

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. Identificação do Imóvel

Trata-se do Apartamento nº 501, do Edifício Via Montello – Bloco “K”, situado na SQS 212, Brasília/DF.

- Área privativa: 180,93 m²
- Localização: Região central e valorizada do Plano Piloto, com infraestrutura completa.
- Edificação: condomínio padrão elevado, com portaria, hall social, garagem e áreas comuns.

2. Documentação Considerada

- Matrícula do imóvel expedida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF
- Dados obtidos em pesquisa de mercado junto a portais imobiliários (DF Imóveis, OLX, Viva Real, Lopes, etc.).

3. Características Construtivas

- Piso: revestimento de cor clara em todos os cômodos.
- Paredes e pintura: bom estado de conservação, pintura clara.
- Esquadrias: alumínio e vidro, com varandas envidraçadas e protegidas por tela.
- Mobiliário planejado: armários embutidos em quartos, closets e cozinha.
- Divisão interna:
 - Sala ampla com varanda;
 - Suíte master com closet e banheiro privativo;
 - Quarto de criança decorado;
 - Quarto adicional com varanda;
 - Banheiros sociais reformados;
 - Cozinha com armários planejados e copa;
 - Área de serviço com dependência completa.

4. Estado de Conservação

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e manutenção, apresentando-se habitável, com acabamentos compatíveis a padrão médio/alto do mercado.

5. Metodologia de Avaliação

A avaliação foi realizada com base na metodologia comparativa de dados de mercado, conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT:

1. Pesquisa em portais imobiliários de apartamentos na Asa Sul, superquadras próximas (SQS 210 a 215).
2. Identificação da média de preços de imóveis comparáveis.
3. Ajustes considerando conservação, localização e benfeitorias.



6. Pesquisa de Mercado (Set/2025)

Localização	Metragem	Quartos	Vagas	Preço Anunciado
SQS 211, 4º andar	185 m²	4 qtos (2 suítes)	2	R\$ 2.650.000
SQS 213, 6º andar	178 m²	3 qtos (1 suíte)	2	R\$ 2.450.000
SQS 210, 3º andar	190 m²	4 qtos (2 suítes)	3	R\$ 2.800.000
SQS 214, 5º andar	182 m²	3 qtos (1 suíte)	2	R\$ 2.600.000

Valor médio de mercado (ajustado para o imóvel avaliado): R\$ 13.800,00/m².

7. Valor de Avaliação

- Área privativa: 180,93 m²
- Valor médio: R\$ 13.800,00/m²

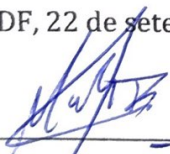
Valor de mercado estimado: R\$ 2.497.000,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e sete mil reais).

8. Conclusão

O Apartamento nº 501, Bloco K, Edifício Via Montello, SQS 212, Brasília/DF, encontra-se em bom estado de conservação, padrão médio/alto, com excelente localização e infraestrutura completa.

Assim, atribuo ao imóvel o valor de mercado de R\$ 2.497.000,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e sete mil reais), atualizado para setembro/2025.

Brasília/DF, 22 de setembro de 2025.



Marcelo Dantas de Araujo Maia
Matrícula nº 312.589 – TJDFT