

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Nº 0700330-88.2017.8.07.0001

Ao oito dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade do Guará I, Distrito Federal, em cumprimento à determinação do Cartório Judicial Único das Varas de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, extraído dos autos da ação em epígrafe, procedi à **AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo, conforme segue:

1. **Descrição do Imóvel**

Matrícula **21033** do 4º Ofício do Registro de Imóveis do DF, o imóvel possui 56,06 m2 de área útil. O apartamento situado no 2º andar, vazado, com sala, 2 quartos, sendo 1 deles com suíte, banheiro social, cozinha conjugada com a área de serviço, piso em revestimento vinílico, com padrão de acabamento regular, 1 vaga de garagem localizada em estacionamento cercado pelo condomínio, conforme característica da região. Não possui elevador.

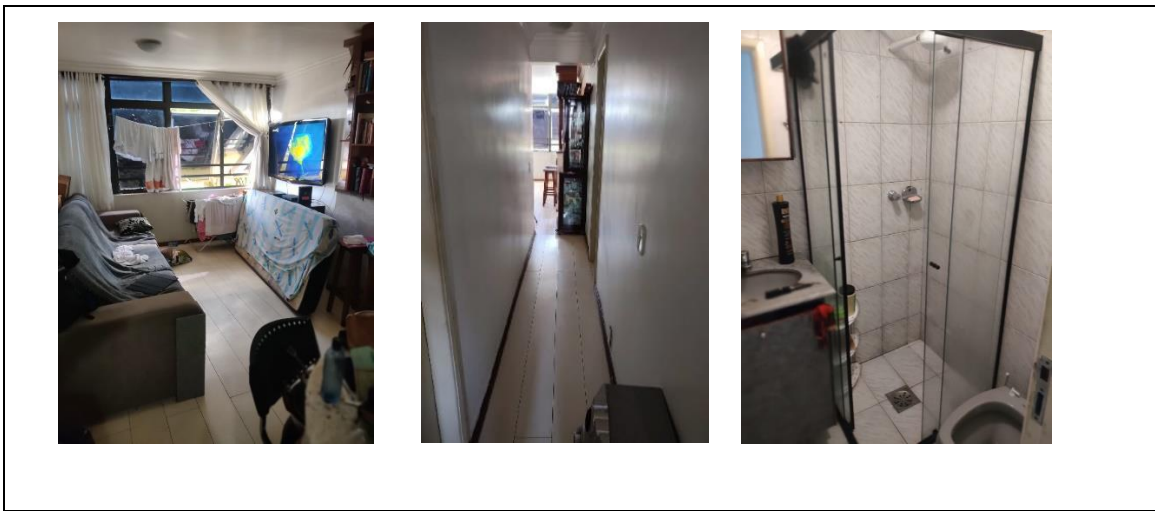
2. **Zona e Logradouro**

EPTG QI 08, BLOCO E, APTO 212, GUARA I/DF – CEP 71010-055

3. **Data da Vistória**

Diligência em 05/04/2024 na presença de Italo Colares de Araujo

4. **Registro Fotográfico**



Processo Nº 0700330-88.2017.8.07.0001



5. Método Avaliatório:

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, de imóveis na mesma região em situações similares.

Fonte site <https://www.wimoveis.com.br/> em 08/04/2024.

1	QI 04, bloco T Guará I – 62m2 - 2 quartos, 2 banheiros, 1 vaga, não possui elevador.	R\$ 300 mil (R\$ 4.838,71 m2)
2	QI 12 bloco E Guará I – 64m2 – 2 quartos, 2 banheiros, 1 vaga, piso em porcelanato, armários cozinha, acabamento superior, não possui elevador.	R\$ 375 mil (R\$ 5.859,00 m2)
3	QI 06 Guará I/DF – 61m2 - 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga, 1º andar, baixo acabamento, não possui elevador.	R\$ 320mil (R\$ 5.245,90 m2)
4	QI 12 bloco E Guará I/DF – 64m2 – 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga, armários cozinha, de canto, não possui elevador.	R\$ 399mil (R\$ 6.234,37 m2)
5	QI 14, Guará I/DF – 58m2 – 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga.	R\$ 318mil (R\$ 5.482,00 m2)
MÉDIA M2		R\$ 5.532,00 m2

IMÓVEL AVALIADO APTO 212 → 56m2 x R\$ 5.532,00m2 → R\$ 309.792,00

6. Definição do Valor de Mercado:

Considerando o imóvel 2 da amostra cujo m2 é R\$ 5.859,00 e que possui acabamento superior/reformado, o valor do apto 212 com 56m2, seria R\$ 328mil, contudo, este possui acabamento inferior. Outrossim, o valor final do referido imóvel deve levar em consideração margem de negociação entre o valor pedido e contraoferta. Considerando o exposto,

AVALIO O BEM EM R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)

José Ricardo Mateus
Oficial de Justiça-Avaliador
Matr.312.085

Processo Nº 0700330-88.2017.8.07.0001