



Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(autos do processo nº 0720544-14.2019.8.07.0007)

Em 24/01/2023, às 14h30, dirigi-me à QNG 21, CASA 39, TAGUATINGA NORTE/DF, mas não fui atendida. Segundo a vizinha Abadia Batista Pereira (não forneceu CPF ou RG), o imóvel está sem morador há aproximadamente seis meses. Logo, não foi possível realizar a vistoria no imóvel.

Em que pese não ter sido realizada a vistoria, considerando a grande oferta de imóveis similares na rede mundial de computadores, com as mesmas características, quantidade de vagas, metragem e localização eu, Oficial de Justiça Avaliadora Federal, em cumprimento ao mandado expedido pelo juízo da 4ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Taguatinga/DF, nos autos do processo nº 0720544-14.2019.8.07.0007, que figura como autor IARA APARECIDA MARTINS REINALDO e revel FEDERAL SECURITY SERVICOS DE SEGURANCA ELETRONICA LTDA - ME, KEITON MAXIMILIANO DE ARAUJO, **procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel localizado na QNG 21, CASA 39, TAGUATINGA NORTE/DF.**

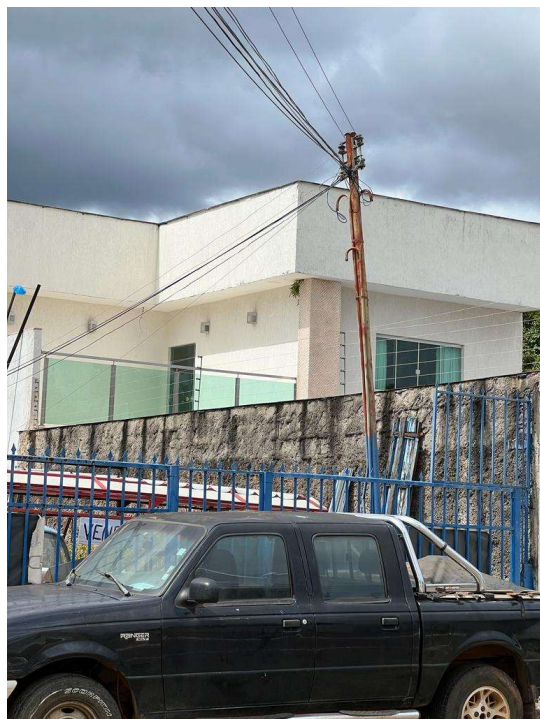
Imóvel objeto da avaliação:

Casa localizada na QNG 21, LOTE 39, Taguatinga Norte, BRASÍLIA/DF, medindo 10,00 metros pelas linhas de frente e fundo, e 33,00 metros pelas laterais direita e esquerda, ou seja, a área de 330,00 m², formando a figura regular, limitando-se lateralmente com os lotes 37 e 41 da mesma quadra, conforme registro constante na matrícula nº 95912 do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal.



Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios

Fotos



Metodologia

Será utilizada a aplicação da metodologia comparativa, tendo em vista que o item 6.6 da norma NBR 14653-1 diz estabelece que “sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado”, (ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2019), o qual consiste em encontrar no mercado imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, que estejam anunciados à venda ou tenham sido negociados recentemente.

No caso do imóvel em apreço, o registro do imóvel somente consta a metragem do lote, não possuindo informação acerca da área construída. Em que pese a ausência da referida informação, é possível verificar, conforme amostras abaixo, que o bairro QNG possui oferta de imóveis com características bastante semelhantes ao do imóvel avaliado,



Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios

o que viabiliza a presente avaliação a chegar em um valor fidedigno ao operado no mercado de compra e venda na região.

Assim, em consulta aos sites WIMOVEIS e DF IMÓVEIS, cita-se as seguintes amostras:

Amostra 1¹: casa localizada na QNG 06, com dois pavimentos, 330 m² de área total, com cinco quartos, cinco banheiros, duas suítes, seis vagas de garagem, anunciado por R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais). Preço do m² considerando a área do imóvel: **R\$ 2.878,78** (dois mil, oitocentos e setenta e oito reais e setenta e oito centavos).

Amostra 2²: casa localizada na QNG 21, com dois pavimentos, 400 m² de área total, com seis quartos, três suítes, quatro vagas de garagem, anunciado por R\$ 1.1.000,00 (um milhão e cem reais). Preço do m² considerando a área do imóvel: **R\$ 2.750,00** (dois mil, setecentos e cinquenta reais).

Amostra 3³: casa localizada na QNG 21, com três pavimentos, 350 m² de área total, com quatro quartos, quatro suítes, quatro vagas de garagem, anunciado por R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Preço do m² considerando a área do imóvel: **R\$ 2.857,14** (dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos).

Amostra 4⁴: casa localizada na QNG 11, com dois pavimentos, 350 m² de área total, com quatro quartos, quatro suítes, seis banheiros e cinco vagas de garagem, anunciado por R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais). Preço do m² considerando a área do imóvel: **R\$ 3.285,71** (três mil, duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos).

Diante dos parâmetros colhidos, fixo o valor do metro quadrado para a avaliação do imóvel em **R\$ 2.942,90** (dois mil, novecentos e quarenta e dois reais e noventa centavos), considerando o **preço médio** das amostras analisadas.

¹<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-qng-6-245749>

²<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-qng-21-574585>

³<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-qng-21-137278>

⁴<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/qng-11-casa-moderna-350-m-sup2--4-quartos-4-suites-5-2972854129.html>



Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios

Considerando que o imóvel situado na **QNG 21, CASA 39**, Taguatinga Norte, BRASÍLIA/DF, possui 330,00 m² em sua área total, o AVALIO no valor de **R\$ 971.157,00** (novecentos e setenta e um mil, cento e cinquenta e sete reais).

Brasília/DF, 05 de fevereiro de 2023.

ALEXANDRA BURLAMAQUE
GARCIA ARAUJO:320709

Assinado de forma digital por
ALEXANDRA BURLAMAQUE GARCIA
ARAUJO:320709
Dados: 2023.02.05 23:07:43 -03'00'

Alexandra Burlamaque Garcia Araujo
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Mat. TJDF nº 320709