

LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA

No dia 15/06 procedi à avaliação do imóvel localizado na QS 109 Conjunto 4, LT 02, APTO 1303, Vaga de Garagem nº 32/32 A, Samambaia/DF, abaixo discriminado:

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- Tipo:** Apartamento residencial cobertura
- Endereço:** QS 109 Conjunto 4, LT 02, APTO 1303– Samambaia, Distrito Federal
- Área privativa:** 97,37 m²
- Vaga de garagem:** nº 32/32A
- Destinação:** Uso residencial

2. OBJETIVO DO LAUDO

A presente avaliação é **DIRETA**, realizada **com vistoria interna no dia 01/06** baseando-se em:

- Pesquisas de mercado atualizadas;
- Comparativos de imóveis semelhantes na mesma região;
- Estimativas de valor por m² fornecidas por portais imobiliários e fontes públicas.

O resultado expressa **valor provável de mercado**, considerando média e faixa típica para imóveis semelhantes.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O método utilizado é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, com análises de imóveis:

- Mesma região (Samambaia Sul)
- Tamanho semelhante
- Com vaga de garagem
- Em prédios com elevador
- Em andares médios e altos

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Durante a diligência, verificou-se que o imóvel apresenta as seguintes características:

Sala

- Piso em cerâmica;
- Teto com acabamento em gesso;
- Pintura em bom estado de conservação.

Cobertura

- Piso revestido em cerâmica;



- Paredes revestidas em cerâmica;
- Churrasqueira instalada;
- Espaço destinado ao lazer privativo dos moradores.

Quartos

- Dois quartos, sendo uma suíte;
- Ambos com varanda.

Banheiro Social

- Revestimentos compatíveis com o padrão do imóvel;
- Ausência de armários planejados;
- Ausência de box.

Cozinha

- Paredes revestidas em cerâmica;
- Acabamento compatível com o padrão médio da região.

Garagem

- Duas vagas de garagem cobertas vinculadas à unidade.

Áreas Comuns

- Edifício dotado de elevador;
- Condomínio sem área de lazer.

5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Com base em dados de mercado:

- Preço médio por m² em Samambaia Sul (imóveis com vaga e elevador):
Entre R\$ 4615/m² e R\$ 5744/m²

Valores variam por:

- Andar (maior valorização para andares altos)
- Metragem
- Vaga de garagem
- Padrão construtivo
- Estado de conservação
- Área de lazer

Considerando:

- Área privativa de 97,37 m²
- Localização interna em conjunto residencial
- Padrão de valorização da QS 109

Valor médio adotado: R\$ 5000/m²

Cálculo:

$97,37 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5000/\text{m}^2 = \text{R\$ } 486.850,00$

6. CONCLUSÃO

Considerando a descrição acima elencada **AVALIO O IMÓVEL EM: R\$ 486.850,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil e oitocentos e cinquenta reais).**

Este laudo apresenta avaliação técnica baseada nos dados e parâmetros disponíveis no momento. O valor estimado reflete o preço médio de mercado para imóveis similares na mesma região, podendo variar conforme negociações particulares, condições documentais e demanda local.

Samambaia, 15 de junho de 2026.

Cassandra Vieira Lopes
Oficiala de Justiça
Mat.: 317.984