

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**FÓRUM DE TAGUATINGA-DF**

QNC AE 23, Taguatinga-DF, Telefone: 3103-8061. CEP:

71.115-901. Taguatinga-DF

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
Circunscrição Judiciária de Taguatinga-DF

Processo: Nº.: 0714358-09.2018.8.07.0007

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO ATUALIZAÇÃO E RETIFICAÇÃO

Nº Processo 0714358-09.2018.8.07.0007	CEP: 72.000-000
REQUERENTE: CONDOMINIO DO ED. TTC – TAGUATINGA TRADE CENTER	
REQUERIDO: LEILA COSTA PACHECO	Cidade: Brasilia
Área Privativa do Imovel : 43,33 M2	
Endereço: Quadra C 01, LOTE 01-12, SALA 615, TAGUATINGA CENTRO	
Zona do Cartório de Registro de Imóveis: 3º Ofício de RI Nº da Matrícula: 171287	
Data da Vistoria: 05/07/2022	

Situação do terreno

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Acive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: -	Fundo: -	Laterais -	
Orientação	<input checked="" type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Vegetação	<input type="checkbox"/> Mato	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Chagão lateral	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Duas frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

Infraestrutura

Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Transporte Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não

Zoneamento

Zona: Litorânea	Gabarito: Média	Taxa de Ocupação: Populosa
<input type="checkbox"/> Comercial X Residencial	<input type="checkbox"/> Misto	Coefficiente aproveitamento: 100%

Vizinhança

Padrão Construção	NORMAL	Escolas: SIM
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio: PRÓXIMO
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento: SIM
Arborização/A. verde	SIM	Trânsito: NORMAL



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

FÓRUM DE TAGUATINGA-DF

QNC AE 23, Taguatinga-DF, Telefone: 3103-8061. CEP:

71.115-901. Taguatinga-DF

Observações do Vistoriador

Em visita in loco, verifiquei tratar-se de uma sala comercial com banheiro, com 43,33 metros quadrados de área, sem garagem e vista livre.

Observação: a sala não possui garagem, conforme informação obtida junto a Administração do Ed. Taguatinga Trade Center.

Identificação

Data 05/07/2022	Ilton Valeriano da Fonseca Oficial de Justiça Avaliador
-----------------	---



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

FÓRUM DE TAGUATINGA-DF

QNC AE 23, Taguatinga-DF, Telefone: 3103-8061. CEP:

71.115-901. Taguatinga-DF

1. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, contando rede bancária, supermercados, farmácias e hospitais, transporte coletivo e fácil acesso

² Art. 872, I do CPC

³ NBR 14653-1, Ítem 10.1

2. PERSPECTIVAS DE MERCADO⁴

Atualmente, no Distrito Federal o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixas nos preços, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta à imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhança do imóvel avaliando aguardam venda por período superior a seis meses.

3. MÉTODO AVALIATÓRIO⁶

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação de apartamentos, seguindo, portanto, o que orientam as **NBR 14653-2, conforme o seu ítem 8.1.1 e NBR 14653-1 no ítem 8.2.1, ambas da ABNT.**

4. PREÇO DE MERCADO

Conforme consulta realizada nos sites especializados e em imobiliárias da região, os imóveis como o que se encontra sendo avaliado tem o metro quadrado avaliado em R\$ 4.800,00 com preço do imóvel avaliado em média por R\$ 205.000,00.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Diante disso, e considerando trata-se de um imóvel bem localizado no centro da cidade de Taguatinga, me edifício com pouca idade, avalio o bem em R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

Taguatinga, 06 de julho de 2022.

ILTON VALERIANO DA FONSECA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL
MATRICULA TJDFT 312079