



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO: 0706179-84.2021.8.07.0006

Luciano Rodrigues Gomes, Oficial de Justiça Avaliador, em cumprimento ao respeitável mandado exarado, extraído dos autos em epígrafe, passo a avaliar o bem adiante transcrito.

Imóvel situado à DF-150, Km 2,5, Cond. Vivendas Bela Vista, Módulo M, casa 5, Grande Colorado, Sobradinho, Brasília-DF, CEP: 73084-300. A visita ao imóvel foi realizada no dia 10/07/2025, às 14h, em companhia do Sr. MÁRCIO DE SOUZA OLIVEIRA. Os dados do imóvel são os seguintes:

Lote medindo cerca de 1100m² e aproximadamente 850m² de área construída. A casa é composta de 2 pavimentos. O superior comporta 4 suítes, sendo uma delas com banheira de hidromassagem e closet, um mezanino usado como escritório e hall de ligação entre escada e os quartos. O inferior é organizado com duas suítes, 1 lavabo, 3 salas (estar, jantar e entretenimento), cozinha, área de serviço e 1 dependência (suíte) para empregada. A área externa possui área de churrasqueira aos fundos casa, com dois banheiros. Completando o lazer, uma piscina média ao lado da churrasqueira. Há ainda um canil ao fundo extremidade direita do lote, capaz de abrigar ao menos uns 4 cães. O piso aplicado na casa é em porcelanato, aparentemente de boa qualidade. Obras serão necessárias para finalização no acabamento da casa e projetos inacabados na área de lazer. O Sr. Márcio estima que ainda será necessário um investimento em torno de R\$ 400.000,00.

Foto 1: fachada do imóvel



Foto 2: fundos da casa



Foto 3: piscina



Foto 4: sala de jantar e mezanino:



Método Avaliatório¹:

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, por ser o mais indicado para avaliação para imóveis, segue o que orientam as NBR 14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1 no item 8.2.1, ambas da ABNT. Para tanto, recomendam que seja realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que componham os dados amostrais, estejam em situações equivalentes e características similares do imóvel avaliando, no mesmo condomínio ou em condomínios vizinhos com características parecidas, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitem, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor.

Tabela Amostral²:

Númer o de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área total do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m²
Imóvel 01	Condomínio Vivendas Bela Vista Alto padrão Excelente oportunidade para quem busca conforto, praticidade e alto padrão na região de Sobradinho. Localizada no Condomínio Vivendas Bela Vista, a casa de alto padrão no Grande Colorado oferece 6 quartos, sendo 5 suítes, além de uma ampla área útil de 730 m² e seis vagas de estacionamento. Aproveite o melhor da vida com espaço, segurança e lazer completo.	1000m²	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000,00

1 NBR 14653-1, item 7.5

2 Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostras utilizadas.

	Destaques do imóvel: 1 pavimento: -Sala ampla para 3 ambientes, integrada com área externa, espaço gourmet e a cozinha; - Área útil de 730 m² e terreno de 1.000 m² para desfrutar de espaço e privacidade - Cozinha espaço bem ventilada integrada com a sala e com espaço gourmet, repleta de armários, bancadas , mesa para fixa para o dia adia, torre quente, fogão cooktop e coifa; - Escritório, amplo com entrada no hall de entrada, com banheiro completo ao lado, podendo se tornar um quarto térreo; -Área de serviço coberta e ampla, integrada com área descoberta e entrada de serviço; -DCE completa; -Garagem para 6 carros; Área de lazer: -Espaço gourmet ampla, completo, é realmente um salão de eventos; -Sauna: 2 banheiros que atende a parte externa; -piscina maravilhosa e aquecida; 2 Pavimento: -5 suítes amplas todas com varanda e vista livre, detalhe para suíte master, realmente e total mente diferenciada, para o conforto do casal; Condomínio fechado, área de lazer com pista para caminhada, parquinho, quadra de futebol, campo de vôlei. - Condomínio com quadras esportivas, pista cooper, parquinhos e varias atividades para todas as idades. - Segurança completa com circuito de TV, portão eletrônico e guarita - Aceita pets, promovendo um ambiente acolhedor para toda a família - Localização privilegiada, com amplo comércio e opções de lazer. Aproveite essa oportunidade de morar bem em um condomínio de alto padrão, com vista privilegiada e excelente localização. (Disponível em https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-condominio-4-quartos-venda-grande-colorado-sobradinho-df-condominio-vivendas-bela-vista-1182691?gclid=CjwKCAjw7MLDBhAuEiwAieXGIj58S1GU6RClsLGFRamhlch4p22B2UKXzK2tzntvF8Yw4NljCPi0xoCCQMqAvD_BwE)			
Imóvel 02	Condomínio Vivendas Bela Vista CONDOMÍNIO VIVENDAS BELA VISTA - 05 SUÍTES - GRANDE COLORADO - SOBRADINHO DF Descrição Casa em Construção no Melhor Condomínio do Grande Colorado. Tudo em um só lugar! Este imóvel oferece uma oportunidade única para personalização. Com 70% da construção concluída, ele está pronto para receber o toque final do comprador, permitindo a	1000m²	R\$2.600.000,00	R\$ 2.600,00

	incorporação de suas preferências e estilo pessoal. Características principais: - Acabamentos personalizados: O comprador poderá escolher os acabamentos, desde revestimentos até detalhes de acabamento, criando um ambiente personalizado. - Projeto Arquitetônico Contemporâneo: Com um projeto contemporâneo e arrojado, oferece funcionalidade e estilo em cada detalhe. - Suítes Espaçosas: No térreo, temos uma cozinha americana integrada à sala com uma lareira, além de quatro suítes ideais para acomodar toda a família. A suíte principal, no andar superior, possui uma varanda com vista deslumbrante do pôr-do-sol, proporcionando um refúgio privativo. - Comodidades: O imóvel conta com um espaço gourmet com churrasqueira, uma piscina e espaço para um amplo jardim. - Energia solar fotovoltaica: Já instalada, oferece uma opção sustentável e econômica de energia. - Localização privilegiada: Situada em um dos condomínios mais exclusivos da região, ao lado do Parque Ecológico, com segurança 24 horas, áreas de lazer e infraestrutura completa. Não perca a chance de criar o lar dos seus sonhos em um ambiente seguro e exclusivo. Entre em contato conosco e agende sua visita! Obs.: Imagens finais do projeto são meramente ilustrativas. O projeto final pode variar de acordo com as escolhas do comprador. (Disponível em https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-condominio-3-quartos-venda-grande-colorado-sobradinho-df-condominio-vivendas-bela-vista-837067)			
Imóvel 03	CASA/ 6 QUARTOS/ COM ELEVADOR/ BELA VISTA/ ESCRITURADA A GM Imóveis vende casa no condomínio Vivendas Bela Vista um dos mais valorizados do Grande Colorado. Condomínio fechado de alto padrão, com toda infraestrutura, portaria 24 horas, câmeras, pista de caminhada, parques infantis, 04 quadras de esportes. Ficando apenas 16 minutos do centro de Brasília e um dos melhores locais para se viver no DF *****DISTRIBUIÇÃO DO IMÓVEL***** ESCRITURADA * Área Total 1.000m² * Área útil 450m² Tempo de construção: 3 anos * Casa nova, com designer moderna, fino acabamento e super aconchegante! * Casa com elevador da CTIS. * 03 suítes no piso superior, todas com cortinas e ar condicionado, (suíte principal com espaço para closet e varanda); * Suíte de apoio no térreo (DCE); * Sala 02 ambientes com pé direito duplo, com cortinas automáticas e porta pivotante, * Lavabo; * Cozinha ampla (com armários planejados, fogão cooktop, coifa, forno elétrico e micro-ondas); * Área de serviços com armários; * Depósito; * Garagem coberta para 3 carros mais vagas descobertas;	1000m²	R\$ 2.490.000,00	R\$ 2.490,00

	* Área de lazer com : * Varanda gourmet (armários planejados, fogão cooktop, coifa, gira grill); Piscina com aquecimento elétrico (a energia fotovoltaica cobre todo o custo); * Sauna; * Banheiro; * Toldo automático; * Casa de apoio composta por: * 02 quartos; * Banheiro social; * Sala e cozinha conjugadas; * Área de serviços; * Varanda com churrasqueira; * Detalhes: todas a esquadrias de alumínio, piso em porcelanato, com energia fotovoltaico. (disponível em https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-6-quartos-com-elevador-bela-vista-escriturada-2994535055.html)			
--	--	--	--	--

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado:

Imóvel 1 = R\$ 3.000,00 m²

Imóvel 2 = R\$ 2.690,00 m²

Imóvel 3 = R\$ 2.490,00 m²

Total = R\$ 8.180,00 m² / 3 => Média = R\$ 2.726,66 m²

Fator fonte, também denominado de fator oferta:

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter na venda, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% do valor, para menor. Levando em consideração que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, inclusive com alguns meses de oferta, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

Cálculo para aplicação do fator fonte:

Valor encontrado por metro quadrado R\$ 2.726,66 m²

10% 272,66

logo teremos:

R\$ 2.726,66 – 272,66 = R\$ 2.454,00 m²

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

Área do imóvel Avaliando = 1100 m²

Valor obtido por metro quadrado = R\$ 2.454,00 m²

Cálculo R\$ 2.454,00 x 1100 m² = R\$ 2.699.400,00

Abatimento de R\$ 400.000,00, em razão do valor estimado que ainda falta para conclusão da reforma.

Definição de Valores de Mercado:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Valor obtido para o Imóvel Avaliando: R\$ 2.299.400,00
Arredondamento ³ : R\$ 2.300.000,00

Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de $\pm 10\%$
Limite do intervalo de confiança para mais (+10%) R\$ 2.530.000,00 (Valor para Oferta)
Limite do intervalo de confiança para menos (-10%) R\$ 2.070.000,00 (possibilidade de venda)

Identificação do Valor de Mercado⁴:

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança I uma vez que o número de amostra não ultrapassou três, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R\$ R\$ 2.300.000,00.**

Brasília, 11 de julho de 2025.

Luciano Rodrigues Gomes
Oficial de Justiça
319.631

3 NBR 14653-1, item 7.7.1, a, *É permitido ao avaliador proceder arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos.*

4 NBR 14653-1, item 7.7.1

AUTO DE PENHORA

PROCESSO: 0706179-84.2021.8.07.0006

LUCIANO RODRIGUES GOMES, matrícula n.º 319631, Oficial de Justiça Avaliador, procedo a **PENHORA** de 50% dos direitos aquisitivos sobre o bem devidamente descrito no auto de avaliação.

Brasília, 11 de julho de 2025.

Luciano Rodrigues Gomes
Oficial de Justiça
319.631