

LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA DE IMÓVEL

Processo nº: 0731530-79.2018.8.07.0001

Juízo: 14ª Vara Cível de Brasília – DF

Requerente: Kênia Bárbara Silva Hipólito Caetano

Requerido: GRAVADORA ROYAL MUSIC PRODUÇÕES ARTÍSTICAS E FONOGRAFICAS LTDA - ME

Data da Avaliação: 16 de outubro de 2025

Oficiala de Justiça Avaliadora: Marly Passareli – Matrícula nº 312.103

OBJETIVO

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado do imóvel localizado no endereço abaixo identificado, observando os critérios técnicos e normativos vigentes.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade: Apartamento nº 1507, 15º pavimento

Edifício: Let's Idea Brasília Hotel

Endereço: SHN Quadra 05, Bloco B, Asa Norte – Brasília/DF

Matrícula: nº 81.982 – 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF

Área privativa: 54,06 m²

Fração ideal: 0,006551

Uso: Residencial / Hoteleiro (flat)

Estado de conservação: Bom

Padrão construtivo: Médio/Superior

METODOLOGIA

A avaliação foi realizada conforme a **ABNT NBR 14653-2:2011**, utilizando-se o **método comparativo direto de dados de mercado**. Foram consideradas amostras com características similares quanto à tipologia, padrão e localização, situadas no mesmo empreendimento ou em seu entorno imediato.

Let's Idea Brasília 1 Hotel – Bloco B	30,00	R\$ 400.000	R\$ 13.333/m ²	dfimoveis.com.br
Mercure Brasília Líder – SHN QD 5	35,00	R\$ 420.000	R\$ 12.000/m ²	amaralimoveis.imb.br
Let's Idea Brasília 3 Hotel – Bloco B	28,80	R\$ 399.000	R\$ 13.854/m ²	wimoveis.com.br



Justificativa Técnica de Ajuste

As unidades amostradas possuem metragens significativamente inferiores à da unidade avaliada (28,80 a 35 m² versus 54,06 m²), o que impacta diretamente na **liquidez relativa e no comportamento do valor unitário de mercado**. Imóveis com área maior tendem a ter **menor demanda e menor velocidade de comercialização** no contexto de apart-hotéis ou flats, cuja tipologia dominante se concentra em unidades menores. Assim, de forma técnica e fundamentada, aplica-se **ajuste negativo de 10% no valor unitário médio**, conforme diretrizes da **ABNT NBR 14653-2:2011 – item sobre tratamento dos dados comparáveis**.

CONCLUSÃO

Com base na vistoria realizada, nas amostras de mercado levantadas e considerando o ajuste técnico por área e liquidez, **avalio o apartamento nº 1507, situado no 15º pavimento do Edifício Let's Idea Brasília Hotel, pelo valor de:**

R\$ 635.661,36

(seiscentos e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos)

(Referência: **outubro de 2025**)

Encerrado o presente Laudo de Avaliação, que lavro e assino para fins legais.

Brasília/DF, 16 de outubro de 2025

Marly Passareli

Oficiala de Justiça Avaliadora – TJDFT

Matrícula nº 312.103

