

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 0710601-65.2022.8.07.0007

Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Taguatinga

Aos 15 dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade, eu, Oficial de Justiça Avaliador, em cumprimento ao mandado expedido no processo em epigrafe, tendo como requerente: Condomínio do Ed. Ariana e requerido: Espólio de Raimundo Moreira da Costa, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel localizado na CNB 11 lote 05 apartamento 204, Taguatinga/DF.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme matrícula nº 72808 do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal, o apartamento possui 49,80 m² de área privativa com vaga de garagem. O apartamento possui 2 quartos, banheiro social, sala, varanda, cozinha e área de serviço; o piso é de cerâmica, que reveste também as paredes do banheiro e da cozinha; acabamento simples, conforme descrito pela oficiala Daniela Macedo em avaliação realizada em setembro de 2023.

METODOLOGIA

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1 da ABNT. Para tanto, foi realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características semelhantes do imóvel avaliado, no mesmo setor CNB, todos com vaga de garagem, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou a atribuição da média e formação do valor, conforme a seguinte apresentação de dados:

| Amostra | Link do imóvel anunciado | Área privativa em m² | Valor Pedido | Valor do m² |
|---------|--|----------------------|--------------|-------------|
| Ap. 1 | https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-cnb-12-797697 \$240.000 área útil: 65,00 m² Valor R\$/m²: 3.692 1 Vaga | 65 | 240 mil | 3.692 |
| Ap. 2 | https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-taguatinga-norte-2997979895.html R\$ 190.000 Área Útil: 49,00 m² Valor R\$/m²: 3,877 1 vaga | 49 | 190 mil | 3.877 |
| Ap. 3 | https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-cnb-12-lote-02-982371 R\$355.000 Área Útil: 63,00 Valor R\$/m²: 5.634 1 vaga | 63 | 355 mil | 5,634 |
| Ap. 4 | https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-cnb-12-858481R\$350.000 Área Útil: 75,00 m² Valor R\$/m²: 4.666 1 vaga | 75 | .350 mil | 4.666 |
| Ap. 5 | https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-cnb-12-872004 R\$ 270.000 Área Útil: 69,00 m² Valor R\$/m²: 3.913 1 vaga | 69 | 270 mil | 3.913 |
| Ap. 6 | https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-cnb-12-997972 R\$390.000 Área Útil: 70,00 m² Valor R\$/m²: 5.571 1 vaga | 70 | 390 mil | 5.571 |
| Ap. 7 | https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-cnb-12-520837 R\$280.000 Área Útil: 48,00 m² Valor R\$/m²: 5.833 1 vaga | 48 | 280 mil | 5.833 |
| Ap. 8 | https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-cnb-12-lote-17-18-903111 R\$370.000 Área Útil: 75,00 m² Valor R\$/m²: 4.933 1 vaga | 75 | 370 mil | 4,933 |
| Ap. 9 | https://www.wimoveis.com.br/venda/apartamentos/brasil/pagina-2?drc=CNB%2012&loc=B:247;Z:42870 R\$ 250.000 Área Útil 61,00 m² Valor R\$/m²: 4.098 1 vaga | 61 | 250 mil | 4.098 |
| Ap. 10 | https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-cnb-11-lote-12-13-964281 R\$240.000 Área Útil: 53,00 m² Valor R\$/m²: 4.528 1 vaga | 53 | 240 mil | 4.528 |

Este documento foi gerado pelo usuário 106.***.***-25 em 30/04/2026 10:04:10

Número do processo: 0710601-65.2022.8.07.0007

Número do documento: 2407191552510000000186967196 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2407191552510000000186967196>

Assinado eletronicamente por: RUBEM JOSE CADENA PINTO - 19/07/2024 15:48:05

Perfil:

Num. 204747957 - Pág. 1



CALCULOS PARA OBTENÇÃO DA MÉDIA DO VALOR DO METRO QUADRADO:

| Amostra | Valor do m ² |
|---------|-------------------------|
| Ap. 1 | 3.692 |
| Ap. 2 | 3.877 |
| Ap. 3 | 5,634 |
| Ap. 4 | 4.666 |
| Ap. 5 | 3.913 |
| Ap. 6 | 5.571 |
| Ap. 7 | 5.833 |
| Ap. 8 | 4,933 |
| Ap. 9 | 4.098 |
| Ap. 10 | 4.528 |

Total: R\$ 46.745,00/ 10=> Média = R\$ 4.674,50 o m²

Excluindo-se as amostras de valores 20% maiores (R\$ 5.609,40) e 20% menores (R\$ 3.739,60) da média obtida inicialmente (R\$ 4.314,00), realiza-se nova média com as amostras restantes:

| Amostra | Valor do m ² |
|---------|-------------------------|
| Ap. 1 | |
| Ap. 2 | 3.877 |
| Ap. 3 | |
| Ap. 4 | 4.666 |
| Ap. 5 | 3.913 |
| Ap. 6 | 5.571 |
| Ap. 7 | |
| Ap. 8 | 4,933 |
| Ap. 9 | 4.098 |
| Ap. 10 | 4.528 |

Total Final = R\$ 31.586/7=> Média Final = R\$ 4.512,28 o m²

ÁREA E VALOR DA ÁREA AVALIADA

Total da área avaliada: 49,80 m² x R\$4.512,28 \cong R\$ 225.000,00 (valor arredondado).

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Seguindo os passos acima descritos, cheguei ao valor de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).

Brasília/DF, 15 de julho de 2024.

Rubem José C. Pinto
Oficial de Justiça
Mat.: 312.536