



**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DE MANDADOS E GUARDA DE BENS JUDICIAIS  
COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO DE MANDADOS

### Dados do Mandado

Número do mandado:	2024.209379
Número do processo:	0704111-61.2021.8.07.0007
ID Doc. PJE:	192832303
Data da distribuição:	17/04/2024
Destinatário:	MARCOS AUGUSTO RODRIGUES MARTINS

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### Objeto da Avaliação:

AVALIAÇÃO do bem imóvel localizado no endereço Rua 12 Chácara 147, Lote 26A, Setor Habitacional Vicente Pires, BRASÍLIA - DF - CEP: 72007-535.

### Inscrição do Imóvel:

Imóvel irregular.

### Objetivo da Avaliação:

A determinação do Valor de Avaliação e Definição do Valor de Mercado do imóvel supracitado, atendendo às descrições prescritas pela ABNT, consubstanciadas na NBR 14653-1 e na NBR 14653-2. O valor do imóvel será determinado por meio do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, Percepção de Mercado e Fator de Redução e/ou Majoração de Valor. Para garantir a segurança de um resultado convergente à média realmente praticada pelo mercado, este Oficial de Justiça Avaliador Federal efetuou, junto à região do imóvel avaliado, coleta de anúncios de vendas de imóveis semelhantes (características físicas, destinação etc.), o que sugere grande correlação dos dados coletados com o valor procurado.

### Vistoria do Imóvel:

A diligência de vistoria foi realizada no dia 28/05/2024 às 11h, ocasião em que não tive acesso ao imóvel.

### Ocupação:

O imóvel está fechado e sem indícios da presença dos moradores e/ou ocupantes.

### Condições de Infraestrutura Urbana:

O local onde se encontra o imóvel conta com via asfaltada, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola privada nas proximidades, loja de animais, farmácia, restaurantes, serviços públicos e transporte coletivo (ônibus).

### Perspectivas de Mercado:

Atualmente, na RA de Vicente Pires, o mercado imobiliário encontra-se estável, com equilíbrio entre a oferta e a procura, e uma leve tendência de estagnação nos preços decorrente da alta apresentada nos últimos anos.

### Método Avaliatório:

O valor do imóvel foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, que considera os anúncios de imóveis similares para definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral. Para tanto, foi realizada uma composição de amostra representativa de dados de mercado com as mesmas características relevantes, tanto quanto possível contemporâneas, e semelhantes às do imóvel avaliado. Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra são terrenos localizados na mesma Região Administrativa do imóvel avaliado. Dessa forma, a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou a atribuição da média e a formação do valor.

### Demonstrativo de Avaliação:

Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.



**DESTAQUE**

Excelente Oportunidade de Casa Moderna 2 Pavimentos na Vicente Pires Rua 06.

🚗 5+ 🏠 800m<sup>2</sup> 🛏 5+ 🚿 5+

Direto com o proprietário

ONLINE

📍 Brasília, Setor Habitacional Vicente Pires | 16 de jun, 22:12

**R\$ 1.200.000**

Condomínio R\$ 250

📷 20

📍

**DESTAQUE**

R\$ 1.250.000

**R\$ 1.200.000**

Venda

Condomínio R\$ 360 / mês

IPTU R\$ 100

[Simular Financiamento](#)

Chat

**RUA 8 - ALTO PADRÃO - 420M² - 4 QUARTOS - VICENTE PIRES/DF**

R\$ 1.250.000

4 420m² 5+ 4

Profissional

Brasília, Setor Habitacional Vicente Pires | 15 de jun, 22:15

20

Heart icon

**10. Foto Imóvel Avaliado:**



O imóvel está edificado em lote de aproximadamente 400m<sup>2</sup> e possui aproximadamente 300 m<sup>2</sup> de área construída em dois andares. Área de lazer com piscina (verificada em foto no Google Maps, abaixo).



#### 11. Identificação do Valor de Mercado do Imóvel:

Conforme a metodologia de comparação realizada, tem-se que o valor do imóvel dadas suas condições verificáveis, a saber, tamanho do lote, área construída, localização, (sem verificação do interior do imóvel), tenho que o imóvel deve ser avaliado em R\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos e cinquenta mil reais), mantendo coerência entre os preços praticados conforme fotos juntadas.

#### 12. Conclusão:

Diante do exposto, o Valor Final de Mercado do Imóvel objeto deste laudo, designado por Rua 12 Chácara 147, Lote 26A, Setor Habitacional Vicente Pires, BRASÍLIA - DF - CEP: 72007-535, é de R\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), tornando-a definitiva para o presente mandado.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** ELITON MARCIO PAIVA DE ALMEIDA  
Data: 18/06/2024 11:48:17-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Eliton Marcio Paiva de Almeida**  
**Oficial de Justiça Avaliador**  
Matrícula nº 315.735