

**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA NA FORMA ABAIXO:**

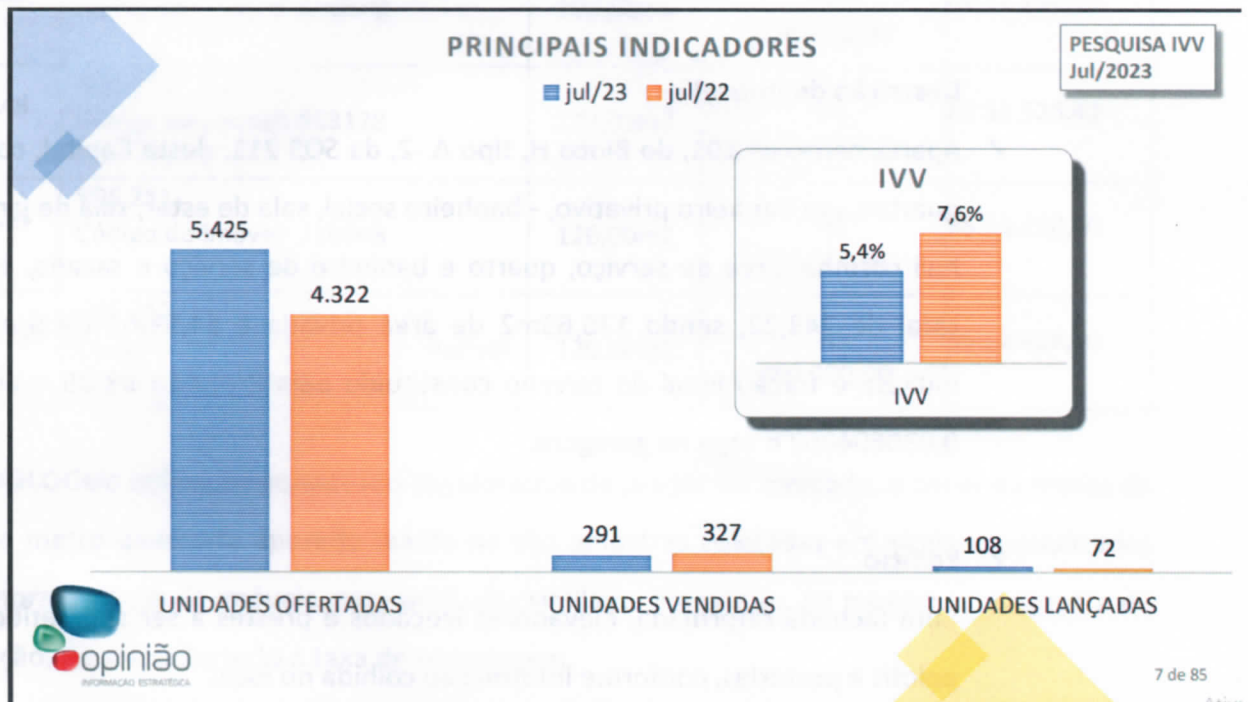
**CLÁUDIO RODRIGUES DOS PASSOS**, oficial de justiça-avaliador, em cumprimento ao respeitável mandado expedido pelo Juízo da 18ª Vara Cível de Brasília, extraído do processo de nº 0704232-39.2023.8.07.0001, passa a **AVALIAR, de forma indireta**, o bem adiante descrito:

**Descrição do Imóvel**

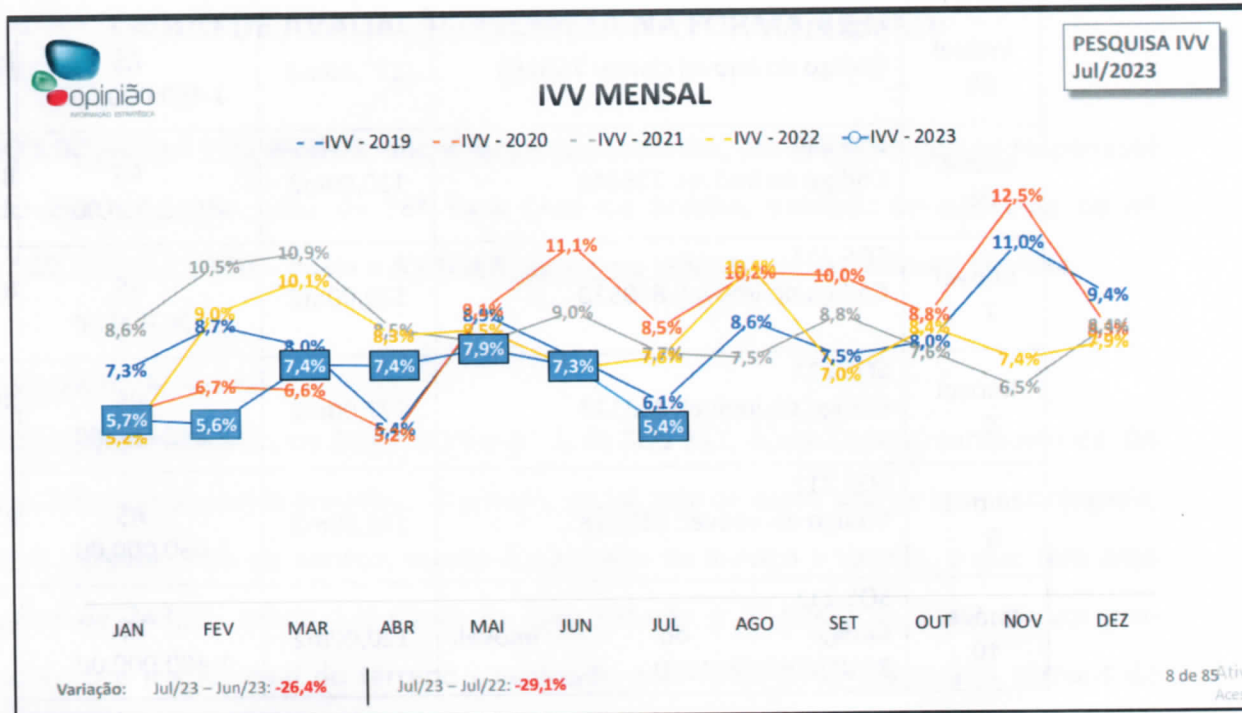
- ✓ Apartamento nº 101, do Bloco H, tipo A -2, da SQS 211, desta Capital, composto de: 04 quartos, um banheiro privativo, - banheiro social, sala de estar, sala de jantar conjugada, hall cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de serviço e sacada, e que tem área total de 243,22, sendo 178,63m<sup>2</sup> de área privada e 64,59m<sup>2</sup> de área comum pro-indiviso e fração ideal do terreno constituído pela Projeção nº 05 e área comuns de 0,030604062 e vaga na garagem.
  
- ✓ **Edifício**  
Com fachada reformada, elevadores trocados e prestes a ser submetido a reforma do pelotis e portarias, conforme informação colhida no local.  
Localizado próximo ao comércio, transporte público (metrô e ônibus).
  
- ✓ **Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos**  
Região atendida por redes de água, energia elétrica, telefone e iluminação pública. A via de acesso é pavimentada e possui guias, sarjetas, calçadas, águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. Transporte coletivo à média.  
A quadra possui parquinho de areia e quadra poliesportiva
  
- ✓ **Perspectivas de Mercado**  
Mercado imobiliário com oferta de 5,4% quando comparado ao mesmo mês de 2022 (7,6%) e vendas atuais abaixo das ocorridas para o mesmo período, sendo 327 unidades



em 2022 e 291 unidades em 2023. Pesquisa do Índice de Velocidade de Vendas (IVV)<sup>1</sup>, do último relatório disponível (Julho/2023), realizada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do DF (SINDUSCON) e da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do DF (ADEMI-DF).



<sup>1</sup> O IVV acompanha o desempenho do mercado imobiliário do Distrito Federal. Última coleta disponível feita para o mês de Julho de 2023. [https://sinduscondf.org.br/public/uploads/pesquisa//65045a4752df4\\_1694784071.pdf](https://sinduscondf.org.br/public/uploads/pesquisa//65045a4752df4_1694784071.pdf) (consulta em 10/11/2023).



### ✓ AMOSTRAS COLETADAS

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m2
Imóvel 01	SQS 211 Código do anunciante: 2988091319	177,00m2	R\$ 2.040.000,00	R\$ 11.525,42
Imóvel 02	SQS 211 Código do imóvel: 979697	120,00m2	R\$ 1.490.000,00	R\$ 12.416,66
Imóvel 03	SQS 211 Código do imóvel: 819820	120,00m2	R\$ 1.900.000,00	R\$ 15.833,33
Imóvel 04	SQS 211 Código do imóvel: 0040V-DFI	126,00,00m2	R\$ 1.595.000,00	R\$ 12.658,73



Imóvel 05	SQS 211 Código do imóvel: 756283	120,00m2	R\$ 1.490.000,00	R\$ 12.416,66
Imóvel 06	SQS 211 Código do imóvel: 726641	120,00m2	R\$ 1.530.000,00	R\$ 12.750,00
Imóvel 7	SQS 211 Código do imóvel: 860520	120,00m2	R\$ 1.530.000,00	R\$ 12.750,00
Imóvel 8	SQS 211 Código do imóvel: 863128	177,00m2	R\$ 2.040.000,00	R\$ 11.525,42
Imóvel 9	SQS 211 Código do imóvel: 719048	120,00m2	R\$ 1.650.000,00	R\$ 13.750,00
Imóvel 10	SQS 211 Código do imóvel: 2410202370274000	120,00m2	R\$ 1.490.000,00	R\$ 12.416,66

**METODOLOGIA:** utilização do método comparativo de preços de mercado, a partir da média do valor do metro quadrado apurado diante de dez amostras coletadas em sítios especializados em compra e venda de imóveis, para unidades similares à avaliado, na mesma superquadra de localização, desconsiderando a taxa de corretagem.

**AVALIA** em R\$ 2.267.382,74 (dois milhões, duzentos e sessenta e sete mil, trezentos e oitenta e dois reais e setenta e quatro centavos), sendo o m2 de área útil avaliado em R\$ 12.693,18.

Brasília, 10 de novembro 2023

Cláudio Rodrigues dos Passos  
Oficial de Justiça-Avaliador  
Mat. 312066