



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Número do Processo: 0708949-65.2021.8.07.0001

Órgão Julgador: 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília

Tipo de Mandado: Penhora de Direitos Possessórios, Avaliação e Intimação **Executado:** JULIO CESAR BARCELOS DE RESENDE, CPF: 358.079.621-68

2. IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Nome: Gustavo Augusto Ferreira Ribeiro

Cargo: Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula: 314024

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Direitos possessórios de uma casa residencial localizada na Rua 12 Chácara 152/1, Lote 21, Residencial Copacabana, Setor Habitacional Vicente Pires, BRASÍLIA - DF, CEP: 72007-555.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Com base nas informações e documentação fornecidas, o imóvel apresenta as



seguintes características:

Localização: Inserido em condomínio fechado com portaria, oferecendo segurança e acesso facilitado por duas saídas do condomínio.

Terreno: Lote murado e cercado, com área total aproximada de 800m².

Edificação: Casa de dois pavimentos, com área construída total aproximada de 850m², distribuída da seguinte forma:

Primeiro Andar: Aproximadamente 400m², composto por três suítes, um quarto, um banheiro social, cozinha, copa e sala de estar.

Segundo Andar: Aproximadamente 400m², caracterizado como um salão grande, inacabado e em péssimo estado de conservação, incluindo dois banheiros e uma sauna sem condições de utilização.

Área Externa/Serviço: Aproximadamente 50m² nos fundos, compreendendo área de serviço, cozinha e churrasqueira. Possui uma piscina vazia e fora de uso.

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel apresenta um estado de conservação que demanda atenção e investimentos significativos. A casa em geral apresenta problemas na pintura, com tinta descascada e mofo. O segundo andar, em particular, encontra-se inacabado e em péssimo estado, necessitando de reformas estruturais e de acabamento. A piscina e a sauna estão inoperantes, representando passivos que exigirão custos para sua recuperação ou remoção.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada com base nas diretrizes da **ABNT NBR 14653** (partes 1 e 2, para imóveis urbanos) e no **Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União**. O método principal empregado é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ajustado para as particularidades do imóvel em questão.

Considerando a natureza dos direitos possessórios e o estado de conservação do imóvel, que impactam diretamente seu valor de mercado, foram aplicados fatores de



depreciação e ajuste. A análise levou em conta o potencial da localização em condomínio fechado e a grande área construída, contrapondo-os aos custos estimados para a conclusão do segundo andar, a recuperação da piscina e sauna, e a regularização dos direitos possessórios.

7. VALOR DE AVALIAÇÃO

Após análise criteriosa das características do imóvel, seu estado de conservação, a natureza dos direitos possessórios, e considerando a pesquisa de mercado de imóveis similares na região de Vicente Pires, bem como os ajustes necessários para refletir as condições específicas do bem, atribuo ao imóvel o valor de:

R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais).

Este valor reflete o preço de mercado dos direitos possessórios do imóvel em seu estado atual, levando em consideração os custos e riscos associados à sua condição e à necessidade de investimentos para sua plena utilização e regularização.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este laudo de avaliação é emitido para os fins previstos no processo judicial supracitado. As partes interessadas têm o prazo legal para se manifestar sobre o valor atribuído, conforme as disposições do mandado judicial.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

ANÚNCIOS PARA COMPARAÇÃO



Piscina

R\$ 1.760.000

R\$ 340 Condomínio

Rua Rua 4c Chácara 3

Vicente Pires, Vicente Pires

800 m² tot. 4 quartos 6 ban. 5 vagas

Df4imoveis vende: Casa Sobrado de Alto Padrão no Condomínio Belvedere Brasília/df. Endereço: Rua 4C, Chácara 2, Lote 16...

 Super destaque

 [WhatsApp](#)  [Contatar](#) 



Quintal

30

R\$ 1.700.000

R\$ 300 Condomínio

Rua 4
Vicente Pires, Vicente Pires
820 m² tot. 4 quartos 6 ban. 5 vagas

*Aqui você vai encontrar seu novo lar! Me siga no Instagram * @daisymendonca.imob * e acompanhe os imóveis mais lindo...

 Super destaque



WhatsApp



Churrasqueira

20

R\$ 1.342.000

R\$ 680 Condomínio

Vicente Pires Trecho 01 Rua 01, Chácara 20, condomínio Bálsamo
Vicente Pires, Vicente Pires
812 m² tot. 4 quartos 3 ban. 4 vagas
Daleprane inteligência imobiliária vende: vicente pires, rua 01, jockey, casa em condomínio. Casa térrea simples, ideal para r...

 Super destaque



Contatar

Quintal

47

R\$ 870.000

R\$ 300 Condomínio

SHVP RUA 3C CONDOMÍNIO FECHADO
Vicente Pires, Vicente Pires
806 m² tot. 4 quartos 4 ban. 6 vagas
Excelente casa térrea: 4 quartos (1 suíte) : espaço gourmet: varandão: quintal C/pomar! Rua 3C: lote 806, 35m²: área const. 2...

 Super destaque



WhatsApp



Permite animais

29

R\$ 1.050.000

RUA 10A

Vicente Pires, Vicente Pires
800 m² tot. 4 quartos 6 ban. 4 vagas
Rua 10A, quintal, varanda, (residencial) Casa construída em lote (residencial) com 800m². Casa composta por, sala grande m...

 Super destaque



WhatsApp



FOTOS DO IMÓVEL





















