



Tecnologia Imobiliária

## Avaliação Mercadológica

CLN 312 Bloco A - Asa Norte  
Loja n° 40 / Bloco A - Brasília - DF

<b>1. Do Processo Judicial</b>	<b>fls: 3</b>
<b>2. Informações do imóvel</b>	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
<b>3. Documentos</b>	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
<b>4. Informações Jurídicas</b>	
a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
<b>5. Amostras Similares/ Conclusão</b>	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
<b>6. Informações da Avaliação</b>	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
<b>7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores</b>	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Renata Campos Xavier	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10

## DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 5001177-97.2025.8.21.0026

## IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 5311

Cartório: 2° CRI de Brasília/DF

Área Real Total: 676 m<sup>2</sup> / Área Privativa: 24,99 m<sup>2</sup>

Endereço: CLN 312

Nº: 312

Complemento: Loja nº 40 / Bloco A

Bairro: Asa Norte

CEP: 70765-510

Cidade: Brasília

UF: DF

## CARACTERÍSTICAS



Quartos  
N/A



Suítes  
N/A



Banheiros  
N/A

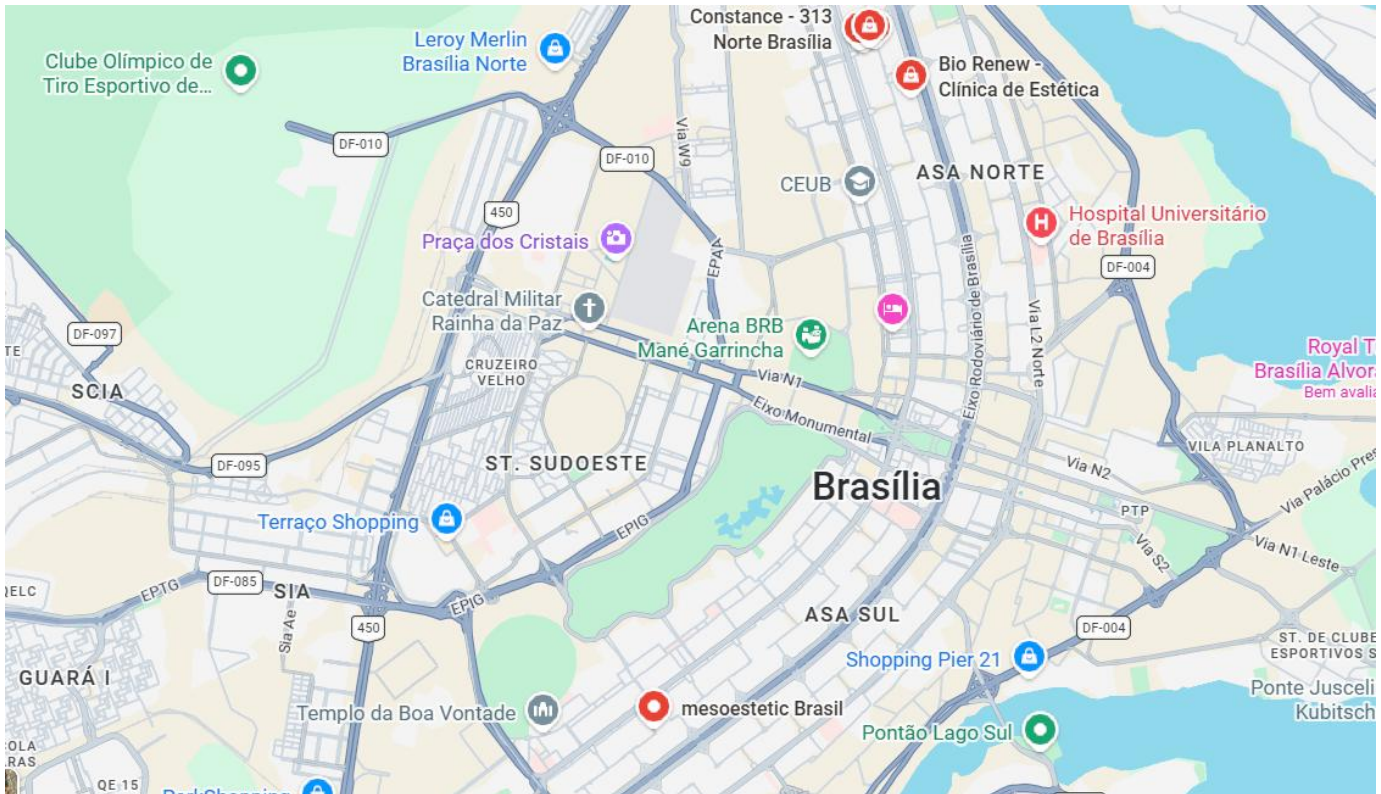


Vagas  
N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

<p><b>2º</b>  <b>OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>                  DO DISTRITO FEDERAL.</p>	<p>LÉA EMÍLIA BRAUNE PORTUGAL - REGISTRADORA                  2regimov@solar.com.br / www.2rtdf.com.br                  TEL. +55(61)3224-8708</p> <p>SC/SUL - Quadra 08, Bloco B - n° 60 - Sala 140-C -                  Venâncio 2000 - Brasília - DF                  CEP. 70.333-900</p>
--	---

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis      LIVRO 2 — REGISTRO GERAL  
 Brasília — Distrito Federal      matricula - 5311 -      ficha - 1 -

**MATRÍCULA DO IMÓVEL** - LOJA Nº 40 (quarenta), do Bloco "A", da Quadra 312 (trezentos e doze), do Setor Comercial Local Norte (SCL/NORTE), com a área útil de 24,99m2., área comum de 11,32 metros quadrados, e respectiva fração ideal de 1,79043% do lote de terreno nº 01 (hum), que mede: 26,00m pelos Lados Norte e Sul e 26,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 676,00m2., limitando-se com logradouros públicos por todos os lados.-----  
**PROPRIETÁRIA**:- CIPO - COMÉRCIO E INDÚSTRIA PEDRO SALOMÃO LTDA, com sede em Uberaba, Estado de Minas Gerais, CGC 25.428.327/0001-90.-----  
**REGISTRO ANTERIOR**:- número 4571, às fls. 108, do Livro número 3-F (antigo), deste Cartório.-----  
 DOU FÉ.- Em, 23 de maio de 1977.- OFICIAL, *Quak*

-----  
 R.1/5311 - **TRANSMITENTE**:- CIPO - COMÉRCIO E INDÚSTRIA PEDRO SALOMÃO LTDA, com sede em Uberaba, MG, CGC 25.428.327/0001-90.- **ADQUIRENTE**:- JOSÉ DE PAIVA FERREIRA, português, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta Capital, CIC 000.593.661/68.- **TÍTULO**:- escritura de compra e venda de 22/03/1977, lavrada às fls. 139, do Livro número 295, do Cartório do 2º Ofício de Notas local.- **VALOR**:- CR\$80.000,00 (oitenta mil cruzeiros).-----  
 DOU FÉ.- Em, 23/05/1977.- O Escrevente, *Quak*

Certifico que, tendo em vista a implementação do novo sistema de computação necessário à organização e execução dos serviços, fica **ENCERRADA** a presente ficha, ao abrigo do artigo nº 41 da Lei nº 8.935, de 18/11/1994, sendo nesta data aberta a ficha nº 2,-----  
 DOU FÉ. Brasília, DF, em 14/03/2007. O F I C I A L, *[Assinatura]*

Gerado por 154.989.611 MELISSA



Este documento foi gerado pelo usuário 154.\*\*\*.\*\*\*.64 em 16/03/2026 09:25:19  
 Número do processo: 0717912.91.2023.8.07.0001  
 Número do documento: 2304271451500000000144394791 | Tipo de documento: Outros Documentos  
<https://pje.tjdf.jus.br/443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2304271451500000000144394791>  
 Assinado eletronicamente por: THAISA CAROLINE FARIAS GORNIK - 27/04/2023 14:51:51  
 Perfil: Advogado

### DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

### EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o corretor de imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado”.

## AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: STN, Sala comercial - Asa Norte, Brasília - DF	Quartos: 00	Vagas: 00
Valor: R\$ 122.000,00	Área total: 25 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 4.880,00	
Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-asa-norte-bairros-brasilia-com-garagem-25m2-venda-RS122000-id-2870568980/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-asa-norte-bairros-brasilia-com-garagem-25m2-venda-RS122000-id-2870568980/?source=ranking%2Crp</a>			

## AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: SBN Quadra 2 - Asa Norte, Asa Norte, Brasília - DF	Quartos: 00	Vagas: 00
Valor: R\$ 130.000,00	Área total: 25,13 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 5.173,10	
Link: <a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-sbn-quadra-2-1275905">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-sbn-quadra-2-1275905</a>			

## AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: CLN 409 - Asa Norte, Brasília - DF	Quartos: 00	Vagas: 00
Valor: R\$ 120.000,00	Área total: 25 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 4.800,00	
Link: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-asa-norte-brasilia-df-25m2-id-2867611022/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-asa-norte-brasilia-df-25m2-id-2867611022/?source=ranking%2Crp</a>			

## CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

## CÁLCULO MÉDIO DO M<sup>2</sup>

*Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m<sup>2</sup>*

*Amostra 1: R\$ 122.000,00 / 25m<sup>2</sup> = R\$ 4.880,00m<sup>2</sup>*

*Amostra 2: R\$ 130.000,00 / 25,13m<sup>2</sup> = R\$ 5.173,10m<sup>2</sup>*

*Amostra 3: R\$ 120.000,00 / 25m<sup>2</sup> = R\$ 4.800,00m<sup>2</sup>*

*(R\$ 4.880,00 + R\$ 5.173,10 + R\$ 4.800,00)/3 = R\$ 4.951,03m<sup>2</sup>*

## VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>

**R\$ 4.951,03m<sup>2</sup>**

*(quatro mil novecentos e cinquenta e um reais e três centavos)*

## CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

*Cálculo:*

*Área do Imóvel Avaliado \* Valor médio do m<sup>2</sup> = Valor de Avaliação*

*24,99m<sup>2</sup> \* R\$ 4.951,03m<sup>2</sup> = R\$ 123.726,23*

## VALOR DE AVALIAÇÃO

*Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:*

**R\$ 123.726,23**

*(cento e vinte e três mil setecentos e vinte e seis reais e vinte e três centavos.)*

### CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 123.726,23 (cento e vinte e três mil setecentos e vinte e seis reais e vinte e três centavos)**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 16 de março de 2026.

#### RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri    CRECISP: 245.844

#### ASS. RESP. TÉCNICO



#### RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Renata Campos Xavier    CRECISP: 315914

#### ASS. RESP. TÉCNICO



#### RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes    CRECISP: 055771-F

#### ASS. RESP. TÉCNICO

