

LAUDO AVALIAÇÃO (DIREITOS AQUISITIVOS) IMÓVEL URBANO

Em cumprimento ao mandado expedido nos autos do processo nº 0018127-25.2011.8.07.0003, procedi à verificação do bem indicado como direitos aquisitivos do imóvel situado no Condomínio Agrícola Privê Lucena Roriz, Rua 12, Módulo 11, Lote 21-B, Ceilândia/DF, CEP 72280-672 (espólio de Hélio Pereira dos Reis).

Conforme o teor do mandado, o objeto da constrição corresponde a direitos aquisitivos vinculados ao imóvel acima indicado, não havendo, na ordem expedida, matrícula individualizada do bem. Assim, a identificação foi complementada por imagem de satélite/Google Maps e street view, as quais se mostram compatíveis com a localização indicada.

Em diligência ao local, constatou-se que o imóvel se encontra ocupado e locado à Sra. Ana Carolina e família; a destinatária (representante do espólio) é proprietária do bem e não reside no endereço.

1. Descrição do Imóvel:

Trata-se de edificação em alvenaria, padrão unifamiliar, sem laje, com 3 quartos, sendo 1 suíte, sala, cozinha, garagem coberta, e instalação hidráulica / elétrica aparentemente regular.

2. Características da localização

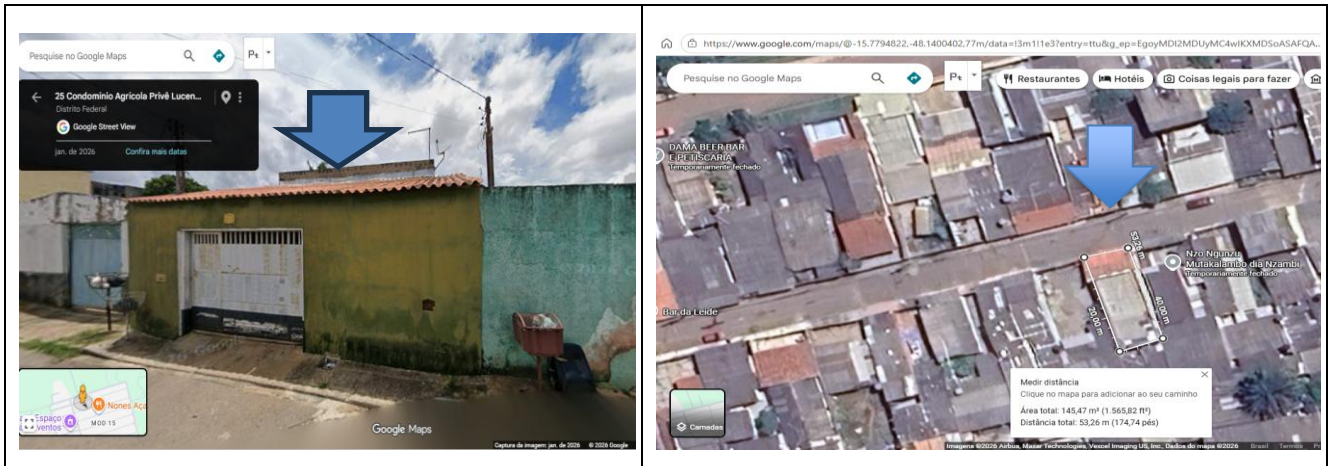
O local conta com vias asfaltadas, sendo de fácil acesso pela BR-070. A região encontra-se servida de todos os serviços públicos: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, telefone e cobertura de internet, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, escolas públicas e privadas nas proximidades, rede bancária, comércios em geral, transporte público etc.

3. Perspectivas de Mercado

Na região, atualmente o mercado apresenta mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta a imobiliárias locais, constata-se que alguns imóveis nas circunvizinhança do imóvel avaliando aguardam venda por período superior a seis meses.

Sob o enfoque mercadológico, a avaliação deve considerar que se trata de **direitos aquisitivos**, os quais, em regra, possuem valor econômico dependente do estágio contratual, da situação de posse, da liquidez do bem, das condições de ocupação e da atratividade comercial do imóvel subjacente. No caso concreto, a ocupação por locatária e a inexistência de matrícula individualizada no mandado são elementos relevantes para a formação do valor.

Registro Google maps street view:



4. Método Avaliatório¹

MÉTODO COMPARATIVO, mediante pesquisa de preços em sites especializados (www.zapimoveis.com.br; www.dfimoveis.com.br), condições gerais da edificação, com base em método comparativo direto de dados de mercado, a partir de anúncios de imóveis similares e ajustamentos por localização e características construtivas.

5. Avaliação:

Diante do conjunto apresentado e considerando as limitações inerentes à avaliação de direitos aquisitivos, bem como as características construtivas observadas, **AVALIO EM R\$ 230.000,00 (DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)**.

Alex Pereira Cardoso
Oficial de Justiça Avaliador (Mat. 315.938)

¹ NBR 14653-1, Item 7.5, 8.2.1 e NBR 14653-2, Item 8.1.1, ambas da ABNT.

Referências

noveis Venda Aluguel Imóvel Novo Redes de Imobiliárias



RUA 11
CASA COM 3 DORMITÓRIOS À VENDA, 300 M² POR R\$ 200.000,00 - CONDOMÍNIO PRIVÊ LUCENA RORIZ - CEILÂNDIA

R\$ **200.000** Área Útil: **300,00 m²** Valor R\$/m²: **666** [Simule Financiamento](#)

[Ligue Agora](#) [Enviar E-mail](#) [Indique este Imóvel](#) [Compartilhe Whatsapp](#)

[Casa à venda com 3 quartos em Condomínio Prive Lucena Ro - DFimoveis.com](#)

Rua 11 - Casa com 3 dormitórios à venda, 300 m² por R\$ 200.000,00 - Área Útil: 300,00 m² Valor R\$/m²: 666 (Documentação: Cessão de Direitos)

noveis Venda Aluguel Imóvel Novo Redes de Imobiliárias



RUA 7 MÓDULO 4
EXCELENTE INVESTIMENTO X RENDA APROX. 3.500

R\$ **279.000** Área Útil: **450,00 m²** Valor R\$/m²: **620** [Simule Financiamento](#)

[Ligue Agora](#) [Enviar E-mail](#) [Indique este Imóvel](#) [Compartilhe Whatsapp](#)

[Casa à venda com 7 quartos em Condomínio Prive Lucena Ro - DFimoveis.com](#)

Rua 7 Módulo 4 - R\$ 279.000, Área Útil: 450,00 m², Valor R\$/m²: 620 (Cessão de Direitos)

zap Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)




Casa com 3 Quartos à venda, 120m² - Condomínio Prive Lucena Roriz

Localização: Rua 4 Módulo 18, 6 - Condomínio Prive Lucena Roriz, Brasília-DF

Metragem: 120 m² Quartos: 3 Banheiros: 1 Vagas: 2

[Para comprar](#) [Caso](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Contatar anunciante:

[Casas para venda com 3 quartos e 120 m² em Condomínio Prive Lucena Roriz - Brasília, DF | ZAP Imóveis](#)

Casa com 3 Quartos à venda, 120m² - R\$ 230.000