

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: QS 16, Conjunto 1-A, Casa 9, Riacho Fundo II, Brasília – DF.

Objetivo: Determinação do valor de mercado.

Solicitante: Juízo da 14ª VCBSB – Proc. nº 0009595-63.2014.8.07.0001.



Vista do Imóvel Avaliando
(Fotografia recente, de 11jun. 2022)

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	3
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	4
8. VISTORIA	5
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
11. CONFRONTAÇÕES	12
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	14
13. VISTA AÉREA	14
14. METODOLOGIA UTILIZADA	15
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	16
• R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	17
• R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	17
• R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	18
• R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	18
• R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5	19
• R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6	19
• R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 7	20
• R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 8	20
R9 – IMÓVEL REFERENCIAL 9	21
R10 – IMÓVEL REFERENCIAL 10	21
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	22
17. CONCLUSÃO	24
ANEXOS	25
• CURRÍCULO DA CORRETORA DE IMÓVEIS EMISSORA DESTE PARECER	25



1. SOLICITANTE

Exmo. Sr. Juiz de Direito Thiago de Moraes Silva da 14ª Vara Cível de Brasília (VCBSB), em obediência à decisão interlocutória de 06 de abril de 2022 (ID. 120945019) nomeando esta Perita, no âmbito do processo 0709407-69-2018.8.07.0007.

2. FINALIDADE

Determinar o valor mercadológico da casa situada na QS 16, CJ 1-A, Casa 09, Riacho Fundo II, Brasília – DF, com prazo-limite de 40 dias (ID 125535724).

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - ARPS 01/2022

4. DA COMPETÊNCIA

O presente parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), e com a Resolução do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra- judicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando- se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração do PTAM é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”, tem previsão de conter as seguintes partes: Parte 1: Procedimentos gerais; Parte 2: Imóveis urbanos; Parte 3: Imóveis rurais; Parte 4: Empreendimentos; Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral; Parte 6: Recursos naturais e ambientais; Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. ABREVIATURAS

- ATT- Área Total do Terreno;
- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
- CRECI-DF - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Distrito Federal;
- IA – Imóvel em avaliação;
- m² - Metro quadrado;
- NBR - Normas Brasileiras;
- PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é a casa situada na Quadra Sul 16, Conjunto 1-A, Casa 09, Riacho Fundo II - DF, imóvel não regularizado, cuja transmissão da posse vem sendo realizada por intermédio de um contrato de cessão de direito de posse (informação abstraída dos autos do processo), não tendo sido disponibilizado pelas partes por ocasião da vistoria ao imóvel, realizada em 11 de junho de 2022.

Na ficha cadastral do imóvel, constante dos autos (informação disponibilizada pela TERRACAP em 17 julho de 2019 – ID. 39899814), verificou-se que o imóvel possui matrícula 86933 no 4º Ofício de Registros de Imóveis (RGI) e foi doado ao Distrito Federal para o seu Programa de Assentamento. Neste aspecto, solicitou-se ao cartório supracitado a visualização da matrícula para verificação da atual situação do imóvel, tendo sido constatado que a mesma não traz informações relevantes para o presente trabalho, mas somente dados de definição de loteamento feita pela TERRACAP, não contendo nem sequer a menção ao IA, possivelmente foi atribuída outra matrícula ao imóvel. Assim, solicitou-se outra busca somente do endereço do imóvel, tendo o cartório respondido que não existe registro (matrícula) de tal endereço nos seus arquivos, conforme abaixo.

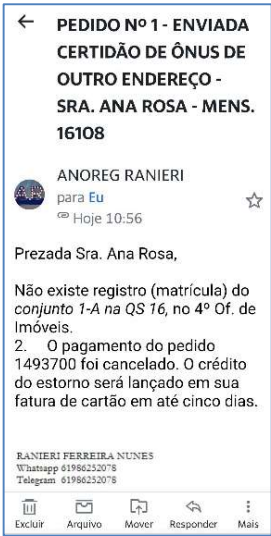


Figura 01 – 4º Ofício de Registros de Imóveis (RGI).

8. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia e hora agendados (11/06/2022, às 10:00 hs).

Encontrava-se em frente ao IA o Sr. Raimundo Nonato Ribeiro do Nascimento, que figura no polo ativo do processo, todavia, o Sr. Izailton Ladeira da Silva, que figura no polo passivo e consta nos autos como possuidor do imóvel, não se encontrava em casa.

Após várias tentativas de chamada, um rapaz apareceu no portão da residência às 10:17 hs e informou que somente o filho do Sr. Izailton encontrava-se em casa, porém estava dormindo. Foi solicitado a ele que o acordasse, porém, até as 10:50 hs ninguém mais apareceu, mesmo após novas chamadas, tendo esta Perita deixado o local após conferência da metragem externa imóvel, verificação da parte externa e garagem e coleta das informações do mesmo com o Sr. Raimundo Nonato.

Em face da insuficiência de informações disponíveis na certidão de ônus reais, esperava-se obter cópia do contrato de cessão de posse com o Sr. Izailton, conforme item 7.1 da NBR 14653-1:2001, todavia, por conta da sua ausência por ocasião da perícia, não foi possível verificar os dados contidos no referido contrato. Tal fato não vai interferir na presente avaliação, tendo em vista que já consta nos autos que ele é o atual possuidor e verificou-se, *in loco*, as dimensões do lote do IA, em observância ao item 7.2 da NBR 14653-1:2001.

Por conta da ausência do Sr. Izailton, aproveitou-se a presença do Sr. Raimundo Nonato para prestação de alguns esclarecimentos.

O Sr. Raimundo Nonato não soube precisar a idade do imóvel, tendo estimado em 22 anos. Quanto à construção, informou que desconhece a existência de um projeto de engenharia, e que possivelmente a benfeitoria (casa) foi construída sem a supervisão de um engenheiro ou arquiteto.

Na avaliação desta perita, trata-se de um lote pequeno (ATT de 112,50 m²), menor do que o limite inferior de 125 m², estabelecido na Lei Complementar nº 950, de 7 de março de 2019 (artigo 3º, II) do DF, plano (no mesmo nível da rua), regular (formato retangular) com 7,50 metros de frente e fundo e 15 metros de comprimento nas suas laterais. Em seu interior há uma benfeitoria de padrão construtivo econômico, construída sem preocupação com projeto arquitetônico, erigida em alvenaria de tijolos de argila num único pavimento (térreo) e coberta por telhas de cimento amianto. A fachada está voltada para a posição oeste, com pintura simples e desgastada sob reboco, cor predominante verde piscina, com a palavra "BORRACHARIA" pintada em letras grandes e pretas, um portão de ferro marrom, plaqueta de identificação do lote e caixa de Correios. O muro lateral (posição norte) está sem acabamento (chapisco, emboço, reboco e pintura). A calçada está danificada.



Figura 02 – Visão a 45 graus do imóvel.



A idade aparente é de 25 anos, sua vocação é para uso residencial obrigatório, sendo facultativo, simultaneamente, o uso não residencial, com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, segundo consta na ficha cadastral do imóvel, constante dos autos (informação disponibilizada pela TERRACAP em 17/07/2019 – ID. 39899814). Sua frente está voltada para o oeste (incidência maior do sol da tarde).

Localiza-se na Quadra Sul, distante dos principais comércios, se comparado com as Quadras Norte e Central. Todavia, observou-se que, no seu entorno, há vários pequenos comércios, com destaque ao Supermercado Capricho. Há também uma escola (CED 01), ponto de ônibus com acesso à Brasília e o Terminal Rodoviário Riacho Fundo II.

Quanto à segurança pública na Quadra Sul de Riacho Fundo II, foi realizada uma visita no mesmo dia da perícia ao 28º Batalhão de Polícia Militar, que atua na região, e, segundo os militares de serviço, trata-se de um local simples, relativamente tranquilo, sem ocorrências rotineiras significativas, que ocorrem mais na região de Recanto das Emas. Destacaram que há um Posto Policial na QS 14 que foi reativado no final de 2021, ou seja, próximo do IA.

Sua rua é paralela à DF-001, conhecida por Estrada Parque Contorno (EPCT) porém é a mais externa e distante da mesma, cerca de 400 metros, em linha reta, e pouco mais de 1 km para o acesso de carro. As demais ruas que o cercam também são pavimentadas e, contam com rede de abastecimento de água, de energia elétrica, iluminação pública, de esgoto, de telefonia, linhas de transporte público e serviço de coleta de lixo.



Figura 03 – cerca de 1 km de carro para a EPCT

O estado de conservação do exterior necessita de reparos simples a importantes e de uma avaliação estrutural de engenharia, pois visualizou-se um pilar externo, que está com ferragens aparentes e danificadas.



Figura 04 – Ferragens aparentes e danificadas.

Quanto ao interior da benfeitoria, em face da ausência do Sr. Izailton, não foi possível vistoriá-lo, somente a garagem foi visualizada (por fora, pelo portão), tendo sido constatado que também precisa de reparos simples a importantes, com fissuras nas paredes, pintura desgastada, uma das paredes sem acabamento, sem forro de teto e piso em cerâmica danificado. Há uma porta de cor preta na esquerda que, segundo o Sr. Raimundo Nonato, dá acesso a um corredor que leva à área de serviço, e uma marrom ao centro, com acesso à sala de estar.



Figura 05 – Interior da garagem.

Diante da impossibilidade de acesso ao interior da benfeitoria, o Sr. Raimundo Nonato contribuiu na descrição da distribuição dos cômodos, fato que possui grau elevado de confiabilidade em função de ter morado no imóvel por muitos anos, tendo informado que, originalmente, a casa tinha dois quartos, e que construiu um terceiro quarto no período em que residiu no IA, e descreveu o interior da seguinte forma: casa composta de sala de estar, sala de jantar, 3 quartos, sendo uma suíte, 1 banheiro nos fundos, cozinha e área de serviço, com os cômodos pequenos. O croqui abaixo foi feito junto com o Sr. Raimundo Nonato durante a vistoria e, a julgar pelo reduzido tamanho do lote, com a benfeitoria ocupando praticamente toda a área, possivelmente não deve ter sofrido modificações relevantes e que possa influenciar na avaliação.

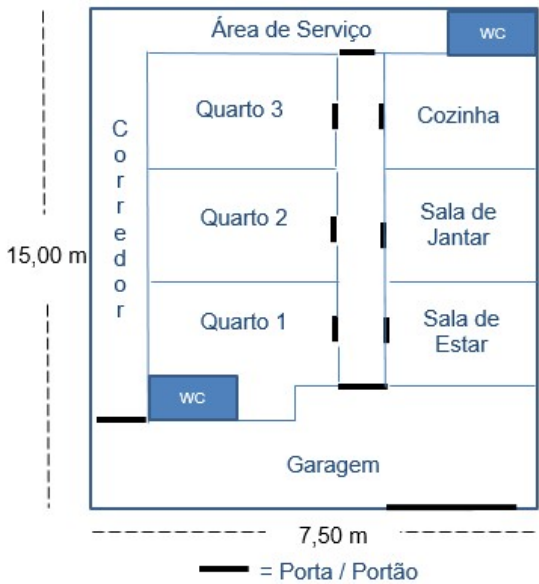


Figura 06 – Croqui do interior da benfeitoria.

De posse da descrição do interior do IA, pode-se afirmar que a área construída ocupa praticamente toda a ATT do lote, e que, apesar da sua reduzida metragem, seus cômodos estão relativamente bem distribuídos, com destaque para uma suíte, que é um fator valorizante.

Quanto ao fato do interior não ter sido vistoriado, tal questão não impede o trabalho de avaliação, tendo em vista o elevado grau de confiabilidade das informações passadas pelo Sr. Raimundo Nonato (item 3.1.42 da ABNT NBR 14653-1 2001), e, como se trata de um imóvel não regularizado, sem projeto de engenharia e habite-se, será avaliado o m² do lote com benfeitoria.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Seguem mais algumas imagens do imóvel, obtidas na vistoria (11 de junho de 2022).



Figura 07 – Visão da frente do imóvel.



Figura 08 – Visão lateral do imóvel.

Mais fotos do imóvel avaliando:

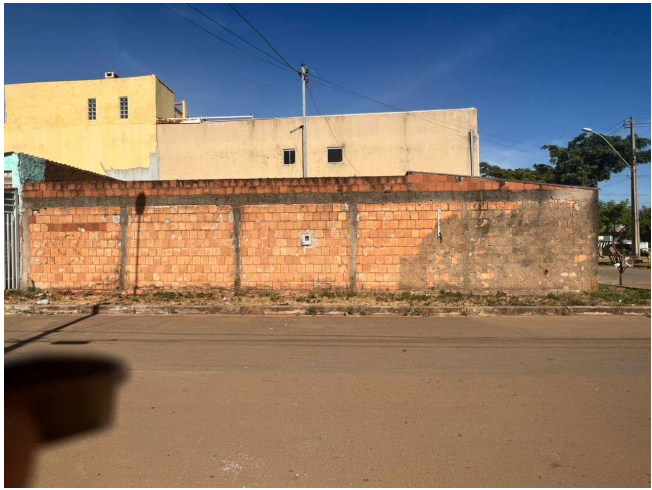


Figura 09 – Visão lateral do imóvel (muro sem acabamento).



Figura 10 – Visão do interior do imóvel (destaque para o piso – cerâmica danificada).



Figura 11 – Visão da placa de identificação do imóvel



Figura 12 – parede com fissuras, infiltração próximo ao solo e pintura desgastada.



Figura 13 – parede sem acabamento, teto sem forro.



Figura 14 – visão geral da garagem.

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O surgimento da região do Riacho Fundo II data de 1995, quando pessoas carentes por moradia acampavam naquela terra. A ocupação cresceu e foi necessária a criação de uma Região Administrativa do Riacho Fundo II (RAXXI), que foi instituída em 2003, por intermédio da Lei 3153, de 06 de maio de 2003, do Governo do Distrito Federal. Sua população estimada é de cerca de 85.658 habitantes (PDAD 2018).

Localiza-se a sudoeste do Distrito Federal, ao longo e a leste da Estrada Parque Contorno (EPCT). Como referência, dista 31 km da Esplanada dos Ministérios.

O Riacho Fundo II é composto pelas quadras Norte (QN), Centrais (QC), Sul (QS), Quadras Industriais (QI), e Conglomerados Agrourbanos de Brasília (CAUB) I e II, sendo a Quadra Norte a mais próxima de Recanto das Emas e Riacho Fundo.

O IA localiza-se na Quadra Sul (QS) e possui alguns estabelecimentos comerciais no entorno, como supermercado, mercearia, pizzaria, hamburgueria, bares, escola (CED 01) e Terminal Rodoviário Riacho Fundo II.

A região está em processo de regularização fundiária e, em 12/11/2020, o Governo do Distrito Federal publicou o Decreto Nº 41.436, do DODF, para regularização das Quadras Centrais QC 01, 02, 03, 04, 05 e 06. A Quadra Sul 16 (QS 16), conjunto 1-A, onde está o imóvel avaliando, ainda não foi contemplada.

Fonte: informações obtidas junto ao website da Administração Regional do Riacho Fundo 2 (<https://www.riachofundoii.df.gov.br/>) e Wikipédia.

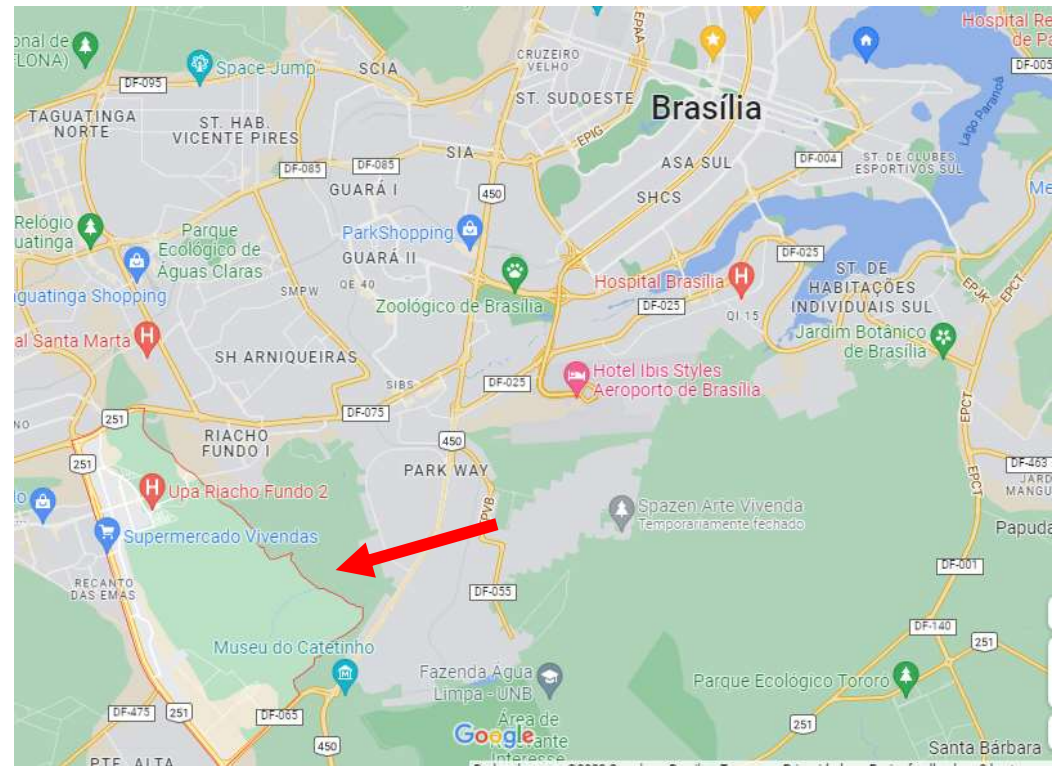


Figura 15: Posição geográfica em relação à Brasília. Riacho Fundo II está no canto inferior esquerdo, a sudoeste da capital, região circulada por uma linha tênue vermelha e com a seta vermelha destacando.

11. CONFRONTAÇÕES

O IA confronta-se a sul (lado esquerdo de quem está dentro do imóvel, olhando para fora) com uma construção utilizada pela Igreja Tempo de Avivamento; a norte (lado direito de quem está dentro do imóvel, olhando para fora) com uma rua asfaltada, com um amplo campo de cerrado do outro lado da rua; a leste (fundos do IA) com uma casa residencial utilizada também como comercial; e a oeste (frente do IA) com um grande terreno, com potencial de se tornar uma praça pública.



Figura 16 – Confrontação Sul - Visão da construção usada pela Igreja Tempo de Avivamento.



Figura 17 – Confrontação Norte - rua asfaltada, com um campo de cerrado do outro lado da rua (Google Maps).



Figura 18 – Confrontação Oeste -Visão do terreno de frente ao imóvel, com potencial para se tornar uma praça pública.

Fotos das demais confrontações:



Figura 19 – Confrontação leste (fundos do IA). Imóvel residencial, utilizado também como comercial.



Figura 20 – Vista Aérea do imóvel avaliando, com destaque ao terreno em frente, com potencial para se tornar uma praça pública no futuro (Fonte: Google Maps)



Figura 21 – Vista Aérea mais próxima do imóvel avaliando, em vermelho (Fonte: Google Maps)

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

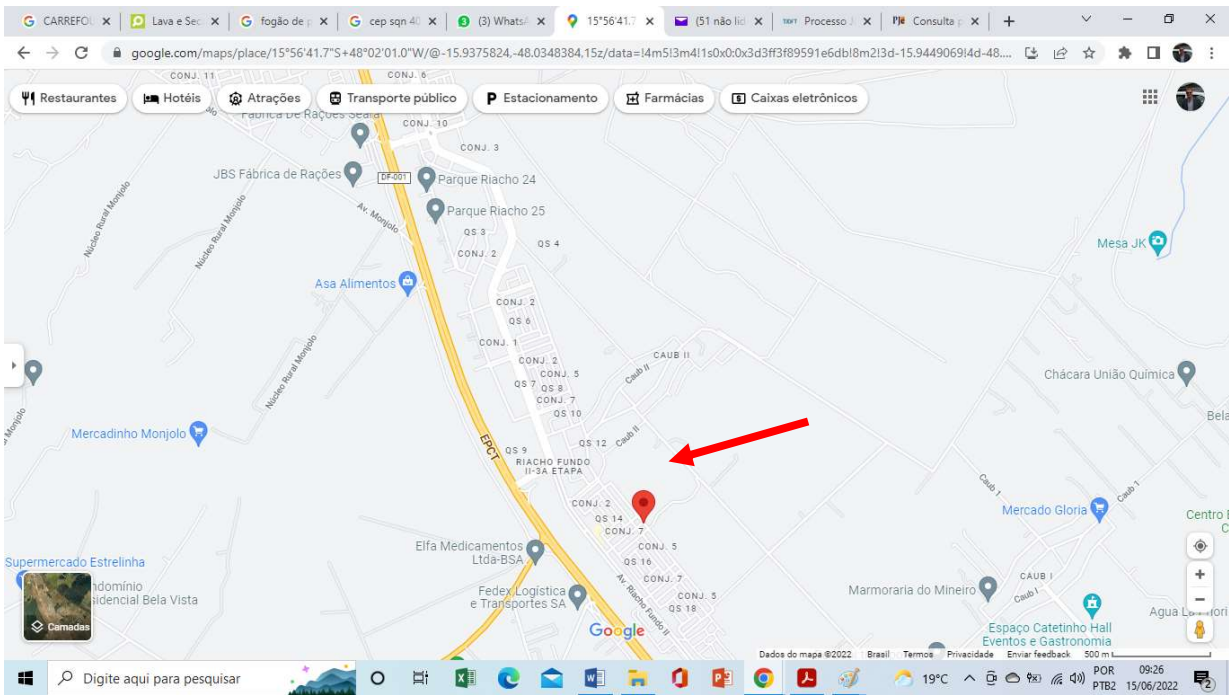


Figura 22 – Mapa do local. Fonte: Google Maps (IA no marcador vermelho).

13. VISTA AÉREA

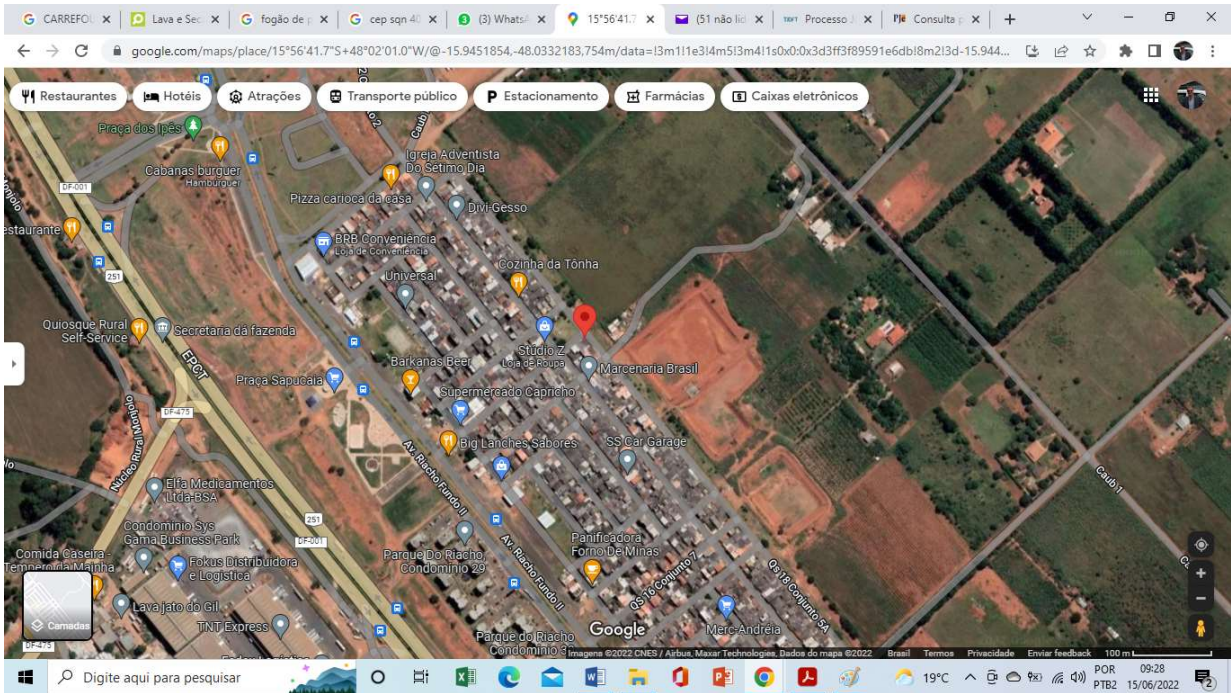


Figura 23 – Vista Aérea da Quadra Sul. Fonte: Google Maps (IA no marcador vermelho).

14. METODOLOGIA UTILIZADA

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e o item 8.1.1 da ABNT/NBR 14653-2:2011.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as tendências do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis ao IA, chamados de imóveis referenciais. A partir do tratamento dos dados, análise do mercado, consulta a corretores da região e experiência da Perita Avaliadora, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

14.1 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel considera as variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário, no momento em que é realizada. Assim, os dados que compuseram o presente trabalho fundamentam-se nas informações coletadas nas ofertas dos imóveis à venda no mercado local e, principalmente, pela experiência profissional do Perito Avaliador.

O trabalho envolve variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio lógico e, muito menos, é baseado em um simples cálculo matemático, se assim o fosse não seria necessário a nomeação de um perito. As pessoas (vendedores e compradores) e o momento do mercado (aquecido ou não), de fato, são os que realmente definem os valores de mercado de um imóvel, cabendo ao Perito Avaliador identificar as discrepâncias e tratar os valores que estão sendo praticados no mercado em determinado período.

No que se refere às condições limitantes, o imóvel avaliando não é regularizado, como a grande maioria dos imóveis de Riacho Fundo II, ou seja, o lote não é escriturado e registrado no cartório de registros de imóveis da região e a casa não possui o “habite-se”. Nestes casos, por experiência própria, o contrato de cessão de direitos de posse não costuma trazer informações 100% confiáveis quanto às características dos imóveis (medidas dos lotes, da área útil, da área construída, etc.), que podem não estar em conformidade com a realidade; possivelmente não há projeto de engenharia e “habite-se” para as benfeitorias construídas na totalidade ou na maior parte das amostras; e, na busca dos imóveis referenciais e no contato com os seus anunciantes, verificou-se uma falha de interpretação quanto à questão do imóvel ser regularizado ou não, por exemplo: alguns acham que o simples fato de ser uma área em regularização já o torna regularizado, ou que o fato do lote estar escriturado e registrado já torna a casa regularizada, esquecendo do “habite-se”.

Neste aspecto, a análise subjetiva torna-se relevante na determinação do valor de mercado de um imóvel em dado momento, e, principalmente, pelo fato de que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também por pessoas (vendedores e compradores), que possuem valores próprios enraizados e percepções distintas do valor de um bem, o que explica as oscilações, variações e distorções visíveis no mercado.

14.2 ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Durante a pesquisa, observou-se que há uma grande quantidade de imóveis à venda em Riacho Fundo 2 (casas) e vários anúncios oferecendo condições de facilidade de pagamento (parcelamento, acesso a negativados no SERASA), tais fatos evidenciam uma baixa liquidez na região, o que contribui muito na negociação e exerce influência de forma significativa na definição do preço do imóvel, sendo este (o preço), o fator fundamental para a concretização da negociação. O eventual comprador tem várias opções de imóveis disponíveis no mercado e certamente vai buscar aquele que tenha mais itens valorizantes, com o menor preço.

Em contato realizado com corretores da região, confirmou-se a baixa liquidez do mercado.



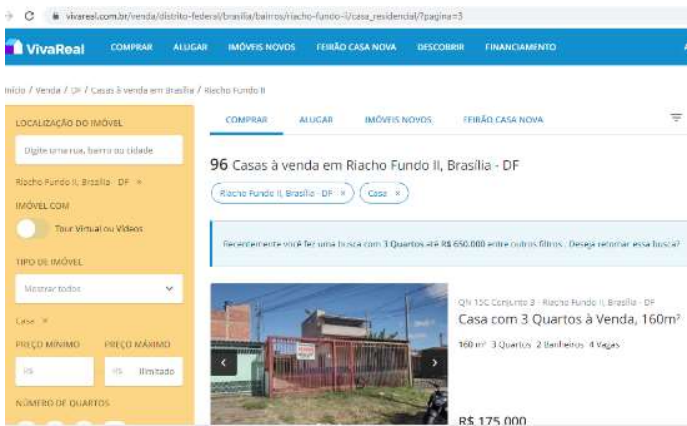


Figura 24 – 96 casas à venda (fora apartamentos) no site Viva Real.
Print da tela obtido em 18 06 22.



Figura 25 – Facilidades na negociação (parcelamento).

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A abrangência da busca dos imóveis referenciais foi delimitada aos principais sites de anúncio de imóveis do DF: dfimóveis, wimóveis, OLX, viva real e zap imóveis, com base no item 8.2.1 da NBR 14653-2:2011.

Além do valor de mercado (preço), a variável mais utilizada comumente em trabalhos de avaliação de imóveis residenciais é o valor da área útil. Todavia, como se tratam de imóveis não regularizados, sem projeto de engenharia e, portanto, sem a informação precisa de tal variável, a utilização da mesma foi descartada.

Na pesquisa e estudo do comportamento do mercado local, observou-se que o valor do m² dos lotes anunciados nas principais mídias varia conforme a metragem do lote e o padrão construtivo das benfeitorias. Neste aspecto, os seguintes parâmetros de busca foram aplicados: terrenos de pequena dimensão, com a metragem limitada a 160 m², com benfeitoria de padrão construtivo econômico (simples), preferencialmente com 3 quartos e localizados nas Quadras Norte, Central e Sul, tendo em vista que são áreas próximas entre si.

Desta forma, para o presente trabalho, o valor ofertado do lote (com benfeitorias) foi considerado uma variável dependente e, como variáveis independentes, a metragem do lote e o padrão construtivo das benfeitorias, conforme itens 8.2.1.2.1 e 8.2.1.2.2 da NBR 14653-2:2011.

Assim, encontrou-se dez imóveis que se enquadram dentro dos parâmetros de busca apontados acima, e estão identificados abaixo.

R1 – Imóvel Referencial 1 (QS 16 Conjunto 5-A)

Figura 26 – Imóvel referencial 1 – foto extraída do link abaixo

Venda: Valor: R\$ 155.000,00 - JDM Imobiliária. Telefone: (61) 9 9860-5647 (Juliana) - contato realizado em 15/06/2022.

Área do lote: 150 m². **Valor do m²:** R\$ 1.033,33.

Anúncio: dfimoveis.com.br. Acesso em 15/06/2022 no link: <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-riacho-fundo-ii-riacho-fundo-df-qs-16-conjunto-5a-450069>. Atualizado em 15/06/2022.

Características: Cessão de Direito. Casa com 3 quartos, cozinha americana e 2 vagas. Posição nascente.

Distância aproximada para o IA / Tempo de deslocamento: 200 metros / 1 minutos de carro.

R2 – Imóvel Referencial 2 (QC 6 Conjunto 3)

Figura 27 – Imóvel referencial 2 – foto extraída do anúncio (link abaixo)

Venda: Valor: R\$ 175.000,00 - Almir Escritório Imobiliário, CRECI-DF 8850. Telefone: (61) 999666868 – Almir - contato realizado em 27/06/2022.

Área do lote: 150 m². **Valor do m²:** R\$ 1.166,66.

Anúncio: dfimoveis.com.br. Acesso em 15/06/2022 no link: <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-riacho-fundo-ii-riacho-fundo-df-qc-6-conjunto-3-517091>. Atualizado em 15/06/2022.

Características: Cessão de Direito. 3 quartos, banheiro, cozinha e 1 vaga. Posição nascente. Precisa de reforma.

Distância aproximada para o IA / Tempo de deslocamento: 4 km / 7 minutos de carro.

R3 – Imóvel Referencial 3 (QC 6)



Figura 28 – Imóvel referencial 3 – foto extraída do anúncio (link abaixo)

Venda: Valor: R\$ 160.000,00 – Digital Imob. Telefone: (61) 986014320. Contato com o corretor Ivan em 28/06/2022.

Área do lote: 150 m². **Valor do m²:** R\$ 1066,66.

Anúncio: dfimoveis.com.br. Acesso em 15/06/2022 no link: <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-riacho-fundo-ii-riacho-fundo-df-qc-6-490801>. Atualizado em 15/06/2022.

Características: Cessão de Direito. 03 quartos, 02 Banheiros, Sala, Cozinha, 02 Vagas. Precisa de reforma.

Distância para o IA / Tempo de deslocamento: 4 km / 7 minutos de carro.

R4 – Imóvel Referencial 4 (QS 18)



Figura 29 – Imóvel referencial 4 – foto extraída do anúncio (link abaixo)

Venda: Valor: R\$ 170.000,00 – Particular. Telefone: (61) 984175652 – Pedro, contato feito em 29/06/2022

Área do lote: 150 m². **Valor do m²:** R\$ 1133,33.

Anúncio: OLX. Acesso em 15/06/2022 no link: <https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/imoveis/vende-se-uma-casa-no-riacho-fundo-2-1041393861#>. Atualizado em 5/06/2022.

Características: Cessão de Direito. 03 quartos, 01 Banheiro, Sala, Cozinha, área de serviço, 1 vaga.

Distância aproximada para o IA / Tempo de deslocamento: 500 m / 1 minuto de carro.

R5 – Imóvel Referencial 5 (QN 12D Conjunto 1)

Figura 30 – Imóvel referencial 5 – foto extraída do anúncio (link abaixo)

Venda: Valor: R\$ 190.000,00 – Luan Nunes. Acesso apenas por chat. Não respondeu à tentativa de contato.

Área do lote: 150 m². **Valor do m²:** R\$ 1.266,67.

Anúncio: OLX. Acesso em 16/06/2022 no link: <https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/imoveis/casa-riacho-fundo-ii-1035975868>. Atualizado em 23/05/2022.

Características: Cessão de Direito. 3 quartos; banheiro social; sala; - Cozinha americana com armários; Quintal com lavanderia; Varanda com vaga para 2 veículos.

Distância aproximada para o IA / Tempo de deslocamento: 7 km / 13 minutos de carro.

R6 – Imóvel Referencial 6 (QN 15C Conjunto 3)

Figura 31 – Imóvel referencial 6 – foto extraída do anúncio (link abaixo)

Venda: Valor: R\$ 175.000,00 – LM IMOBILIÁRIA. (61) 3333-7900. Realizado contato com o Denis, em 29/06/2022.

Área do lote: 160 m². **Valor do m²:** R\$ 1.093,75.

Anúncio: OLX. Acesso em 16/06/2022 no link: <https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/imoveis/casa-brasilia-riacho-fundo-ii-1038401483>. Atualizado em 15/06/2022.

Características: Casa dos fundos com 02 quartos, sala, cozinha e banheiro. Casa da frente com 01 quarto, sala, cozinha americana, banheiro, área de serviço, garagem para 04 carros. Quitada e escriturada.

Distância aproximada para o IA / Tempo de deslocamento: 7 km / 13 minutos de carro.



R7 – Imóvel Referencial 8 (QN 7D conjunto 4)



Figura 32 – Imóvel referencial 7 – foto extraída do anúncio (link abaixo)

Venda: Valor: R\$ 200.000,00 – Contato com Elienai (CRECI-DF 10373) em 28/06/2022 – Tel. 61 984121471.

Área do lote: 160 m². **Valor do m²:** R\$ 1.250,00

Anúncio: Viva Real. Acesso em 27/06/2022 no link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-riacho-fundo-ii-bairros-brasilia-com-garagem-160m2-venda-RS200000-id-2557229287/#gallery>. Atualizado em 27/06/2022.

Características: 3 quartos, simples, sala, cozinha, wc social, garagem para dois carros. Escriturado e registrado

Distância aproximada para o IA / Tempo de deslocamento: 6,3 km / 11 minutos de carro.

R8 – Imóvel Referencial 8 (QN 15C Conjunto 7)



Figura 33 – Imóvel referencial 8 – foto extraída do anúncio (link abaixo)

Venda: Valor: R\$ 210.000,00 – LM IMOBILIÁRIA. (61) 3333-7900. Realizado contato com o Denis, em 29/06/2022.

Área do lote: 160 m². **Valor do m²:** R\$ 1.312,50

Anúncio: Viva Real. Acesso em 27/06/2022 no link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-riacho-fundo-ii-bairros-brasilia-160m2-venda-RS210000-id-2558479434/>. Atualizado em 27/06/2022.

Características: Cessão de direito. 03 Quinetes, todas com 1 quarto, sala, cozinha americana e banheiro. 1 vaga.

Distância aproximada para o IA / Tempo de deslocamento: 10 km / 15 minutos de carro.

R9 – Imóvel Referencial 9 (QC 4 Conjunto 4, casa 65)

Figura 34 – Imóvel referencial 9 – foto extraída do anúncio (link abaixo)

Venda: Valor: R\$ 155.000,00 – RO Escritório Imobiliário -CRECI 13243. (61) 98497-6843.

Área do lote: 150 m². **Valor do m²:** R\$ 1.033,33

Anúncio: Viva Real. Acesso em 18/06/2022 no link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-riacho-fundo-ii-bairros-brasilia-150m2-venda-RS155000-id-2565965775/>. Atualizado em 17/06/2022.

Características: Casa com 3 kit nets de 1 quarto, sala, cozinha americana e banheiro, área de serviço

Distância aproximada para o IA / Tempo de deslocamento: 5 km / 9 minutos de carro.

R10 – Imóvel Referencial 10 (QC 4 Conjunto 21)

Figura 35 – Imóvel referencial 10 – foto extraída do anúncio (link abaixo)

Venda: Valor: R\$ 160.000,00 – RF Imóveis. (61) 985202375 – Roberto.

Área do lote: 150,00 m². **Valor do m²:** R\$ 1.066,66.

Anúncio: Zap Imóveis. Acesso em 27/06/2022 no link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-riacho-fundo-ii-brasilia-df-150m2-id-2568727218/>. Atualizado em 27/06/2022.

Características: Sala, 3 quartos sendo 1 suíte, e 1 banheiro. 1 vaga. Interior precisando de reforma

Distância aproximada para o IA / Tempo de deslocamento: 4,3 km / 8 minutos de carro.

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Segue abaixo uma tabela demonstrativa do valor do m² dos imóveis referenciais:

	Fonte da Pesquisa	Quadra	Valor Oferta (R\$)	ATT m²	Valor m² Oferta
R1	dfimóveis	QS 16	155.000,00	150	1.033,33
R2	dfimóveis	QC 6	175.000,00	150	1.166,66
R3	dfimóveis	QC6	160.000,00	150	1.066,66
R4	OLX	QS 18	170.000,00	150	1.133,33
R5	OLX	QN 12D	190.000,00	150	1.266,67
R6	OLX	QN 15C	175.000,00	160	1.093,75
R7	Viva Real	QN 7D	200.000,00	160	1.250,00
R8	Viva Real	QN 15	210.000,00	160	1.312,50
R9	Viva Real	QC 4	155.000,00	150	1.033,33
R10	Zap Imóveis	QC 4	160.000,00	150	1.066,66

Tabela 1 – Tabela demonstrativa do valor do m² dos imóveis referenciais.

Abaixo, segue um gráfico para facilitar a visualização do equilíbrio das amostras, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14653-2:2011.

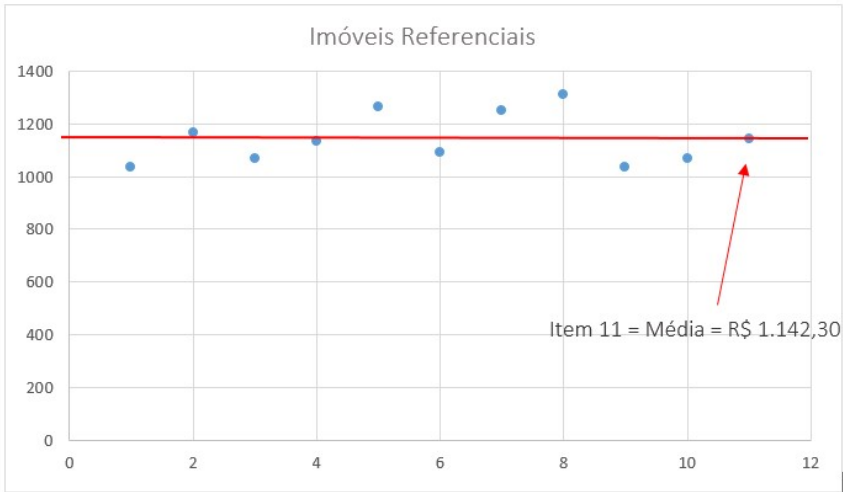


Gráfico 1 – Visualização do equilíbrio das amostras.

Entende-se que normalmente os preços anunciados (valores de oferta) sejam superiores ao valor de mercado do imóvel, conforme a ABNT/NBR 14653-2: 2011, item 8.2.1.3.5, tornando-se necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) com coeficiente redutor de 0,95 nos elementos anunciados, a fim de adequá-los ao valor de mercado (Na prática é o costume do vendedor de anunciar por um preço acima do desejado para compensar eventual desconto nas negociações e chegar ao preço almejado, que é o valor de mercado).

Desta forma, segue tabela com a aplicação do fator redutor sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

	Fonte da Pesquisa	Quadra	Valor Oferta (R\$)	ATT m²	Valor m² Oferta	Fator Redutor	Valor m² Mercado
R1	dfimóveis	QS 16	155.000,00	150	1.033,33	0,95	981,66
R2	dfimóveis	QC 6	175.000,00	150	1.166,66	0,95	1.108,33
R3	dfimóveis	QC6	160.000,00	150	1.066,66	0,95	1013,33
R4	OLX	QS 18	170.000,00	150	1.133,33	0,95	1.076,66
R5	OLX	QN 12D	190.000,00	150	1.266,67	0,95	1.203,34
R6	OLX	QN 15C	175.000,00	160	1.093,75	0,95	1.039,06
R7	Viva Real	QN 7D	200.000,00	160	1.250,00	0,95	1.187,50
R8	Viva Real	QN 15	210.000,00	160	1.312,50	0,95	1.246,88
R9	Viva Real	QC 4	155.000,00	150	1.033,33	0,95	981,66
R10	Zap Imóveis	QC 4	160.000,00	150	1.066,66	0,95	1.013,33

Tabela 2 – Tabela demonstrativa do valor do m² dos imóveis referenciais, com aplicação do fator redutor.

Abaixo, segue gráfico para facilitar a visualização do equilíbrio das amostras após o tratamento dos dados, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14653-2:2011.

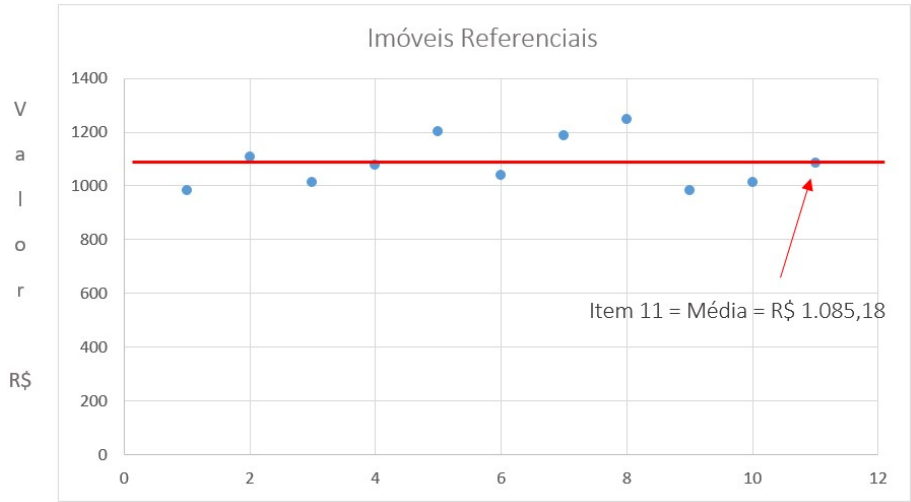


Gráfico 2 – Visualização do equilíbrio das amostras após tratamento dos dados.

Com base no acima, o valor de mercado do m² praticado em Riacho Fundo 2, dos imóveis enquadrados dentro dos parâmetros de busca estabelecidos no item 15 do presente Parecer é:



Média de metro quadrado corrigida e homogênea

R\$ 1.085,18



16.1 CARACTERÍSTICAS VALORIZANTES E DESVALORIZANTES

Algumas características podem interferir na avaliação de um imóvel, reduzindo o valor de mercado do mesmo (características desvalorizantes), assim como outros elementos influenciam na valorização do mesmo (características valorizantes).

No que se refere aos aspectos valorizantes, trata-se de uma casa construída com bom aproveitamento do reduzido lote e, conseqüentemente, com uma relativa boa distribuição dos cômodos, com uma suíte, posicionada numa esquina, de frente a um terreno com potencial para se tornar uma praça pública.

Quanto aos aspectos desvalorizantes, o aspecto arquitetônico do IA deixa a desejar, o estado de conservação externo da casa e interno da garagem (única parte interna vista na perícia) necessitam de uma reforma; e há uma disputa judicial pelos direitos possessórios, fatores que influenciam, principalmente, na dificuldade e demora na comercialização, sendo o valor anunciado essencial para a sua venda.

17. CONCLUSÃO

Em função do exposto no presente trabalho, o valor avaliado será definido dentro do campo de arbítrio disponibilizado à esta perita, ou seja, “o intervalo com amplitude de 15% para mais ou para menos em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação” (itens 8.2.1.5.1 e 8.2.1.5.2 da ABNT NBR 14653-2:2011 e ABNT NBR 14653-2:2019).

A média do valor do m² praticado em Riacho Fundo 2 dos imóveis enquadrados dentro dos parâmetros de busca estabelecidos no item 15 do presente parecer é de R\$ 1.085,18, ou seja, a amplitude de avaliação do IA tem como tendência central o valor de R\$ 122.082,75, podendo variar 15% para cima ou para baixo, dependendo das suas condições valorizantes e desvalorizantes e situação do mercado.

Dessa forma, após haver realizado as pesquisas necessárias, a consulta a corretores de imóveis da região, a realização da vistoria do imóvel e seu entorno, a consideração das condições atuais do mercado imobiliário local, e das características valorizantes e desvalorizantes do IA, AVALIO o imóvel objeto deste PTAM em R\$ 130.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), podendo tal valor variar 5% para cima ou para baixo.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Caso se opte pela alienação particular, recomenda-se o valor de oferta de R\$ 140.000,00.

Esta avaliação tem a validade de 180 dias corridos, pois depende das condições de mercado, que é dinâmico, e da situação econômica do País (possibilidade de aumento da inflação, recessão, etc.).

Por fim, agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Respeitosamente,



Ana Rosa Pereira da Silva
Corretora - CRECI-DF 25082 / Avaliadora de Imóveis - CNAI 30205
Perita Judicial para Avaliação de Imóveis do TJDF