



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Em cumprimento à ordem expedida pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria, nos autos do processo **0705907-44.2022.8.07.0010**, em 24/04/2025, **PROCEDI À AVALIAÇÃO** do imóvel a seguir:

1. Descrição do Imóvel:

MATRICULA n.º 44214 - IMÓVEL.- APARTAMENTO 202 - BLOCO D, do empreendimento denominado "SETOR TOTAL VILLE - CONDOMÍNIO 09", com Área Privativa de 45,17m², Área de Uso comum de 54,15m², totalizando a Área de 99,32m², com fração ideal de 0,002034, localizado no LOTE RESIDENCIAL 17 - AVENIDA MONUMENTAL - RESIDENCIAL PORTO PILAR - SETOR MEIRELES - SANTA MARIA - RA-XIII - DF, cuja área total do terreno é de 36.841,26m².- Proprietária: DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.985.446/0001-24.- Registro anterior n.º 02 da matrícula n.º 32.567 deste Serviço Registral.- Dou fé.- Gama, DF, 02 de junho de 2016. Eu, Denise de Jesus Ferreira, Escrevente Autorizada, lavrei o presente ato.

2. Zona

O imóvel está localizado em zona urbana da cidade satélite de Santa Maria DF, mais especificamente no bairro denominade Setor Total Ville (também conhecido como Setor Meireles ou Residencial Porto Pilar), em região predominantemente residencial.

3. Condições de Infraestrutura Urbana:

O local onde o imóvel está situado conta com vias asfaltadas, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, cobertura de internet, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e comércio próximos.





4. Perspectivas de mercado:

Atualmente, em Santa Maria-DF, em geral, e no Setor Total Ville, especificamente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura. Em consulta às imobiliárias locais, constatei que alguns imóveis nas circunvizinhanças do imóvel avaliando aguardam venda por período superior a seis meses.

5. Método da avaliação:

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (ABNT NBR 14653-2).

6. Definição do Valor de Mercado:

Foi realizada pesquisa de mercado em anúncios na internet, com os seguintes resultados:

Pesquisa	VALOR ATRIBUÍDO
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-de-2-quartos-no-total-ville-santa-maria-3007435683.html	R\$ 180.000,00
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/qr-206-2-qts-3-o-andar-total-ville-3004825985.html	R\$ 190.000,00
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/2-quartos-total-ville-190-mil-3001799555.html	R\$ 190.000,00
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/aceita-financiamento-e-fgts-apartamento-reformado-2999535604.html	R\$ 195.000,00
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/quadra-301-avenida-das-nac-es-98224-8049-armaria-lazer-3002616300.html	R\$ 210.000,00
PREÇO MÉDIO	R\$ 193.000,00
VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO	R\$ 193.000,00





Assim sendo, considerando os valores apurados na pesquisa acima informada, **atribuo o valor de mercado para o imóvel ora avaliado em R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais)**, usando como critério a média aritmética simples dos valores apurados na pesquisa.

7. Informações Complementares

Imóvel ocupado por SERGIO BEZERRA DA SILVA, 794.374.431-49, fone/whatsapp 61 99224-9936, na data da avaliação.

Imóvel no padrão original conforme entregue pela construtora.

Santa Maria-DF, 24 de abril de 2025.	Daniel Vieira Portela Oficial de Justiça Avaliador Federal Mat. 319523
--------------------------------------	--

