



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
Circunscrição Judiciária de Brasília

Número do Processo: **0711053-07.2020.8.07.0020**

Objeto avaliado: **Imóvel situado na rua 10 chácara 179/1 lote 17A SHVP**

Exequente: **Condomínio da Chácara 179/1 do Bairro Vicente Pires**

Executado: **Floripce Pereira de Carvalho**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. INTRODUÇÃO

1.1 Objetivo:

O presente laudo foi elaborado por determinação do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Cível de Águas Claras/DF, com vistas a avaliar o imóvel indicado na referida ordem judicial.

1.2 Descrição do bem a ser avaliado:

Trata-se de imóvel situado na rua 10 chácara 179/1 lote 17A SHVP, BRASÍLIA/DF.

Tal imóvel possui área total de 470 m².

Ali existe um casa com área construída de aproximadamente 260m².

**medições feitas com a ferramenta Google Earth.

É uma casa de dois andares, médio padrão de acabamento. No quintal há uma piscina inacabada e garagem coberta. No térreo há uma sala, área de serviço, escritório, banheira, cozinha/copa e DEC. No andar de cima são três suítes, uma sala e duas varandas.

1.3 Características da região:

A região está inserida na malha urbana do bairro de Vicente Pires situado na Região Administrativa de Águas Claras/DF, abrangendo infraestrutura completa: rede de água e



esgoto, energia elétrica, asfalto, guia e sarjetas, rede de telefonia, transporte coletivo, comércio, escolas, fórum, clínicas e hospitais nas imediações.
A ocupação da região é mista: comercial e residencial.
Área com ocupação ainda não regularizada.

1.4 Perspectivas de mercado:

O mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Os imóveis comerciais possuem maior liquidez e demanda. Os residenciais possuem uma discrepância entre os preços de anúncio e os preços praticados pelo mercado.

Em pesquisa nas imobiliárias locais constatei que existem diversos imóveis anunciados à venda por período superior a seis meses, alguns por período superior a um ano.

2. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

Nenhuma documentação me foi disponibilizada, apenas o mandato.

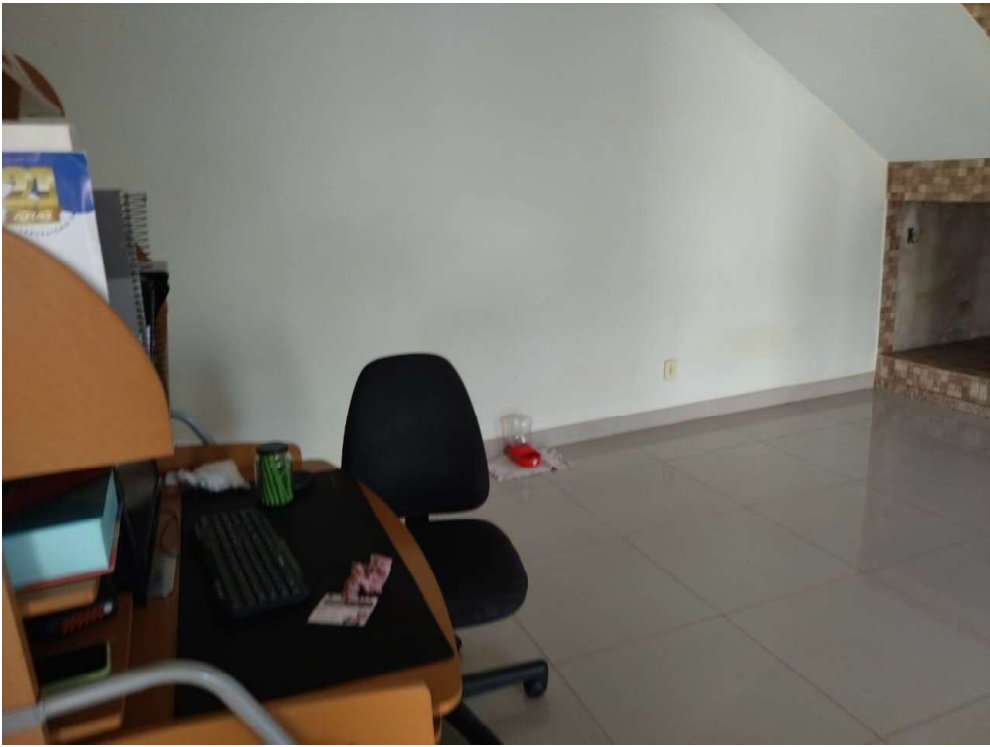
3. VISTORIA

A vistoria in loco do imóvel foi realizada em 14/10/2024, às 09:00.
O síndico Lindolfo me concedeu acesso ao condomínio.
A requerida estava no local e permitiu minha entrada no imóvel.

4. FOTOS DO IMÓVEL

4.1 Foto realizada em campo:









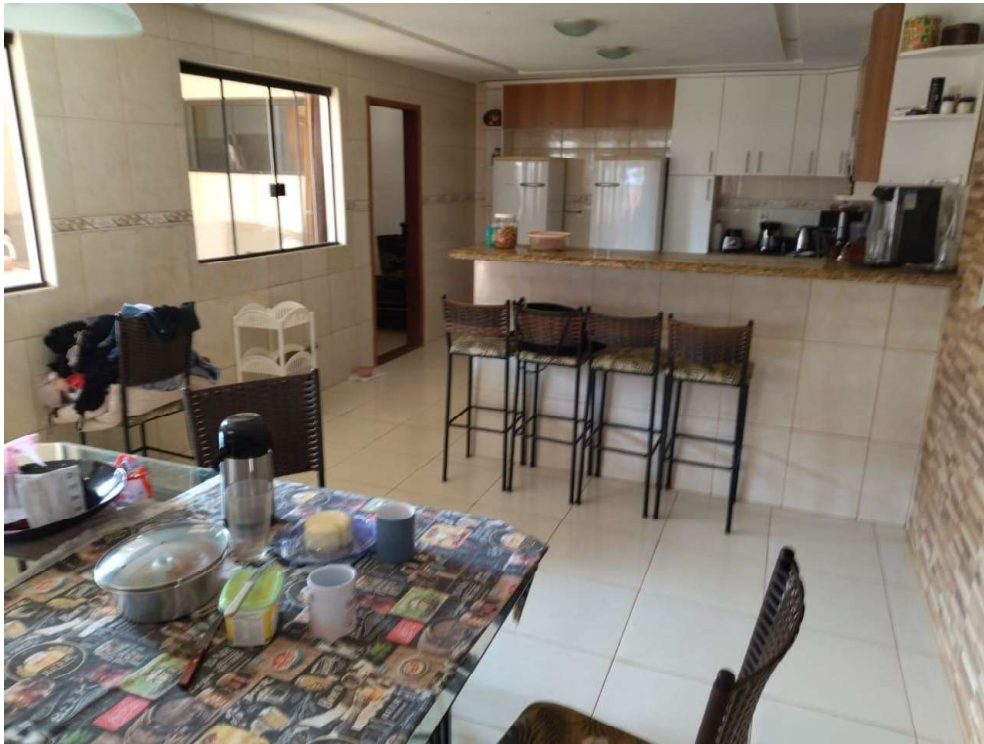














4.2 Imagem extraída do Google Maps:





5. MÉTODO AVALIATIVO

A metodologia adotada foi o método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado nos itens 6.6 e 7.2.1 da NBR 14653-1 da ABNT:

"6.6. A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1."

"7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos 7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Para tanto, realizou-se uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro, de modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram atribuição da média e formação do valor, após ponderar os atributos por homogeneização.

Além disso conversei com diversos corretores de imóveis que atuam na região.

6. AVALIAÇÃO



Ante o exposto, AVALIO o imóvel em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

Brasília/DF, data da assinatura digital.

GUSTAVO AUGUSTO FERREIRA RIBEIRO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula nº 314024

