

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo: 07353180420188070001

Autor: Miguel Raposo de Melo

Réus: Maria Jaciane Rodrigues dos Santos e Outros

Região Administrativa: Planaltina/DF

Localização do imóvel: Setor de Hotéis e Diversões, Bloco G,

Data da vistoria: 28/05/2022, às 10h

Descrição do imóvel a ser avaliado:

Imóvel de finalidade comercial, com lote perfazendo a área aproximada de 608m² (seiscentos e oito metros quadrados), com área construída de aproximadamente igual metragem no piso térreo, subdividido em seis lojas comerciais de diferentes tamanhos, ocupadas por seis estabelecimentos comerciais distintos. O piso térreo é uma construção antiga, e as lojas apresentam acabamento simples.

Conforme informação colhida no local dos comerciantes, na data da vistoria, foram construídos dois pisos superiores, de aproximadamente 1.000m² (mil metros quadrados), mas a obra está paralisada, apenas com o vão dos andares.

Características da região onde o imóvel está situado:

O imóvel situa-se na área denominada Setor de Hotéis e Diversões, área comercial central e privilegiada, ao lado da Rodoviária de Planaltina, numa região de intensa movimentação e circulação de pessoas, com estacionamento público na frente, atrás e na lateral do prédio, próximo a outros prédios comerciais.

Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos:

A região é atendida por rede de água encanada, rede de esgoto, energia elétrica, telefone e iluminação pública. A via de acesso é pavimentada em asfalto, com guias, sarjetas, calçadas,

coleta de lixo, entrega postal, transporte coletivo, esgotamento sanitário e águas pluviais.

Perspectivas de mercado (NBR 14653-1, item 7.7.2):

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, com preço estabilizado, segundo consulta a imobiliárias locais.

Registro Fotográfico do imóvel vistoriado:

O registro fotográfico do prédio está em anexo.

Metodologia:

O método de avaliação utilizado foi o Comparativo Direto de Dados do Mercado, preconizado na NBR 14653-1 da ABNT, o qual identifica o valor de mercado do bem por meio da pesquisa de amostras, avaliando-se o preço de oferta de imóveis em situações equivalentes ou com características similares ao imóvel avaliando, no mesmo setor ou nas proximidades, ponderados os atributos por homogeneização, com a atribuição da média e a formação do valor, conforme apresentação dos dados a seguir:

Especificação da avaliação:

Os elementos da amostra estão localizados na cidade de Planaltina/DF, são imóveis descritos com finalidade comercial, alguns no mesmo bairro onde se localiza o imóvel em avaliação, e em outros bairros.

Tabela de Amostras (média alcançada com a divisão do valor total dos imóveis da tabela amostral pelo número de amostras utilizadas):

Amostra	Valor da Oferta	Área	Valor por m ²
---------	-----------------	------	--------------------------

Imóvel 1	R\$950.000,00 Código do anúncio: 1302113098	180m ²	R\$5.277,00
Imóvel 2	R\$700.000,00 Código do anúncio: 1190864686	250m ²	R\$2.800,00
Imóvel 3	R\$635.000,00 Código do anúncio: 1284886691	356 m2	R\$1.783,00
Imóvel 4	R\$890.000,00 Código do anúncio: 1308950179	200m ²	R\$4.450,00
Imóvel 5	R\$ 665.000,00 Código do anúncio: 1152895039	200m ²	R\$3.325,00
Imóvel 6	R\$ 650.000,00 Código do anúncio: 1127375729	180m ²	R\$3.611,00
Imóvel 7	R\$1.250.000,00 Código do anúncio: 1208968640	160m ²	R\$7.812,00
Imóvel 8	R\$2.550.000,00 Código do anúncio: 1310119523	450m ²	R\$5.666,00
Imóvel 9	R\$2.800.000,00 Código do anúncio: 1230413946	1000m ²	R\$2.800,00

Observação: As amostras foram colhidas no site de venda de imóveis www.olx.com.br, em 14/6/2024.

Cálculo para obtenção da média inicial do preço por metro quadrado:

Imóvel 1: R\$5.277,00

Imóvel 2: R\$2.800,00

Imóvel 3: R\$1.783,00

Imóvel 4: R\$4.450,00

Imóvel 5: R\$3.325,00

Imóvel 6: R\$3.611,00

Imóvel 7: R\$7.812,00

Imóvel 8: R\$5.666,00

Imóvel 9: R\$2.800,00

Média: R\$37.524,00/9= R\$4.169,00

Exclusão dos Elementos Discrepantes:

Com a finalidade de excluir discrepâncias nos valores obtidos entre as amostras coletadas, aplica-se 20% (vinte por cento) para mais e para menos ao valor da média encontrada, excluindo-se as amostras cujo valor esteja acima ou abaixo destes resultados, como se observa a seguir:

Média: R\$4.169,00

20% a mais: R\$5.002,00

20% a menos: R\$3.335,00

Logo serão consideradas apenas as amostras que se encontrem dentro dessa variação de média, ou próximo a ela, excluindo-se, pois, as amostras 1, 2, 3, 7, 8 e 9:

Imóvel 4: R\$4.450,00

Imóvel 5: R\$3.325,00

Imóvel 6: R\$3.611,00

Média: R\$11.386,00/3= R\$3.795,00

Fator fonte ou oferta:

É comum que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter com a venda, visto que a regra no mercado imobiliário é a existência de proposta e contraposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda dá-se o nome de Fator Fonte ou Oferta e, geralmente, é aplicado em 10% para menor. Considerando que os imóveis obtidos como amostras ainda esperam comprador, cabendo, portanto, negociação, aplico esse fator para ajustar o valor encontrado:

$$\mathbf{R\$3.795,00-10\%= R\$3.415,00m^2}$$

Definição do valor

Área do imóvel a ser avaliado	1608m ²	
Valor inicial do imóvel avaliando	R\$3.415,00X1608m ² = R\$5.491.320,00	
Aplicação do campo de arbítrio com acréscimo de 15% sobre o valor inicial da avaliação, considerando características do imóvel (NBR 14653-1.3.8 e NBR 14653-2.8.2.1.5.1)	R\$6.315.018,00	
Arredondamento (é permitido ao avaliador proceder ao arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos):	R\$6.370.000,00	
Valor final do imóvel avaliando	R\$6.370.000,00	
Em razão da flexibilidade do mercado, utilizam-se limites de intervalo de confiança em torno de 10% para mais ou para menos na negociação	10% para mais	R\$7.007.000,00
	10% para menos	R\$5.733.000,00

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança I, uma vez que o número de amostras não ultrapassou três. Assim, levando em consideração a metodologia utilizada e o resultado encontrado mediante sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL** em **R\$6.370.000,00**(seis milhões, trezentos e setenta mil reais).

Planaltina/DF de 30 de julho de 2024.

Meire Kingeski
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 317834