

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0710594-57.2023.8.07.0001

Autor: Condomínio Rural Chácaras Ouro Vermelho e outros

Réu: Gunnar Mendes Teixeira

Em cumprimento ao mandado extraído dos autos acima mencionados, dirigi-me ao endereço nele mencionado e, em visita ao local, PROCEDI À AVALIAÇÃO do bem indicado na ordem, consoante considerações abaixo.

Imóvel localizado no Condomínio Ouro Vermelho I, Vetor I, Quadra 07, Lote 11, Setor Habitacional Jardim Botânico. Lote medindo cerca de 1.000m², com uma construção erigida, medindo aproximadamente 200m². O imóvel encontra-se DESOCUPADO, razão pela qual, não tive acesso ao seu interior. Pude observar pela porta dos fundos, que o piso da sala é revestido com porcelanato. Garagem e lateral esquerda cobertas por uma estrutura metálica e telha de amianto; o piso da garagem, das laterais e da entrada da casa é revestido por retalhos de "pedras de Pirenópolis". Entrada do imóvel não possui portão. Casa sem área de lazer e pintura externa em estado de conservação precário.

O imóvel localiza-se em condomínio fechado com guarita e segurança 24h; área de lazer e salão de festas.







MÉTODO UTILIZADO


O método utilizado nessa avaliação foi o *COMPARATIVO*, no qual, foram observadas casas localizadas no mesmo condomínio. Foram colhidas também, informações de corretores que atuam na região.



Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!



Anunciante Yani Imóveis Fone (61) 99501-9669 Cód. Imóvel 915184 Atualização 15/05/2025 Tipo Casa Condomínio Endereço Condomínio Ouro Vermelho I Bairro JARDIM BOTANICO Cidade BRASILIA Quartos 5 Suite 2 Garagem 0 DCE 0 Valor do Imóvel Venda R\$ 695.000 Valor do m² R\$ 3.475 Área Privativa 200,00 m² Condomínio R\$ 720 Área Total 972,00 m² Adicionais do imóvel: Descrição do Imóvel: Vendo casa no Condomínio Ouro Vermelho 1 com potencial para reforma. Casa com boa divisão interna. Possui 6 quartos sendo 2 suítes, sala de tv, sala de jantar, cozinha com ilha + cozinha de apoio, Lavabo + banheiro social. Edificada em um terreno de aproximadamente 1.500 m² em um dos melhores condomínios de Brasília. O Condomínio Ouro Vermelho 1 possui excelente infraestrutura de segurança e lazer. Na segurança tem 34 funcionários, que atuam nas portarias e ronda motorizada 24h. Além da área ser totalmente murada e constantemente vigiada com câmeras de segurança. Na área de lazer possui campo de futebol iluminado, quadra poliesportiva iluminada, quadra de vôlei iluminada, pista de cooper, 3 parquinhos, academia (em construção), quadra de beach tennis (em construção), salão de jogos, churrasqueira com forno de pizza, estúdio de música, hortã comunitária etc. Tudo isso rodeado por muita vegetação nativa e áreas de proteção ambiental. Venha conhecer e se encante com esse paraíso localizado a apenas 15 km da esplanada dos ministérios.  	Sua percepção do Imóvel, preencha. Data da Visita: ____/____/____ Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho. Enumere Pontos Positivos Enumere Pontos Negativos Contra Proposta R\$ _____ Avalie Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado) Avaliação Final Assinale de 0 a 10 sua disposição de comprar este imóvel e compare com outras 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
--	---



AS INFORMAÇÕES SÃO DE RESPONSABILIDADE E ATUALIZADAS PELO ANUNCIANTE.
OS PREÇOS PODERÃO SER ALTERADOS A QUALQUER MOMENTO SEM PRÉVIA COMUNICAÇÃO.



Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!



Anunciante Paulo Duarte Imóveis Fone (61) 3068-5151 (61) 99100-1079 Cód. Imóvel PD920 Atualização 15/05/2025 Tipo Casa Condomínio Endereço Condomínio Ouro Vermelho I Bairro JARDIM BOTANICO Cidade BRASILIA Quartos 3 Suite 1 Garagem 0 DCE 0 Valor do Imóvel Venda R\$ 820.000 Valor do m² R\$ 4.574 Área Privativa 179,24 m² Condomínio R\$ 580 Área Total 1363,00 m² Adicionais do imóvel: Piscina Descrição do Imóvel: Aconchegante casa localizada no Condomínio Ouro Vermelho I, que oferece segurança com portaria e ronda 24 horas, além de uma área de lazer completa com churrasqueira, salão de festas, parquinho, quadra de vôlei e futebol. Características do imóvel: Sala de estar para 2 ambientes, bem iluminada naturalmente, 1 suíte e 2 quartos, com acesso por um hall privativo. Banheiro social. Cozinha funcional com armários. Área de serviço coberta. Garagem coberta para 2 carros. Imóvel ideal para quem busca tranquilidade, segurança e conforto. Agende sua visita! A área do imóvel anunciado é uma estimativa e deverá ser confirmada junto à certidão de ônus do imóvel ou cessão de direitos.  	Sua percepção do Imóvel, preencha. Data da Visita: ____/____/____ Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho. Enumere Pontos Positivos Enumere Pontos Negativos Contra Proposta R\$ _____ Avalie Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado) Avaliação Final Assinale de 0 a 10 sua disposição de comprar este imóvel e compare com outras 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
---	---



Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!



Anunciante Yani Netimóveis Creci 13036 Fone (61) 99501-9669 Cód. Imóvel 1047504 Atualização 15/05/2025 Tipo Casa Condomínio Endereço Condomínio Ouro Vermelho I Bairro JARDIM BOTANICO Cidade BRASILIA Quartos 3 Suite 1 Garagem 3 DCE 0			Sua percepção do Imóvel, preencha. Data da Visita: ____/____/____ Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho. Enumere Pontos Positivos Enumere Pontos Negativos										
<table border="1"> <tr> <td>Valor do Imóvel Venda</td> <td>R\$ 699.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor do m²</td> <td>R\$ 3.443</td> <td>Área Privativa</td> <td>203,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Condomínio</td> <td>R\$ 670</td> <td>Área Total</td> <td>982,00 m²</td> </tr> </table>			Valor do Imóvel Venda	R\$ 699.000			Valor do m²	R\$ 3.443	Área Privativa	203,00 m²	Condomínio	R\$ 670	Área Total
Valor do Imóvel Venda	R\$ 699.000												
Valor do m²	R\$ 3.443	Área Privativa	203,00 m²										
Condomínio	R\$ 670	Área Total	982,00 m²										
Adicionais do imóvel: Piscina			Contra Proposta R\$ _____ Avalie Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado) Avaliação Final Assinale de 0 a 10 sua disposição de comprar este imóvel e compare com outras 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10										
Descrição do Imóvel: Oportunidade única para morar no Ouro Vermelho I Casa com 203,51 m², possui uma sala bem iluminada e arejada, 3 quartos sendo 1 suite com armários, cozinha americana, banheiro social, área de serviço e garagem coberta para 2 quartos. Churrasqueira ampla com quarto e banheiro. Piscina, quintal com árvores frutíferas. Terreno 982,08 m². Localizado em um dos melhores condomínios do Jardim Botânico, excelente infraestrutura, área social com quadras de esporte, espaço gourmet, churrasqueira externa e academia inclusa no valor do condomínio. Aproveite a oportunidade e agende sua visita! (Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.)													
 													

- Média: R\$738.000,00.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base no procedimento empregado no presente laudo, **AVALIO** o imóvel em R\$738.000,00 (setecentos e trinta e oito mil reais).

Brasília, 19 de maio de 2025.

João Paulo Rodrigues

Oficial de Justiça Avaliador - Mat.312538