

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Processo Nº 0721980-78.2023.8.07.0003**

Aos 09 dias do mês de abril de 2024, nesta cidade de Ceilândia, Distrito Federal, em cumprimento às atribuições conferidas por lei, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora do Tribunal de Justiça do DF, a fim de dar cumprimento ao Mandado supra disposto, extraído dos autos da ação em epígrafe, tendo como partes VALERIO CARMO DOS SANTOS e outros E ARIVANELDA AMARO DA SILVA e outros, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

### 1. Descrição do Imóvel:

O objeto do presente Laudo de Avaliação trata de imóvel situado na QNQ 2 CONJUNTO 2, LOTE 13, CEILÂNDIA NORTE (CEILÂNDIA), BRASÍLIA- DF, CEP: 72270-202. O terreno do imóvel possui 126m<sup>2</sup>, sendo a área construída dividida em 2 pavimentos, sendo o térreo composto por portão gradeado, garagem para 3 carros com piso de concreto teto com telhado estilo colonial, ligado a um sobrado composto no térreo por sala, três quartos, um banheiro social e uma cozinha, com piso de revestimento cerâmico, teto com laje. No 1º pavimento existe uma cozinha, dois quartos, uma sala, um banheiro social e uma área de serviço.

### 2. Zona e Logradouro

QNQ 2 CONJUNTO 2, LOTE 13, CEILÂNDIA NORTE (CEILÂNDIA), BRASÍLIA- DF, CEP: 72270-202.

No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se tem predominância residencial, com área comercial entre as quadras existentes.

### 3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, com todas as melhorias existentes no local, como rede de água, esgoto e energia fornecida pela CEB, coleta de lixo e transporte coletivo.

### 4. Perspectivas de Mercado

Atualmente, em Brasília, o mercado imobiliário encontra-se estável.



**5. Registro Fotográfico:**

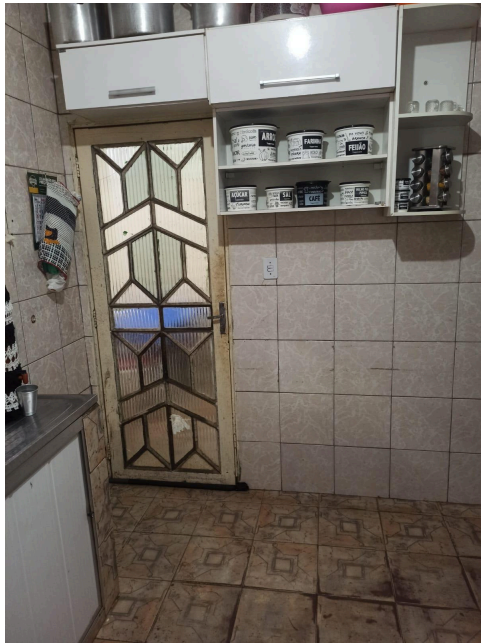


**Imagem 1: Frente do imóvel**



**Imagem 2: Garagem**





**Imagem 3: Cozinha pavimento térreo**



**Imagem 4: Banheiro pavimento térreo**



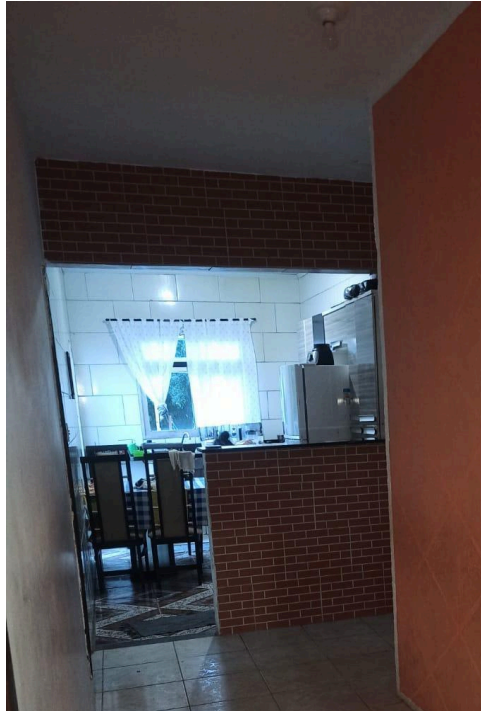


**Imagens 5 e 6: Escadaria de acesso ao 1º pavimento**



**Imagem 7: quarto no 1º pavimento**





**Imagem 8: cozinha no 1º pavimento**




**Imagem 9: área de serviço no 1º pavimento**



## 6. Método Avaliatório<sup>1</sup>

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação para casas, seguindo, portanto, 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 tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes e características similares do imóvel avaliando, no mesmo bairro (e/ou em bairros vizinhos), de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor.

Imóveis paradigma:



**R\$ 236.000**


QNQ 2 Conjunto 10, 1  
Ceilandia Norte, Ceilândia

126 m² tot. 3 quartos 2 ban. 3 vaga

Casa a venda com exclusividade em Ceilândia Norte qnq Quadra 02! Oportunidade! \*silvio assessoria imobiliária\* Tipologia: - 3 Vagas de Garagem coberta. - S...

SILVIO Destaque

WhatsApp Contatar




**Ótima casa na Ceilândia Norte qnq04** **R\$ 240.000**

4 250m² 2 2

Direto com o proprietário

Brasília, Samambaia Sul (Samambaia) | 2 de abr, 15:55



**Casa QNQ 02 3qts sala cozinha etc 225mil aceita financiamento** **R\$ 225.000**

3 200m² 2 2

Direto com o proprietário

Brasília, Ceilândia Norte (Ceilândia) | 27 de mar, 17:39

<sup>1</sup> NBR 14653-1, Item 7.5

