



AUTO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Nº Processo: 0716206-65.2017.8.07.0007	CEP: 000000-000
Requerente: FELIPE SILVEIRA BALBINO DE FREITAS	Bairro: AGUAS CLARAS
Requerido: SAMIR DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS	Cidade: BRASILIA -DF
Rua 36 Norte, Residencial Top Life Club, Apartamento nº 1307, vagas de garagem 136 e 137, Torre A, Lote 3350, Avenida das Castanheiras, Águas Claras, Brasília - DF, CEP 71919-180	
Zona do Cartório de Registro de Imóveis:	Nº da Matrícula: 260153
Data da Vistoria: VISITAS DIAS 20/11/25 às 16h37min, 24/11/25, às 07h40min e 25/11/25, às 10h30min	

Situação do terreno

Topografia	Plana	☐ Ondulada	☐ Aclive	☐ XDeclive
Forma	X Retangular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular
Dimensões	Frente:	Fundo:	Laterais	
Orientação	X Norte	☐ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Solo	X Firme	☐ Argiloso	☐ Rochoso	☐ Alagadiço
Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Jardim	☐ Nenhum
Proteção	Muro e portão X	☐ Cerca	Chagão lateral	☐ Nenhum
Situação	☐ Meio da Quadra	X Esquina	Duas frentes	☐ Quatro frentes

Infraestrutura

Rede de água	X Sim ☐ Não	Esgoto	X Sim ☐ Não
Energia	X Sim ☐ Não	Iluminação Pública	X Sim ☐ Não
Coleta de lixo	X Sim ☐ Não	Transporte Coletivo	X Sim ☐ Não
Pavimentação	X Sim ☐ Não	Telefone	X Sim ☐ Não

Zoneamento

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação: Populosa
☐ Comercial	ResidenciaX ☐ Prédio Misto	Coeficiente aproveitamento: 100%

Vizinhança

Padrão Construção	MEDIANO	Escolas: SIM
Atividades Poluentes	MEDIA	Comércio: PRÓXIMO
Atividades Incômoda	MEDIA	Estacionamento: SIM
Arborização/A. verde	POUCA	Trânsito: INTENSO

Observações do Vistoriador

Apartamento nº 1307, com 2 vagas de garagem (fotos em anexo). O apartamento possui metragem de 158,34m2, não tendo sido possível visualizar a parte interna do imóvel pois não foi possível fazer contato com o Executado. Encontra-se localizado próximo ao Parque Ecológico de Águas Claras e da via de trânsito EPTG.

Identificação

Local: Brasília/DF	
Data 27/11/25	SHIRLEY ARAUJO Oficiala de Justiça Avaliadora

**LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO****Processo Nº: 0716206-65.2017.8.07.0007**

Aos 20 dias do mês de novembro de 2025, nesta cidade de Águas Claras-DF, em cumprimento às atribuições conferidas por lei, eu, Oficiala de Justiça, Avaliadora do Tribunal de Justiça do DF infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Mandado expedido, extraído dos autos acima, tendo como partes os discriminados anteriormente, procedi a AVALIAÇÃO DO IMÓVEL abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel:

Apartamento nº 1307, com 2 vagas de garagem (fotos em anexo). O apartamento possui metragem de 158,34m², não tendo sido possível visualizar a parte interna do imóvel pois não foi possível fazer contato com o Executado. Encontra-se localizado próximo ao Parque Ecológico de Águas Claras e da via de trânsito EPTG

2. Zona e Logradouro

Localização: Rua 36 Norte, Residencial Top Life Club, Apartamento nº 1307, vagas de garagem 136 e 137, Torre A, Lote 3350, Avenida das Castanheiras, Águas Claras, Brasília - DF, CEP 71919-180.

No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se tem predominância residencial.

3. 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, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, e está próximo de mercados e hipermercados, como o BIG BOX, COMPER, Aguas Claras Shopping, SamsClub, Carrefour, DF Plaza (com distâncias aproximadas de 1 km), farmácias, transporte coletivo e fácil acesso a vias de transito.

4. Perspectivas de Mercado

Atualmente, na cidade de Brasília, o mercado imobiliário encontra-se estável, demonstrando razoável elevação dos preços desde a primeira vistoria e também devido à recuperação da economia pós-pandemia.

5. Data da Vistória:

Tentativas de Vistoria: 20/11/25 às 16h37min, 24/11/25, às 07h40min e 25/11/25, às 10h30min. Não franqueada a entrada.





6 Método Avaliatório:

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes do imóvel avaliando, na mesma região (e/ou em regiões vizinhas e similares).

7 Fatores de redução ou majoração do valor

Não vislumbrei qualquer outro critério ou acessão que pudesse acrescentar valores ou reduzir.

8 Identificação do Valor de Mercado:

Levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O APARTAMENTO e suas respectivas VAGAS DE GARAGEM em R\$ 950.000,00** (Novecentos e cinquenta mil reais).

Brasília, 27 de novembro de 2025.

SHIRLEY MENDES ARAUJO
GUIMARÃES GOMES
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula 314.409





Shirley

Hoje às 01:26





Shirley

Hoje às 01:26

