

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Processo nº 0792355-31.2024.8.07.0016

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Danielle Rumbelsperger de Moraes Rego, Oficiala de Justiça-Avaliadora (executante de mandados) deste Juízo, em cumprimento ao respeitável mandado expedido pelo MM. Juiz da Auditoria Militar e Vara de Precatórias do DF, extraído dos autos supra mencionado, passa a avaliar o bem adiante transcrito, conforme segue:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O objeto do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO trata-se do imóvel localizado SHIS QI 09, Conjunto 06, Casa 20, Lago Sul, Brasília/DF, de matrícula nº 93.179, do 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF (nova numeração predial do imóvel descrito anteriormente por Lote 20, da QI 3/2 do SHI/Sul). Segundo a matrícula, o imóvel possui área total de 776 m², e área construída, em 1995, de 589,43m², porém, o próprio requerido LUIZ XAVIER PINTO JUNIOR, que me acompanhou na vistoria do imóvel informou que foi realizada outras construções no local. Assim, consultei o site GEOPORTAL/DF (<https://www.ide.df.gov.br/geoportall/>) e verifiquei que atualmente o imóvel em questão tem 812,55 m² de área construída (consulta em anexo).

A presente avaliação foi realizada com base na vistoria realizada no dia 18/12/2024, às 16h30. Acompanhou a vistoria o Sr. Luiz Xavier Pinto Junior, requerido que reside no local.

A casa construída no imóvel é uma casa residencial de dois pavimentos, e pode ser assim discriminada: TÉRREO: garagem para dois carros, escritório, hall de entrada, corredor, lavabo, sala de jantar e sala de estar em L (com telhado aparente), cozinha, lavanderia, despensa, DCE, área de serviço externa, copa, home theater, varanda, sala de ginástica, dois banheiros externos, churrasqueira, canil, piscina, casa de bonecas, casa de caseiros com dois quartos, cozinha e banheiro. PAVIMENTO SUPERIOR: escada moderna grande, sala íntima no mezanino, uma suíte com banheira e dois closets e varanda; uma suíte com closet; uma suíte com closet e varanda/sacada; e uma suíte com closet pequeno. Área verde necessitando de cuidados.



O imóvel é antigo e está precisando de reforma (o Home já está em obras/reforma). A parte elétrica da casa está com problemas (as luzes do segundo pavimento não estavam funcionando). Piso da parte íntima tipo tábua corrida, demais cômodos com piso em pedra/cerâmica. A casa está em estado de conservação razoável.

2. ZONA, LOGRADOURO E INFRAESTRUTURA URBANA:

Trata-se de um imóvel urbano, residencial, localizado no Lago Sul, área nobre de Brasília. Área em que as vias são todas pavimentadas, com boa infraestrutura (infraestrutura urbana completa), em área predominantemente residencial. Imóvel com destinação residencial – destinado a moradia, onde o processo de urbanização encontra-se consolidado. O imóvel avaliando apresenta boas condições de acesso e apresenta logradouro público em sua face principal. Localização relativamente próxima a comércio local e em boa localização no Lago Sul.

3. PESPECTIVA DE MERCADO:

Atualmente, em Brasília, mais especificamente na área do imóvel avaliando denominada Lago Sul, a oferta de imóveis residenciais tem se demonstrado estável. Porém, verificou-se um grande número de imóveis à venda nas imediações, o que indica uma oferta muito grande, o que reflete e tem implicações no valor de mercado (de venda).

4. DATA DA VISTORIA:

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 18/12/2024. Acompanhou a vistoria o Sr. Luiz Xavier Pinto Junior, requerido que reside no local.

5. MÉTODO AVALIATÓRIO:

O valor do imóvel foi determinado através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, por ser o mais indicado para a avaliação de imóveis residenciais, segundo, portanto, o que orientam as NBR 14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1 no item 8.2.1 ambos da ABNT, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais estão em situação equivalentes e são de características similares ao imóvel avaliando, no mesmo bairro, e de tal modo que



a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos da média, a formação do valor, conforme apresentação dos dados.

5.1. QUADRO 1 – VALOR DOS IMÓVEIS DAS AMOSTRAS PESQUISADAS:

Número de Amostras: 7 amostras.

| PARADIGMA | LOCALIZAÇÃO | CARACTERÍSTICAS | ÁREA | VALOR PEDIDO/ VALOR DO M2 |
|-----------|---|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| IMÓVEL 1 | QI 09, Conjunto 16, Lago Sul, Brasília/DF | Casa de dois andares, bem conservada, com 4 quartos (4 suítes). | AT = 1.200m2 AC = 750m2 | R\$ 6.948.000,00/ R\$ 9.264,00 |
| IMÓVEL 2 | QI 09, Lago Sul, Brasília/DF | Casa de dois andares, moderna, projeto de Denise Zuba, com 5 quartos (4 suítes). | AT = 800 m2 AC = 920 m2 | R\$ 14.000.000,00/ R\$ 15.217,39 |
| IMÓVEL 3 | QI 09, Conjunto 14, Lago Sul, Brasília/DF | Casa de dois andares, moderna, bem conservada, com 4 quartos (3 suítes). | AT = 1.800m2 AC = 600m2 | R\$ 7.950.000,00/ R\$ 13.250,00 |
| IMÓVEL 4 | QI 09, Lago Sul, Brasília/DF | Casa térrea, antiga, com 4 quartos (3 suíte). | AT = 776m2 AC = 492m2 | R\$ 4.950.000,00/ R\$ 10.060,97 |
| IMÓVEL 5 | QI 09, Lago Sul, Brasília/DF | Casa de dois andares, antiga, com 4 quartos (4 suítes). | AT = 776m2 AC = 546 m2 | R\$ 5.800.000,00/ R\$ 10.622,71 |
| IMÓVEL 6 | QI 09, Conjunto 04, Lago Sul, Brasília/DF | Casa com dois andares + subsolo, com 5 quartos (5 suítes). | AT = 776m2 AC = 1063 m2 | R\$ 11.000.000,00/ R\$ 10.348,07 |
| IMÓVEL 7 | QI 09, Lago Sul, Brasília/DF | Casa térrea, com 4 quartos (4 suítes). | AT = 1.200m2 AC = 420 m2 | R\$ 5.290.000,00/ R\$ 12.595,24 |



Todos os imóveis das amostras pesquisadas têm como fonte o site especializado de venda de imóveis em Brasília, no Lago Sul: WIMÓVEIS. Cada imóvel foi anunciado por imobiliárias diversas que atuam no mercado imobiliário de Brasília. Os anúncios dos imóveis paradigmas encontram-se em anexo.

5.2. CÁLCULO PARA A OBTENÇÃO DA MÉDIA POR METRO QUADRADO:

Fazendo a média do valor do metro quadrado das sete amostras pesquisadas, chegamos ao valor da média por metro quadrado de imóveis similares ao imóvel avaliando. A média encontrada foi = R\$ 11.622,62.

5.3. EXCLUSÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES:

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos no resultado da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% para cima e para baixo para encontrar a média definitiva e excluir as amostras que se enquadram nesse intervalo.

Assim:

Valor média inicial homogeneizado: R\$ 11.622,62.

Aplicação para baixo do valor da média (- 20%): R\$ 9.298,09.

Aplicação para cima do valor da média (+ 20%): R\$ 13.947,15.

Tendo em vista os valores obtidos, a amostra dos imóveis 1 e 2 apresentam discrepâncias, e serão excluídas.

Assim, fazendo a média do valor do metro quadrado dessas amostras que não apresentaram discrepância (imóveis 03, 04, 05, 06 e 07), chegamos ao valor da média por metro quadrado que mais se aproxima do valor real de mercado do imóvel avaliando: R\$ 11.375,40.

6. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO (levando em consideração fatores de redução ou majoração):

Como a área construída do imóvel avaliando é de 812,55 m², aplicando-se o valor encontrado do m², verificamos que o imóvel avaliando vale, neste primeiro momento: R\$ 9.243.081,27.

Levando em consideração, no entanto, o estado de conservação do imóvel avaliando, sua antiguidade, nível de acabamento do material de construção, necessidade de reforma e quantidade de oferta de imóveis na região, podemos arredondar o valor do imóvel avaliando para R\$ 8.000.000,00.



Em razão da flexibilidade do mercado, utiliza-se limites de intervalo de +/- 10%.

Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) = R\$ 8.800.000,00

Limites do intervalo de confiança para menos (- 10%) = R\$ 7.200.000,00

7. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

A presente avaliação foi realizada com um bom grau de segurança, uma vez que levou em consideração sete amostras.

Tendo em vista os resultados encontrados a partir da metodologia utilizada, AVALIO o IMÓVEL VISTORIADO E OBJETO DESTE LAUDO em R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

Brasília/DF, 07 de janeiro de 2025.

Danielle Rumbelsperger de Moraes Rego
Oficiala de Justiça-Avaliadora
TJDFT Matrícula 312.068 Nº 455

