

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Processo: 0704264-11.2018.8.07.0004

Exequente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ROMA

Executado: FUTURO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA-ME

AUTO/LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível do Gama/DF, nos autos do Processo em epígrafe, em 14/12/2023, por volta das 09:30, compareci ao endereço indicado na ordem e, com autorização do porteiro, Elielson da Cunha Rosa, CPF: 465.923.774-53, que me forneceu as chaves do apartamento 406, procedi a vistoria e, posteriormente, à AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, adiante descrito:

Identificação do Imóvel: APARTAMENTO nº 406, VAGA DE GARAGEM ROTATIVA, situado na Quadra 56, Lote 8, Edifício Residencial Roma, Gama, Setor Central, Brasília/DF, com **área privativa de 45,08 m²**, área comum real de 19,62 m², totalizando 64,70 m² e fração ideal do terreno de 0,010367, conforme **Matrícula nº 3083**, registrada junto ao Cartório de Imóveis do 5º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

Especificações do Imóvel: O apartamento possui 45,08m² de área privativa, com 2 quartos, banheiro, sala, varanda, cozinha e área de serviço. O condomínio possui Salão de festas, elevador, portaria 24h.

Conservação do Imóvel: O imóvel encontra-se em mal estado de conservação, com piso em cerâmica antiga e bastante estragada, com portas com as maçanetas estragadas, janelas enferrujadas, com pintura das paredes descascadas, com diversos furos e com algumas infiltrações, necessitando de passar massa e pintura geral, banheiro com porta sanfonada estragada, pia da cozinha com rachaduras. (relatório fotográfico anexo)

Condições e Infraestrutura Urbana: o imóvel situa-se na Região Central do Gama -DF, servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, como redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, cobertura de internet, entrega postal, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, transporte coletivo, postos de saúde, supermercados, farmácias, escolas, shopping e áreas de lazer nas proximidades.

Método de Avaliação:

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

A metodologia de apuração do valor imobiliário considera o estado de conservação da Edificação como um todo, bem como a localização, seguindo o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme pesquisas extraídas de sites do ramo imobiliário, anúncios em jornais, consultas a imobiliárias da região, consulta a ex-proprietário que vendeu apto no local há pouco tempo, cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais está em situações e características similares do imóvel avaliado.

Quadro 1 - Valor dos imóveis da amostra pesquisada (apartamentos de 2 quartos, Setor Central, Gama-DF):

Nº de amostras	Anunciante	Área (m ²)	Valor anunciado	Valor por m ²
Imóvel 1 ¹	wimóveis	49,00	R\$ 180.000,00	R\$ 3.673,46
Imóvel 2 ²	Dfimoveis	48,00	R\$ 185.000,00	R\$ 3.854,16
Imóvel 3	Particular OLX	45,00	R\$ 169.000,00	R\$ 3.755,55

- a) **Valor Médio Inicial:** Com base nas amostras coletadas, a média inicial por metro quadrado equivale a **R\$ 3.761,05**.
- b) **Exclusão de valores discrepantes:** para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos no resultado da homogeneização entre amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média encontrada em relação ao metro quadrado dentre os demais paradigmas, para cima, e 20% para baixo, para encontrar a média definitiva, excluindo-se as amostras cujo valor esteja acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada. Assim, conforme quadro 1, não há discrepâncias no valor inicialmente encontrado como média nas amostras coletadas, logo, o **Valor Médio Definitivo** é de **R\$ 3.761,05 por m²**.

Conclusão: FACE AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL DESCRITO ACIMA, **AVALIO o imóvel em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). Valor este abaixo do preço médio do m² encontrado nas pesquisas devido ao estado de conservação observado na vistoria.**

Gama/DF, 17 de dezembro de 2023.

DIOGO RODRIGUES VASCONCELOS
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matr. 321528 - TJDFT



Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

1 - <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/setor-central-do-gama-residencial-roma-apt-2-qts-2983661748.html>

2 - <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-setor-central-gama-df-quadra-56-809310>

3- <https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/imoveis/apartamento-ed-roma-gama-df-1241977400>

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

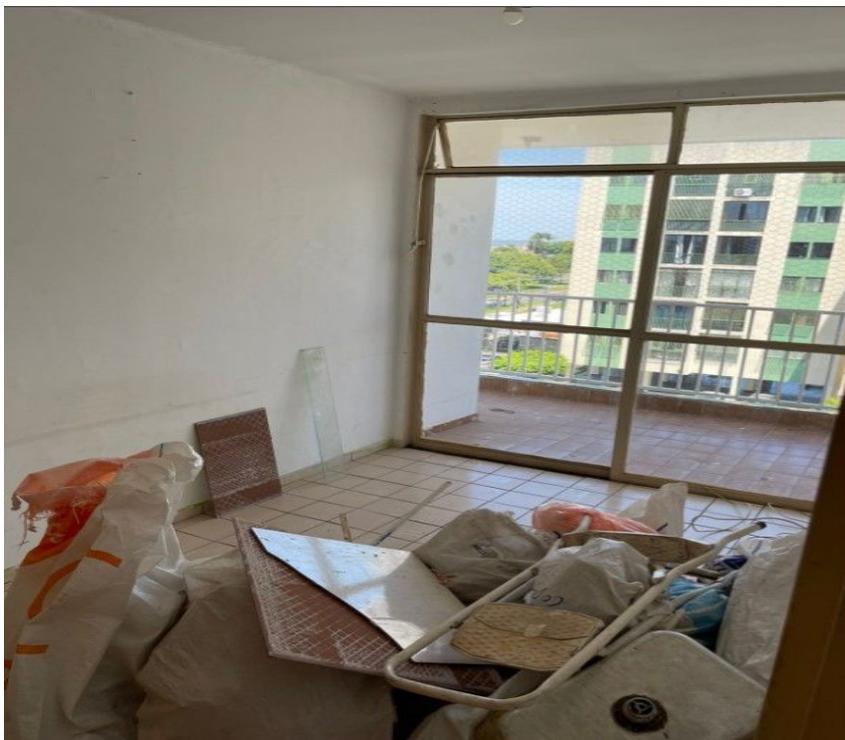
Anexos:

1 – Foto externa do condomínio

2 – Fotos do apto



Foto 1 - sala



Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

2- Foto da Varanda/sacada



Foto 3 – cozinha



Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Foto 4 – Banheiro



Foto 5 – Quarto



Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Foto 6 – Georreferenciamento (google maps)

