

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO¹

1 Hudson Hugo Araújo Fagundes, Oficial de Justiça Avaliador Federal do TJDFT. Avaliação realizada conforme normas técnicas da ABNT, NBR14653.



LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Nº Processo: 0708160-27.2025.8.07.0001	CEP: 71741-705
REQUERENTE: CONDOMINIO DO LOTE 01 DO CONJUNTO 05 DA SMPW QUADRA 17	Bairro: Setor de Mansões Park Way
REQUERIDO: ROMILDA DE PAIVA ALMEIDA	Cidade: Brasília/DF
Área Privativa: 1.875,00M ²	
Endereço: SMPW Quadra 17 Conjunto 5, Lote 01, Casa "F"	
Zona do Cartório de Registro de Imóveis: 4º Ofício de Registro Imobiliário do Distrito Federal	Nº da Matrícula: 19.661
Data da Vistoria: 24/02/2026 às 10h14min	

Situação do terreno

Topografia	Plana	SIM	Ondulada	NÃO	Aclive	NÃO	Declive	NÃO
Forma	Regular	SIM	Irregular	NÃO	Poligonal	NÃO	Triangular	NÃO
Dimensões	Frente:		Fundo:		Laterais:			
Solo	Arenoso	NÃO	Argiloso	NÃO	Rochoso	NÃO	Alagadiço	NÃO
Vegetação	Mato	SIM	Pomar	SIM	Pasto	NÃO	Nenhum	
Proteção	Muro	SIM	Cerca	NÃO	Prédio Divisa	NÃO	Nenhum	
Situação			Esquina: NÃO		Três frentes NÃO		Quatro frentes NÃO	

Infraestrutura

Rede de água	Sim X Não	Esgoto	Sim X Não
Energia	Sim X Não	Iluminação Pública	Sim X Não
Coleta de lixo	Sim X Não	Transporte Coletivo	Sim X Não
Pavimentação (Asfalto)	Sim X Não	Telefone	Sim X Não
Gás Encanado	Sim Não	Elevador	Sim Não

Vizinhança

Padrão Construção	ALVENARIA	Escolas	NÃO
Atividades Poluentes	NÃO HÁ	Comércio	NÃO
Atividades Incômoda	NÃO HÁ	Estacionamento Privativo (Garagem)	SIM
Arborização/A. verde	SIM	Trânsito	SIM



Observações do Vistoriador

Imóvel: Lote residencial em condomínio sem porteiro e com interfone, em terreno de frente livre, em setor urbano, com asfaltamento, energia elétrica e saneamento básico. Unidade "F" do lote 01, do conjunto 05, da Quadra 17 do SMPW **com a área privativa total 1.875,00 m²**. Casa composta por sala de estar e sala de jantar; cozinha; lavabo; 04 quartos com suíte e piso flutuante; mezanino; casa com piso em cerâmica; área de lazer composta por churrasqueira, piscina, sauna e banheiro; canil; garagem coberta para dois carros. Área de uso comum de 625,00 m², área total de 2.500,00 m² e a fração ideal de 0,125 do terreno e das coisas de uso comum, objeto da matrícula nº 19.661 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (dados constantes da certidão de ônus). Durante a visita a destinatário da ordem estava presente no local e franqueou o acesso ao condomínio e à residência sem qualquer tipo de embaraço.

Identificação

Local: SMPW Quadra 17 Conjunto 5, Lote 01, Casa "F" - Setor de Mansões Park Way, BRASÍLIA - DF

Data: 24/02/2026

HUDSON HUGO ARAÚJO FAGUNDES
OFICIAL DE JUSTIÇA-MAT 320.801



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Aos vinte e quatro dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis, nesta cidade do Park Way/DF, em cumprimento às atribuições a mim conferidas por lei, a fim de dar cumprimento ao mandado, extraído dos autos, **procedi à AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito, conforme se segue:

1. Descrição do Imóvel

Lote residencial em condomínio sem porteiro e com interfone, em terreno de frente livre, em setor urbano, com asfaltamento, energia elétrica e saneamento básico. Unidade "F" do lote 01, do conjunto 05, da Quadra 17 do SMPW com a área privativa total 1.875,00 m². Casa composta por sala de estar e sala de jantar; cozinha; lavabo; 04 quartos com suíte e piso flutuante; mezanino; casa com piso em cerâmica; área de lazer composta por churrasqueira, piscina, sauna e banheiro; canil; garagem coberta para dois carros. Área de uso comum de 625,00 m², área total de 2.500,00 m² e a fração ideal de 0,125 do terreno e das coisas de uso comum, objeto da matrícula nº 19.661 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (dados constantes da certidão de ônus). Durante a visita a destinatário da ordem estava presente no local e franqueou o acesso ao condomínio e à residência sem qualquer tipo de embaraço.

2. Zona e Logradouro

SMPW Quadra 17 Conjunto 5, Lote 01, Casa "F" - Setor de Mansões Park Way, BRASÍLIA - DF.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

Conforme laudo de vistoria.

4. Perspectivas de Mercado

Mercado imobiliário atualmente não se encontra aquecido, em razão da alta da taxa de juros básica da economia (SELIC).



5. Data da Vistoria:

A vistoria do imóvel foi realizada em 25/02/2025 às 10h14.

6. Registro fotográfico do imóvel vistoriado:







7. Método avaliativo

O valor do imóvel foi determinado através do método **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**², por ser o mais indicado para avaliação de imóveis urbanos, seguindo, portanto, as diretrizes estabelecidas na **NBR 14653-2, conforme o item 8.1.1 e NBR 14653-1 item 8.2.1, ambas da ABNT**. Para tanto, foi realizada pesquisa de mercado de imóveis em situação e características semelhantes do imóvel avaliando, **PREFERENCIALMENTE** no Setor de Mansões Park Way/DF. Segue apresentação dos dados:

Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda:

Número de amostras	Referência de localização dos imóveis amostras	Área privativa do imóvel	Valor pedido/vendido	Valor do m ²
Imóvel 1	<p>EXCELENTE LOCALIZAÇÃO DO PARK WAY, QUADRA 17, CONJUNTO 2, LOTE COM 2500m², CONDOMÍNIO PRONTO, TODOS OS TERRENOS VENDIDOS, TERRENO DO CONDOMÍNIO VAZADO.</p> <p>CASA PRATICAMENTE TODA TERREA, CONSTRUÍDA EM ESTILO RUSTICO, COM O FORRO EM MADEIRA E PORTAS DE VIDRO EM TODA A SUA EXTEÇÃO, COM 500m² DE ÁREA CONSTRUÍDA,</p> <p>https://www.wimoveis.com.br/propriedades/smpw-17-conjunto-2-casa-rustica-com-4-quartos-2951898399.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=22</p>	2.500 m ²	R\$ 1.785.000,00	R\$ 714,00
Imóvel 2	<p>Casa rústica à venda na SMPW quadra 17, conjunto 15, em condomínio com estilo campestre, perfeita para quem busca tranquilidade e contato com a natureza.</p> <p>https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-3-quartos-suites-na-smpw-quadra-17-park-way-3029480627.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=17</p>	2.500 m ²	R\$ 1.500.000,00	R\$ 600,00

2 Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.





Imóvel 3	<p>Exclusividade na Quadra 17: casa térrea com lazer Independente em condomínio de alto padrão Oportunidade rara no Park Way. Casa térrea funcional em lote de 2.500m², projetada para quem valoriza espaço externo e privacidade. O imóvel conta com 4 quartos (1 suíte), lavabo e área de serviço completa (DCE).</p> <p>https://www.wimoveis.com.br/propriedades/smpw-quadra-17-park-way-3027753249.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=5</p>	2.500 m ²	R\$ 1.300.000,00	R\$ 520,00
Imóvel 4	<p>Casa em dois pavimentos, com 3 Quartos e Suíte Master na Quadra 17 do Park Way. Características do primeiro pavimento: ampla sala para dois ou mais ambientes; três quartos com armários, sendo uma suíte excelente infraestrutura e cômodos bem distribuídos, o imóvel proporciona conforto e privacidade para toda a família.</p> <p>https://www.wimoveis.com.br/propriedades/aceita-permuta-imovel-de-menor-valor-carro-3006120164.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=27</p>	3.060 m ²	R\$ 1.679.000,00	R\$ 548,69
Imóvel 5	<p>https://www.wimoveis.com.br/propriedades/smpw-quadra-17-3014145713.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9</p>	2.500 m ²	R\$ 1.970.000,00	R\$ 788,00
Imóvel 6	<p>https://www.wimoveis.com.br/propriedades/smpw-quadra-17-park-way-aceita-financiamento-3025064140.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=16</p>	2.500 m ²	R\$ 1.596.000,00	R\$ 638,40



Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área útil (m ²)
Imóvel 1	R\$ 714,00 m ²
Imóvel 2	R\$ 600,00 m ²
Imóvel 3	R\$ 520,00 m ²
Imóvel 4	R\$ 548,69 m ²
Imóvel 5	R\$ 788,00 m ²
Imóvel 6	R\$ 638,40 m ²

Total (soma de todos os R\$/m²) = R\$ 3.809,09

Média (R\$/m²) = R\$ 3.809,09/06 => R\$ 634,85

8. Exclusão dos elementos discrepantes (Ajuste nas Amostras):

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média encontrada em relação ao metro quadrado dentre os demais paradigmas, para cima e para baixo. Feito isso, para se encontrar a média definitiva, deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo da variação de 20% (para mais ou para menos) da média inicial encontrada. Vide:

Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 634,85.

Aplicação para baixo do valor da média (R\$ 634,85 – 20%) = R\$ 507,88.

Aplicação para cima do valor da média (R\$ 409,94 + 20%) = R\$ 761,82.

Houve discrepância na amostra número 05, razão pela qual ela será desconsiderada para chegar-se ao valor final.

Assim sendo, somando-se as amostras 1, 2, 3, 4 e 6 e dividindo-as por 4, ter-se-á o seguinte valor para cálculo do m² do imóvel em questão de **R\$ 604,22/m²**

Fatores de homogeneização/ponderações analisadas por melhoramentos públicos:



Melhoramentos públicos	Imóvel avaliado	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04	Imóvel 05	Imóvel 06
1.1 Rede de Água	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Rede de Esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.3. Luz elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.4. Gal. Pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.5. Telefonia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.6. Ilum. Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.7. Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.8. Guias e Sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.9. Transp. coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.10. Gás de rua	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Conclusão: Em razão da similaridade dos imóveis, não há majoração ou redução a ser considerada.

Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliado:

Área do imóvel avaliado: 2.500,00 m²³

Valor do imóvel avaliado: 2.500,00 m² x R\$ 604,22 = **R\$ 1.510.550,00**

9. Definição do Valor de Mercado:

Cálculo do valor do imóvel avaliado
Área do imóvel avaliado: 2.500,00 m²
Valor do imóvel avaliado: R\$ 1.510.550,00
Arredondamento: ⁴ -R\$ 15.050,00
Valor final com arredondamento: R\$ 1.495.500,00
Em razão da flexibilidade do mercado, utiliza-se limites de intervalo de ± 10%

3 Imóvel possui matrícula no cartório, medidas constantes da certidão de ônus do registro de imóveis.

4 Conforme item 7.7.1. alínea “a” da NBR14653-1, o avaliador pode arredondar o valor final da avaliação em até 1% para mais ou para menos.



Limite de intervalo de confiança para mais (+10%) = **R\$ 1.645.050,00**

Limite de intervalo de confiança para menos (-10%) = **R\$ 1.345.950,00**

10. Identificação do Valor de Mercado:

A presente avaliação foi realizada com **grau de segurança III**, uma vez que o número de amostras igualou 5 (cinco). Portanto, levando-se em conta a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 1.495.550,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e cinco mil e quinhentos e cinquenta reais).**

Brasília/DF, 12 de março de 2026.

HUDSON HUGO ARAÚJO FAGUNDES

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Mar. 320.801



REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil;

NBR/ABNT 14653-1. Procedimentos Gerais;

NBR/ABNT 14653-2. Avaliação de Bens Imóveis Urbanos;

FREITAS M.A.; JÚNIOR J.C.B. Oficial de Justiça, elementos para capacitação profissional. Assis/SP: 3ª Ed, 2018.

JÚNIOR, Radegaz Nasser. Avaliação de Bens, princípios básicos e aplicações. São Paulo: 2ª Ed, 2013.

FIKER, José. Manual de Redação de Laudos, avaliação de imóveis. São Paulo: 3ª Ed, 2019.

