

Vara Cível do Paranoá-DF.

Processo nº: 0704458-57.2022.8.07.008

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL SIMPLIFICADA E RESUMIDA

Aos 30.01.2026 e em 12.02.2026, após diligências realizadas junto à quadra 4, conjunto 5, lote 1, bloco M, apartamento 104, do Paranoá Parque-DF, em cumprimento à ordem judicial oriunda da Vara Cível do Paranoá, procedi ao fiel cumprimento do mandado de avaliação e averiguação do imóvel abaixo descrito:

**- Avaliação do imóvel localizado na quadra 4, conjunto 5, lote 1, bloco M, apto. 104, do PARANOÁ PARQUE-DF.**

Desse modo, eu, Mariluci Ossipe Martins Botelho, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Oficiala de Justiça Avaliadora do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - TJDFT, inscrita na matrícula de número 313394, a fim de proceder ao cumprimento da ordem expedida no mandado acima descrito, extraído dos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial**, que tramita na **VARA CÍVEL DO PARANOÁ/DF**, tendo como **REQUERENTE: Condomínio Paranoá Parque** e como **REQUERIDA: DIANA MARCIA RODRIGUES BARRETO**, informo que dirigi-me por três vezes ao endereço acima declinado, até que fui informada de que a requerida não reside no local, que ela alugava o apartamento para um inquilino que se mudou e, atualmente, o imóvel está fechado e vazio.

### Descrição do Imóvel:

Imóvel residencial, localizado no Paranoá Parque, no conjunto habitacional da quadra 4, conjunto 5 lote1, bloco M, apto. 104, em área toda asfaltada, com iluminação pública, pista sinalizada, bem próximo as avenidas comerciais do Paranoá, ao Corpo de Bombeiros, ao Batalhão da PM do Paranoá, com estacionamento descoberto em frente ao prédio, portão, interfone, imóvel composto por 2 quartos, um banheiro, sala e cozinha.

### 2. Zona e Logradouro

O imóvel está localizado em zona urbana, com semáforo, sinalização de trânsito, hospital, escola, mercados, igrejas, polícia, comércio próximos. No tocante ao parcelamento e à utilização do solo, a região na qual se encontra o imóvel é predominantemente residencial e urbana.

### 3. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos.

A região onde se encontra o imóvel dispõe de: rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, vias asfaltadas, cobertura de internet, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas, supermercados, farmácias, padarias, centros de saúde, e comércio diversificado. Além disso, está localizado na cidade do Paranoá/DF, onde há completa rede bancária e hospital público.



## 4. Registro fotográfico do apartamento

Não foram retiradas fotos do imóvel visto que o apartamento está fechado e desocupado.

## 5. Do Cumprimento do mandado

O mandado, portanto, foi cumprido, eis que procedi à avaliação do valor de venda do imóvel, mesmo sem adentrar o imóvel, visto que a metragem, o tamanho, os quartos são todos iguais as demais unidades.

## 6. Do Método Avaliatório:

O valor do imóvel foi determinado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser o mais indicado para avaliação de casas, imóveis, apartamentos, e de aluguéis, seguindo, portanto, o que orienta a NBR 14653-2, item 8.1.1 e NBR 14653-1, item 8.2.1, ambas da ABNT. Para tanto foi realizado um levantamento de valores de imóveis em situação e características equivalentes ao do imóvel avaliando, que compuseram os dados amostrais. A comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, a atribuição da média do valor do m<sup>2</sup>, e, por fim, a formação do valor do imóvel Avaliando, conforme expõe-se a seguir:

**6.1- Informações dos imóveis circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados à venda.**

**Imóvel nº 01:** apartamento Paranoá Parque, quadra 3, conjunto 8, lote 1, bloco E, anunciado por R\$ 100.000,00; ( cem mil reais), 2 quartos, 1 banheiro;

**Imóvel nº 02:** apartamento Paranoá Parque, quadra ½, 2 quartos, 1 banheiro, anunciado por R\$ 85.000,00 ( oitenta e cinco mil reais);

**Imóvel nº 03:** apartamento Paranoá Parque, quadra 3, conjunto 2, lote 1, bloco N, com 2 quartos, 1 banheiro, anunciado por R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais);

**Imóvel nº 04:** apartamento Paranoá Parque, quadra 1, conjunto 2, lote 2, bloco J, com 2 quartos e um banheiro, anúncio L.Henrique vende, anunciado por R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ;

Apurei outros dois valores no site wimoveis.com.br, zapimóveis e dfimóveis, em consulta no google e no <https://www.dfimoveis.com.br>, mas os valores com discrepância a maior e a menor foram descartados. Quais sejam apartamento todo reformado em porcelanato, fino acabamento, e com excelente marcenaria em todos os cômodos, que está anunciado por R\$ 150.000,00 e um outro apartamento, este, em péssimas condições, sem vaso sanitário, sem chuveiro, com vários vazamentos, mofo, infiltrações, paredes esburacadas anunciado por R\$ 74.990,00. Os demais imóveis na localidade, seguem o padrão de oferta na faixa de R\$ 100.000,00; R\$ 105.000,00; R\$ 95.000,00; R\$ 85.000,00, mas a maioria dos anúncios segue o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).



11:41

ZAP Imóveis  
Baixe o aplicativo

Filtros 3

Mobiliado

Aceita pe

**Paranoá Parque, Brasília**  
Quadra 1 Conjunto 2 Lote 2 Bloco J

L.HENRIQUE VENDE OTIMO APTO EXCELENTE  
LOCALIZAÇÃO APTO DE 2 QUARTOS. SALA...

52 m<sup>2</sup> 2 1 1

**R\$ 100.000**  
Cond. R\$ 100 | IPTU R\$ 200

Mensagem Ligar

Fazer login com o Google

Use sua Conta do Google  
para fazer login no app  
zapimoveis.com.br

Chega de decorar senhas. Faça  
login de forma rápida, simples e  
segura.

Continuar


11:42

ZAP Imóveis  
Baixe o aplicativo

Filtros 3

Mobiliado

Aceita pe



**Paranoá Parque, Brasília**  
Quadra 3 Conjunto 2 Lote 1 Bloco N

Ótimo Apartamento no Paranoá Parque,  
localizado próximo do supermercado Big Mais...

55 m<sup>2</sup> 2 1 1

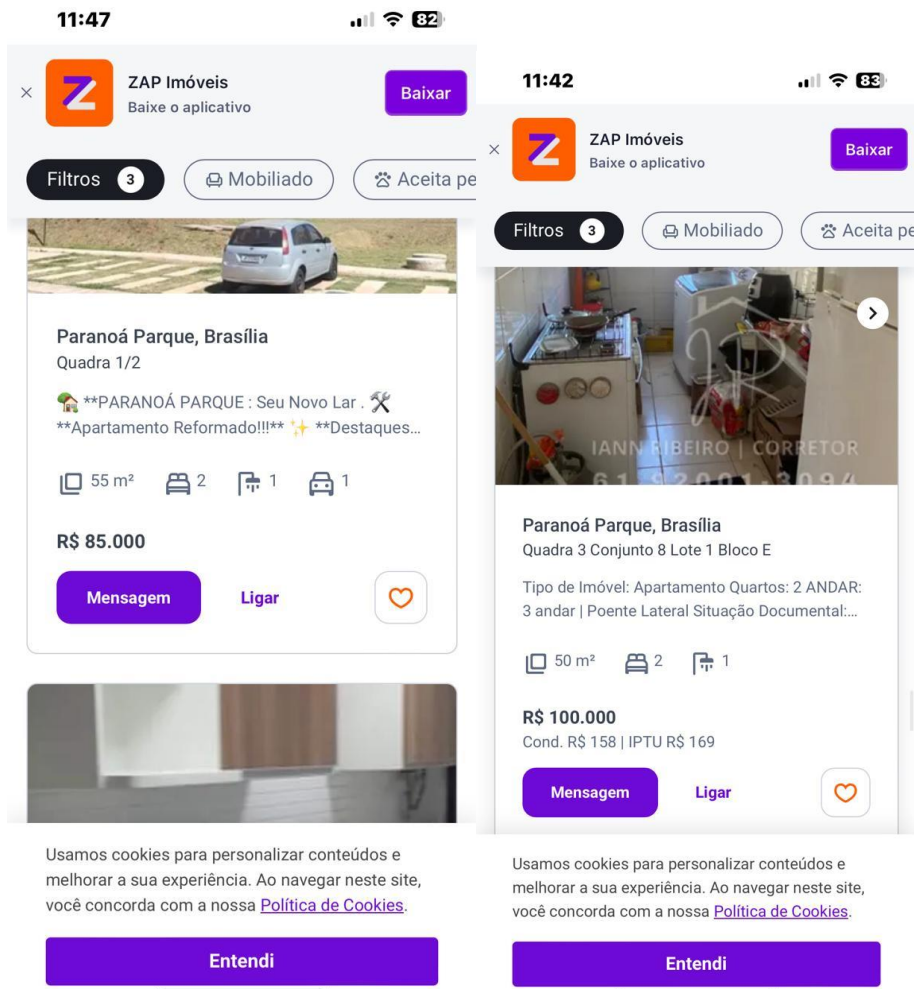
**R\$ 120.000**

Mensagem Ligar

Usamos cookies para personalizar conteúdos e  
melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site,  
você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi





OBS: Foram descartadas, portanto, as propagandas de anúncio de dois imóveis com a mesma metragem, porém um anunciado no valor de R\$ 150.000,00 ( cento e cinquenta mil reais), na quadra 2, conjunto 1, lote 6, bloco E , e outro anunciado no valor de R\$ 74.999,00 ( setenta e quatro mil novecentos e noventa e nove reais), por serem o maior e o menor valor atribuídos ao aluguel de bens semelhantes.

#### - Exclusão dos Elementos Discrepantes

Para fins de observação de discrepância nos valores obtidos, e homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média do metro quadrado encontrado, sobre o valor do m<sup>2</sup> dos imóveis paradigmas, para cima e para baixo, e para se achar a média definitiva, excluem-se as amostras que estejam acima ou abaixo de 20% da média inicialmente encontrada, e calcula-se uma nova média, média definitiva.



Na avaliação em questão, houve imóveis que apresentaram valores bem acima do imóvel ou abaixo do bem avaliado, por estarem em excelente estado de conservação e de manutenção, ou em péssima condição e que foram descartados.

### 6.3- Fator de Homogeneização/ Ponderação analisados os melhoramentos públicos.8

No caso em tela não há grande incompatibilidade dentre os imóveis, haja vista que possuem as mesmas instalações públicas, as mesmas áreas, os mesmos fatores de depreciação a serem aplicados e observados, visto não possuem garagem para carros, ser somente um banheiro e dois quartos dentro do imóvel.

### 6.4- Cálculo para obtenção do valor da área total do imóvel avaliando:

*Valor obtido para cada o imóvel Avaliando: R\$ 05 a 10 .000,00 ( 05 a 10 mil reais ).*

Aplicação do campo de arbítrio com decréscimo acréscimo = **R\$ 5 a 10 mil reais**

*Arredondamento: R\$ 10.000,00 ( dez mil reais).*

Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de +/- 5%, a 10%.

Limite de intervalo de confiança para mais (+10%) = **R\$ 5.000 a 10.000,00 reais, (valor para oferta).**

Limite de intervalo de confiança para menos (-10%) = **R\$ 15.000, 00 (15 mil reais de acréscimo ou decréscimo. )**

## 7. Identificação do valor de mercado:

Cumprir elencar que avaliação não é preço de venda, preço de anúncio, é apurar uma estimativa de valor de um determinado bem com paradigma em demais construções semelhantes na mesma área. E conforme maior diferença de paradigmas iguais, maior a discrepância de valores. Desse modo, a presente avaliação foi realizada com grau de segurança II, uma vez que, o número de amostras de imóveis paradigma foi pequena e há dificuldade em localizar uma construção exatamente igual, visto que as demais estão em excelentes condições de uso e manutenção. Levando em consideração, portanto, a metodologia utilizada, de comparação, e os resultados encontrados na sua aplicação, **AVALIO, pois a unidade abaixo elencadas, cujas fotos dos imóveis foram anexadas ao mandado, onde o cálculo o m<sup>2</sup> paradigma efetuado foi:**

**1 – Somando o metro quadrado apurado em cada imóvel paradigma, dividindo pela metragem do imóvel, para apurar o valor do m<sup>2</sup> no Paranoá Parque, o valor apurado foi de :**

**Imóvel : 100.000 : 55 = 1,818**

**Imóvel: 120.000 : 55 = 2,181**

**Imóvel: 100.000 : 55 = 1,818**



Imóvel: 085.000 : 55 = 1,545

---

Total : 7,362 : 4= 1,840

Metro quadrado paradigma do Paranoá Parque valor de R\$ 1,840 x 55m<sup>2</sup> = R\$ 101.227,75, que arredondo para facilidade de cálculo para R\$ 100.000,00 ( cem mil reais).

**Portanto, AVALIO o imóvel situado na quadra 04, conjunto 5, lote 1, bloco M, apto. 104, Paranoá Parque, no valor de R\$ 100.000,00, (cem mil reais).**

Cumpro ressaltar que também realizei tomada de preços na Imobiliária Paranoá, Wimóveis, Zapimóveis, Olx, GOOGLE, conversei com corretores, e também indaguei nas imediações do Paranoá para moradores o valor de aluguel utilizado em áreas e casas semelhantes ao endereço descrito no mandado.

Brasília, 20 de fevereiro de 2026.

**Mariluci Ossipe Martins Botelho**

**Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**

**Mat. 313.394**

