



Laudo de avaliação

Processo: 0008686-94.2014.8.07.0009

Exequentes: KAYRON VITOR BEZERRA COSTA, KEMMILY VITORYA BEZERRA COSTA, A.S.B.C

Representante Legal: SHEILA ALVES BEZERRA

Executado: ANDRÉ LUIS SILVA COSTA

Região Administrativa: Recanto das Emas/DF

Localização: Quadra 510, Conjunto 20, Lote 17.

Lucas Gomes de Oliveira Santos
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula 320215

1) Objetivo da avaliação

Avaliação do bem imóvel situado no endereço acima mencionado em cumprimento de sentença de obrigação de prestar alimentos.

2) Identificação e caracterização do bem

Foi realizada vistoria externa em 21/08/2025, às 15:15, cujas observações foram expostas a seguir.

2.1) Caracterização da região

Aspectos gerais: O imóvel se localiza no bairro Recanto das Emas/DF, em que se concentra um comércio próximo ou de pequena distância, com facilidade de acesso a transporte público.

Aspectos físicos: A região possui topografia plana, com predominância de áreas urbanizadas.

Infraestrutura urbana: A região possui sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, pavimentação asfáltica, iluminação pública, água potável, energia elétrica,





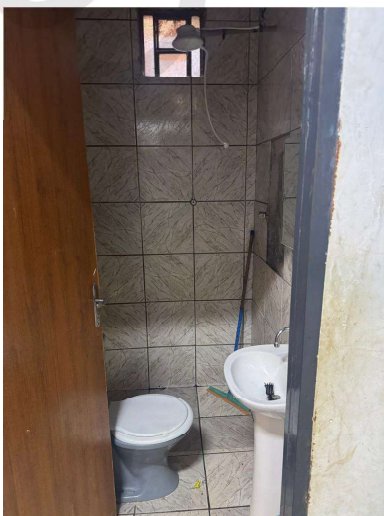
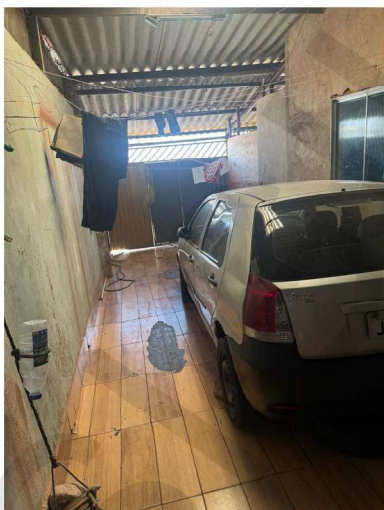
telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.

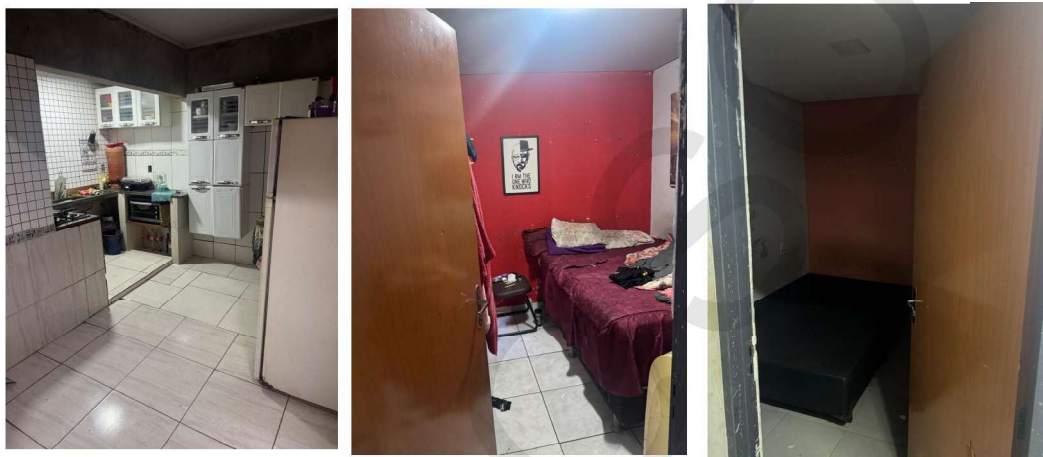
Atividades existentes: A região possui comércio variado, atividades de prestação de serviços, incluindo mercados, farmácias, escolas.

2.2) Caracterização do bem

O objeto deste laudo é o imóvel situado na Quadra 510, Conjunto 20, Lote 17 – Recanto das Emas, escriturado, contendo área total de aproximadamente 112,50 m² (conforme certidão de ID 206013109), dividido em dois quartos, um banheiro, uma cozinha e uma sala.

2.3) Registro fotográfico (21/08/2025)





3) Metodologia

O método utilizado foi o Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que constituem a amostra. Esse é o método mais indicado para a avaliação de imóvel urbano residencial para identificar o valor do bem, e em casos em que haja a possibilidade de coletar amostras comparativas no mercado.

4) Especificação da Avaliação do Imóvel

Todos os elementos da amostra estão localizados na mesma região administrativa e similares ao imóvel indicado no mandado.

4.1) Tabela de amostra

Amostra	Fonte da Consulta	Valor em oferta	Área	Valor por m ²
Lote na Quadra 510, Conjunto 7	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-recanto-das-emas-bairros-brasilia-com-garagem-150m2-venda-R\$120000-id-	R\$ 145.000,00	150 m ²	R\$ 966,66





	2751833656/			
Lote na Quadra 510, Conjunto 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-recanto-das-emas-bairros-brasilia-com-garagem-150m2-venda-RS160000-id-2591081233/	R\$ 160.000,00	150 m ²	R\$ 1.066,66
Lote na Quadra 510, Conjunto 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-recanto-das-emas-bairros-brasilia-com-garagem-112m2-venda-RS130000-id-2710544862/	R\$ 130.000,00	112 m ²	R\$ 1.160,71
Lote na Quadra 510, Conjunto Não Informado	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-recanto-das-emas-recanto-das-emas-df-quadra-510-870407	R\$ 160.000,00	112 m ²	R\$ 1.428,57
Lote na Quadra 508, Conjunto 7	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-recanto-das-emas-recanto-das-emas-df-quadra-508-conjunto-7-1164209	R\$ 225.000,00	112 m ²	R\$ 2.008,92

4.2) Cálculos para obtenção da média inicial por metro quadrado:

Imóvel 1 = R\$ 966,66/m²
Imóvel 2 = R\$ 1.066,66/m²
Imóvel 3 = R\$ 1.160,71/m²
Imóvel 4 = R\$ 1.428,57/m²
Imóvel 5 = R\$ 2.008,92/m²
Total = R\$ 6.631,52 / 5
Média = R\$ 1.326,30/m²

4.3) Exclusão dos Elementos Discrepantes

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

Média = R\$ 1.326,30/m²

Aplicação de 20% a mais à média (R\$ 1.326,30/m² + 20%) = R\$ 1.591,56





Aplicação de 20% a menos à média (R\$ 1.326,30/m² - 20%) = R\$ 1.061,04

Na sequência, verifico que as amostras 1 e 5 restaram discrepantes da média encontrada, devendo ser excluídas, sendo as demais utilizadas para fins de avaliação.

Imóvel 2 = R\$ 1.066,66/m²

Imóvel 3 = R\$ 1.160,71/m²

Imóvel 4 = R\$ 1.428,57/m²

Média Final= R\$ 1.218,64/m²

4.4) 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 contraproposta. 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 e que os vendedores anunciaram que aceitam negociação, aplico esse fator para ajustar o valor encontrado, conforme o seguinte:

R\$ 1.218,64/m² - 10% = **R\$ 1.096,77/m²**

4.5) Demais fatores

Os demais fatores possíveis de aplicação, como o fator melhoramentos públicos, não serão utilizados, tendo em vista que as características dos imóveis são semelhantes, por estarem localizados no mesmo edifício, e não terão efeito de majorar ou minorar o valor.

4.6) Definição do valor

Área Total do imóvel avaliando: **112 m²**

Valor do imóvel avaliando (112 m² x R\$ 1.096,77/m²): **R\$ 122.838,24**

Arredondamento: + **R\$ 161,76**

Valor final com arredondamento: **R\$ 123.000,00**

Em razão da flexibilidade do mercado, utilizam-se limites de intervalo de 10% para mais ou para menos na negociação, como se observa a seguir:

Limite do intervalo de confiança para mais (R\$ 123.000,00 + 10%): R\$ 135.300,00
(Valor para oferta)



**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Limite do intervalo de confiança para menos (R\$ 123.000,00 - 10%): R\$ 110.700,00

Posto isso, considerando a metodologia utilizada, **avalio o imóvel em R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais).**

Recanto das Emas – DF, 02 de setembro de 2025.

LUCAS GOMES DE OLIVEIRA SANTOS
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula 320215

SIGILOSO

