

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA DE IMÓVEL

**Processo nº:** 0731530-79.2018.8.07.0001

**Juízo:** 14ª Vara Cível de Brasília – DF

**Requerente:** Kênia Bárbara Silva Hipólito Caetano

**Requerido:** GRAVADORA ROYAL MUSIC PRODUÇÕES ARTÍSTICAS E FONOGRÁFICAS LTDA - ME

**Data da Avaliação:** 16 de outubro de 2025

**Oficiala de Justiça Avaliadora:** Marly Passareli – Matrícula nº 312.103

### OBJETIVO

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado do imóvel localizado no endereço abaixo identificado, observando os critérios técnicos e normativos vigentes.

### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**Unidade:** Apartamento nº 1507, 15º pavimento

**Edifício:** Let's Idea Brasília Hotel

**Endereço:** SHN Quadra 05, Bloco B, Asa Norte – Brasília/DF

**Matrícula:** nº 81.982 – 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF

**Área privativa:** 54,06 m<sup>2</sup>

**Fração ideal:** 0,006551

**Uso:** Residencial / Hoteleiro (flat)

**Estado de conservação:** Bom

**Padrão construtivo:** Médio/Superior

### METODOLOGIA

A avaliação foi realizada conforme a **ABNT NBR 14653-2:2011**, utilizando-se o **método comparativo direto de dados de mercado**. Foram consideradas amostras com características similares quanto à tipologia, padrão e localização, situadas no mesmo empreendimento ou em seu entorno imediato.

1	Let's Idea Brasília Hotel – Bloco B	30,00	R\$ 400.000	R\$ 13.333/m <sup>2</sup>	<a href="http://dfimoveis.com.br">dfimoveis.com.br</a>
2	Mercure Brasília Líder – SHN QD 5	35,00	R\$ 420.000	R\$ 12.000/m <sup>2</sup>	<a href="http://amaralimoveis.imb.br">amaralimoveis.imb.br</a>
3	Let's Idea Brasília Hotel – Bloco B	28,80	R\$ 399.000	R\$ 13.854/m <sup>2</sup>	<a href="http://wimoveis.com.br">wimoveis.com.br</a>



## **Justificativa Técnica de Ajuste**

As unidades amostradas possuem metragens significativamente inferiores à da unidade avaliada (28,80 a 35 m<sup>2</sup> versus 54,06 m<sup>2</sup>), o que impacta diretamente na **liquidez relativa e no comportamento do valor unitário de mercado**. Imóveis com área maior tendem a ter **menor demanda e menor velocidade de comercialização** no contexto de apart-hotéis ou flats, cuja tipologia dominante se concentra em unidades menores. Assim, de forma técnica e fundamentada, aplica-se **ajuste negativo de 10% no valor unitário médio**, conforme diretrizes da **ABNT NBR 14653-2:2011 – item sobre tratamento dos dados comparáveis**.

## **CONCLUSÃO**

Com base na vistoria realizada, nas amostras de mercado levantadas e considerando o ajuste técnico por área e liquidez, **avalio o apartamento nº 1507, situado no 15º pavimento do Edifício Let's Idea Brasília Hotel, pelo valor de:**

**R\$ 635.661,36**

**(seiscentos e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos)**

(Referência: **outubro de 2025**)

Encerrado o presente Laudo de Avaliação, que lavro e assino para fins legais.

**Brasília/DF, 16 de outubro de 2025**

**Marly Passareli**

Oficiala de Justiça Avaliadora – TJDFT

Matrícula nº 312.103

