicialmente esclareço que a pesquisa e a apuração do valor do imóvel contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na presente data, e valor de mercado.

De acordo com o que determina o item 7.5 da NBR 14653-1, a "metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1."

Quanto ao método para esta avaliação, utilizei o método comparativo, comparando os preços de imóveis da mesma região, bem como as características do imóvel a ser avaliado, pesquisando em sítio da internet especializado em vendas de imóveis.

4-VISTORIA

Não houve vistoria in loco no imóvel, visto que no dia 11/10/2023, às 10h57, a Sra LUIZA LOPES DE SOUSA, que ali reside, não deixou esta Oficiala entrar no imóvel. Embora conste ordem de arrombamento no mandado, não consta informações para contato com exequente, para este providenciasse os meios necessários para o ingresso no local.

5-CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Na ocasião, constatei que o imóvel é destinado ao uso residencial. Em contato com outro Oficial (ID 172337166), tive acesso a registros fotográficos do imóvel. O imóvel possui uma sala com piso aparentemente de porcelanato, com as paredes pintadas em branco em más condições, e roda-teto em gesso; um quarto com piso aparentemente de porcelanato, com as paredes pintadas em branco em más condições; um quarto com piso revestimento cerâmico, forro em madeira, com pintura inacabada; um banheiro social com revestimento cerâmico, piso e paredes, forro em madeira; cozinha com revestimento cerâmico, no piso e meia parede, pia de inox, e alguns armários fixados na parede; garagem coberta com revestimento cerâmico; área externo ao fundo com piso de cimento cru. O imóvel faz divisas com os lotes vizinhos. A edificação se encontra aparentemente em razoável estado de conservação.



6-CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ONDE ESTÁ INSERIDO O IMÓVEL

A região conta com infraestrutura: rede de água e esgoto, energia elétrica, asfalto, guia e sarjetas, rede de telefonia, transporte coletivo, escola nas imediações. A ocupação da região é mista: comercial e residencial, com edificações de padrão baixo e normal.

7- TABELA AMOSTRAL

Abaixo, tabela amostral referência para cálculo do valor de mercado do imóvel.

Item	Bairro	Área m	Valor pedido	Valor m
1	QUADRA 803 CONJUNTO 3	112,00	R\$ 249.900	R\$ 2.231,00
2	QUADRA 801 CONJUNTO 13	86,00	R\$ 245.000	R\$ 2.848,00
3	QUADRA 801 CONJUNTO 10	117,00	R\$ 310.000	R\$ 2649,00

8- AVALIAÇÃO

Por todos os itens atrás expostos, bem como pesquisas levada a efeito na região do imóvel para tomadas de preços, já considerada a margem de arredondamento de 1%, AVALIO o imóvel acima especificado em R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais). Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 222.500,00 e R\$ 333.600,00. A esse respeito, inclusive, a NBR 14653-1 faz diferenciação técnica entre o preço e o valor de mercado. Nesse âmbito, o valor estabelecido na avaliação refere-se ao valor de mercado, enquanto ao intervalo de confiança refere-se aos possíveis preços de negociação do bem.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo.

Recanto das Emas/DF, 17 de novembro de 2022.

Camila P dos Santos B. Costa
Oficiala de Justica Avaliadora Federal
Mat. 320984 TJDFT.









































