



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Aos quatorze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro, na cidade de Samambaia-Distrito Federal, em cumprimento ao mandado 2024.626164, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível de Samambaia nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 0702325.44.2019.8.07.0009 a requerimento de Edifício Residencial Acácia em desfavor de Lucas da Costa Cabral. EU, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, PROCEDI À AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel:

APARTAMENTO Nº 703, LOTES 07/08/09/10 e 11, CONJUNTO 09, QUADRA QS 305, CENTRO URBANO, SAMAMBAIA/DF. CARACTERÍSTICAS: ÁREA REAL PRIVATIVA DE 30,92m², ÁREA REAL COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL DE 15,63m², TOTALIZANDO 46,55m² E FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE 0,024869. CONTÉM 01 QUARTO, SALA, COZINHA, BANHEIRO. LOCALIZADO NO RESIDENCIAL ACÁCIA.

MATRÍCULA Nº 347829, LIVRO 02 DO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL.

2. Zona e Logradouro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se tem destinação para uso misto, comercial e residencial.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde o imóvel se encontra conta com vias asfaltadas, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e coleta de lixo, próximo a paradas de ônibus, comércio e escolas. O apartamento está inserido em um condomínio fechado. Acesso para deficientes, área de lazer, bicicletário, câmeras de segurança, elevador, guarita, portaria com interfone, zelador diurno. Água e gás incluídos no condomínio.

4. Perspectiva de Mercado

Atualmente, em Brasília – DF, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura

5. Data da Vistoria

A vistoria no imóvel restou prejudicada.

6. Método Avaliativo

Será utilizada a aplicação de metodologia comparativa de avaliação para a compatibilização entre valores de mercado de imóveis com características semelhantes. Assim em consultas ao site WIMOVEIS, cito as seguintes amostras encontradas:

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-1-quarto-reformado-aceita-2997552097.html> 31m² R\$164.000,00 R\$5.290 o m²

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/qs-309-residencial-4-estac-es-samambaia-1-quarto-2999538362.html> 37m² R\$160.000,00 R\$4.324 o m²

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/qn-505-samambaia-sul-2991423534.html> 31m² R\$150.000,00 R\$4.838 o m²



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-samambaia-sul-2999820406.html> 30m² R\$155.000,00 R\$5.166,00 o m²

As informações contemplam imóveis em situação similar ao bem aqui avaliado e que estão no mesmo bairro ou em bairros vizinhos, de tal modo que servem como paradigma para a elaboração do presente laudo de avaliação que utiliza a média aritmética do metro quadrado.

Assim, levou-se em consideração a metodologia utilizada e os resultados encontrados na sua aplicação. Saliendo que não foi possível a verificação das benfeitorias e conservação do bem.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 156.000,00 (CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS).

METODOLOGIA: consultas feitas em sítios eletrônicos destinados à venda de imóveis naquela cidade.

Samambaia/DF, 14 de outubro de 2024

Suzana Emília C. Castro Ribeiro
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula: 312458