



25/09/2026

Número: **0739137-12.2019.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, 9º Andar, Ala A, Sala 902, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **17/12/2019**

Valor da causa: **R\$ 90.990,69**

Processo referência: **0739137-12.2019.8.07.0001**

Assuntos: **Despesas Condominiais, Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
EDIFICIO RESIDENCIAL ILHABELA (EXEQUENTE)	
	ANDRE SARUDIANSKY (ADVOGADO) LEONARDO LEMOS CAVALCANTE FARIAS (ADVOGADO) STEFANY DOS SANTOS ALMEIDA (ADVOGADO) (REPRESENTANTE LEGAL)
SANDRA BEATRIZ TUMELERO NUNES (EXECUTADO)	
	JOSE EDMUNDO DE MAYA VIANA (ADVOGADO)

Outros participantes	
José Maria da Silva (Oficial de Justiça) (INTERESSADO)	
TIAGO TESSLER BLECHER (LEILOEIRO)	
Locatário (INTERESSADO)	
ILHA BELA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA (INTERESSADO)	
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
246807488	19/08/2025 16:57	Laudo_Avaliacao_Apt_1703	Laudo de avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**IMÓVEL AVALIADO – APTO 1703 RESIDENCIAL ILHA BELA,
Localizado Rua 18 Sul lote 13 ÁGUAS CLARAS – DF.**

OBJETIVO - Determinar o Valor de Mercado do imóvel acima citado com a finalidade aferir
valor o venal do imóvel.

INTERESSADO: SANDRA BEATRIZ TUMELERO NUNES, proprietária
do imóvel objeto do PTAM.

Valor da Avaliação – R\$ 2.450.000,00 (DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Brasília, 15 de agosto de 2025

Sabrina Silva

Avaliadora CRECI DF nº 15419 - 8ª Região (Brasil)





ÍNDICE

1. Apresentação 3

2. Premissas 4

3. Metodologia Utilizada 4

4. Referências Normativas.....4

5. Imóvel Avaliado.....4

6.Vistoria.....5

7.Contexto Urbano.....5

8. Análise Mercadológica 6

9. Pesquisa de Mercado 6

10. Determinação do valor de mercado.....8

11. Relatório fotográfico.....9

12. Encerramento do 15

1. APRESENTAÇÃO

A pedido da senhora Sandra Beatriz Tumelero Nunes, proprietária do imóvel com o objetivo de determinar o valor de comercialização do imóvel descrito abaixo com a finalidade de venda deste..

Constitui objeto do presente documento a determinação do Valor de Venal do imóvel denominado: **APTO 1703 RESIDENCIAL ILHA BELA, Localizado Rua 18 Sul lote 13 ÁGUAS CLARAS – DF.** O presente Laudo de Avaliação de Imóvel – PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por: Sabrina Pereira da Silva, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-DF nº 15419 (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Distrito Federal - 8ª. Região), com experiência de 15 anos atuando no mercado imobiliário do Distrito Federal e territórios com conhecimento prático e teórico da área imobiliária, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada legalmente como Avaliadora de Imóveis. A competência legal do (a) Corretor (a) de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007. Entende-se por “PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições: - Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade. A PERÍCIA é a Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos. Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria. Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado. Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e



imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2. PREMISSAS

O imóvel, objeto desse estudo, é regular, possui documentação pública legalizada, sendo que seus dados e especificações físicas (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados, não sendo efetuada investigação da veracidade e ou validade dos documentos e informações apresentadas, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis. Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis. Este documento constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial a ser tomada como conclusiva.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)** que é considerada a técnica mais comum para imóveis urbanos, baseia-se na comparação com imóveis semelhantes vendidos recentemente na mesma região, seguindo os seguintes passos:

1. Levantamento de dados de vendas recentes (metragem, localização, idade da construção, padrão construtivo, estado de conservação, etc.).
2. Homogeneização: aplicação de fatores de correção para tornar comparáveis as diferenças (ex.: área maior ou menor, reformas, vista, vagas de garagem).
3. Cálculo da média ponderada para chegar ao valor unitário (R\$/m²).
4. Multiplicação pelo tamanho e características do imóvel avaliado.

Uma vez que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas principalmente pela quantidade de imóveis ofertados e demanda de compra para esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes do Mercado Imobiliário, vendedores e compradores são os verdadeiros responsáveis pela base de precificação, cabendo ao Corretor de Imóveis identificar e precisar os valores que estão sendo praticados na região, considerando o lucro líquido aferido com a capitalização desse tipo de imóvel.

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5. IMÓVEL AVALIADO



O imóvel avaliado está localizado à **APTO 1703 RESIDENCIAL ILHA BELA, Localizado Rua 18 Sul lote 13 ÁGUAS CLARAS – DF**, registrado sob a matrícula de nº 265.331 respectivamente realizada no Cartório do Terceiro Ofício de Registro de Imóveis, nos seguintes termos: Cobertura Duplex, nascente, medindo 373,53m² de área total e 230,44 de área privativa e 3 vagas de garagem vinculadas números 25, 26 e 27 conforme Cópia da Certidão de Matrícula juntada. - Ficha Cadastral do Imóvel junto a Sefaz DF – sob a inscrição nº 5122514X.

Obs.: Para fins de análise de valor será utilizada a metragem quadrada como unidade de medida adotada pelo mercado imobiliário.

6. VISTORIA

A cobertura foi vistoriada para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque nas características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel como um todo, acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em ordem, sem comprometimento de uso e habitação. A vistoria foi realizada no dia 15/08/2025, o imóvel encontra-se ocupado pela proprietária senhora Sandra e seus netos, a vistoria foi realizada na presença da solicitante que acompanhou do início ao fim.

Trata-se de imóvel residencial, e está retratado em todos os documentos que descrevem o imóvel, seu estado de conservação geral é excelente, observa-se que passou por reforma, e sua disposição e acabamento diferente do padrão entregue pela construtora. O prédio, em região de classe alta, média alta e classe média, com acesso facilitado por vias de trânsito rápido que circundam a cidade, muitas facilidades disponíveis nas proximidades, com fácil acesso ao comércio local, shopping, escolas e hospitais, novas obras de infraestrutura viária, estão trazendo fluidez ao trânsito da região. Área de fácil movimentação para hospitais, escolas e faculdades, supermercados e drogarias, bem como diversos equipamentos públicos que irão atender toda a região onde o imóvel se localiza.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado corresponde a COBERTURA DUPLEX, com acabamento de primeira linha, e materiais de alta qualidade, projeto realizado por design de interiores renomada e com muitos detalhes sofisticados. Podemos destacar o terraço amplo, interligando a dois ambientes sala de estar e jantar, cozinha projetado em conceito aberto, com churrasqueira, lavabo e despensa,



além de contar com uma ampla área de serviço. No piso superior são 3 quartos, uma suíte master com closet, banheiro e casa de banho, uma suíte simples, e um quarto, com uma sala íntima no centro, também usada como escritório que fazendo a ligação entre os ambientes.

8. CONTEXTO URBANO

Águas Claras é uma região administrativa do Distrito Federal, criada oficialmente em 2003, mas planejada desde a década de 1990 para ser um polo urbano moderno e verticalizado, está localizada entre Taguatinga, Vicente Pires, Arniqueiras e o Park Way, a cerca de 20 km do centro de Brasília. Seu traçado é inspirado em modelos de cidades planejadas, com avenidas largas, quadras bem definidas e áreas verdes. no contexto urbano e imobiliário, é geralmente classificada como uma região de classe média a classe média-alta no Distrito Federal. Essa classificação se deve a alguns fatores:

- Padrão das construções: predominam edifícios novos e de médio a alto padrão, com áreas de lazer completas.
- Infraestrutura e serviços: ampla oferta de comércio, metrô, escolas particulares, clínicas e academias.
- Valor do metro quadrado: um dos mais altos fora do Plano Piloto, variando conforme a proximidade do metrô e o padrão do empreendimento.
- Perfil dos moradores: jovens profissionais, famílias de classe média consolidada e investidores imobiliários.

9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam no bairro, existe uma média oferta de imóveis semelhantes podendo atribuir ao mesmo, baixa liquidez. Nesse sentido temos uma avaliação baseada em critérios mercadológicos e de desenvolvimento, sendo o potencial de liquidez alto para a região considerando-se imóveis de tamanho inferior e com pouco grau de personalização. A presença de empreendimentos similares em obra já em estágios avançados e com extenso prazo para pagamento de parcelas e facilidade de aprovação de crédito reforça a tendência de demora no processo de negociação. "Outro fator de que também contribui para a dificuldade da conclusão do negócio é a presença de severas infiltrações em algumas paredes que faceiam a fachada do prédio, a exemplo do quarto dos netos, mesmo a Sra. Sandra tendo repintado essas paredes diversas vezes e registrado reclamações para o condomínio, as infiltrações voltam a acontecer. "





Abaixo algumas opções de imóveis que estão sendo divulgados no portal Wimoveis através do site: www.wimoveis.com.br em opções coberturas duplex 4 quartos em Águas Claras

00:16

WhatsApp

Ver todas as fotos

Apartamento - 210m² · 3 quartos · 1 vaga
Venda R\$ 2.510.595
IPTU R\$ 980

Rua Manacá, Águas Norte, Águas Claras

0 m² útil

4 banheiros

1 vaga

3 qu

Meu Imóvel Imob

Ver o telefone

Chat Online

The View Águas Claras 3 Quartos 2 Suítes 1 Vaga 210m² Varanda Piscina Academia

The View Residencial Águas Claras

Conheça o The View, o mais novo lançamento da Ler descrição completa

wimoveis.com.br

Ver todas as fotos

Apartamento - 180m² · 4 quartos · 3 vagas
Venda R\$ 2.000.000
Condôminio R\$ 790 · IPTU R\$ 339

✦ Avenida das Araucárias, Lote 10 Península, Águas Sul, Águas Claras

180 m² útil

5 banheiros

3 vagas

PENÍNSULA - 4 QUARTOS 180M 3 VAGAS

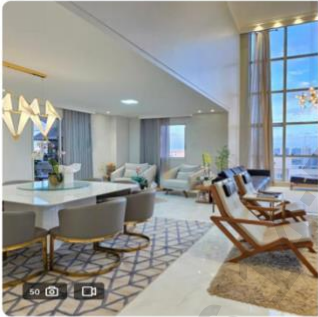
Residencial Península - O lugar ideal para quem busca conforto, sofisticação, lazer e segurança, com uma estrutura completa para qualidade de vida.

Ler descrição completa





SABRINA PEREIRA DA SILVA – Corretora e Avaliadora de Imóveis -
COFECI/CRECI nº 15.419 - Corretora de Imóveis. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE
IMÓVEL (PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)



Apartamento - 186m² - 3 quartos - 2 vagas
Venda R\$ 2.250.000
Condomínio R\$ 1.500 - IPTU R\$ 2.000

☑ R das Carnaubas, Aguas Norte, Águas Claras



1 m² útil 4 banheiros 2 vagas 3 q

Contate o anunciante

Email
pereirsabrina@gmail.com

Nome
Freedom Soluções Ltda

Telefone
5561981590377

Identidade/CPF

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Invest Seller Imobiliária
(61) 9 Ver o telefone

Apartamento - 299m² - 4 quartos - 4 vagas
Venda R\$ 2.790.000
Condomínio R\$ 2.544

☑ Rua 28 norte, Aguas Norte, Águas Claras



1 m² útil 6 banheiros 4 vagas 4 q

Contate o anunciante

Email
pereirsabrina@gmail.com

Nome
Freedom Soluções Ltda

Telefone
5561981590377

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

SW Imóveis
619836 Ver o telefone

Cobertura Reformada, Automatizada, Nascente e Linear em Águas Claras

Cobertura Luxuosa em Águas Claras, Brasília/DF.

ÁREA INTERNA:

Cobertura Via Majestic Reformada Nascente 4 vgs soltas Águas Claras DF

Linda Cobertura VIA MAJESTIC CONFIRA O VÍDEO DO ANÚNCIO !!



10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO





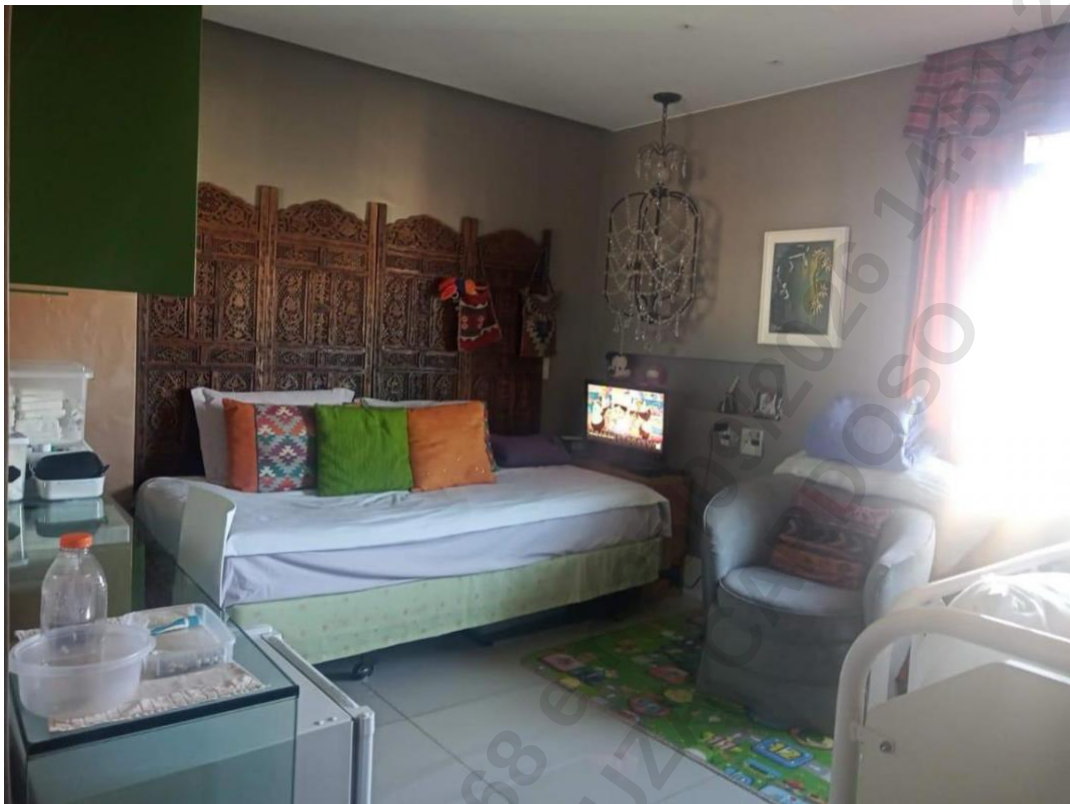












11. ENCERRAMENTO:

E para que produza os seus efeitos legais, Sabrina Pereira da Silva, Corretora de Imóveis inscrito no CRECI-DF (8ª. Região) sob nº 15419 e Avaliadora de Imóveis assina e certifica este Parecer técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), contendo desesseis páginas, e elaborado de acordo com a legislação vigente.

Brasília, 15 de agosto de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br SABRINA PEREIRA DA SILVA
Data: 19/08/2025 15:40:06-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Sabrina Pereira da Silva
– Corretora de Imóveis –
– CRECI nº 15.419 –