JC GALVÃO

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Valor de mercado para venda de lote no Condomínio Quintas do Sol – Jardim Botânico – DF.

21ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA - TJDFT

Processo nº 0734768-67.2022.8.07.0001

Novembro/2025

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394300000000232294599 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394300000000232294599
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:45
Perfil: Perito

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE 3
2. FINALIDADE 3
3. OBJETIVO 3
4. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA 4
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO 5
6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 6
VISTORIA 6
LOCALIZAÇÃO 6
PROPRIEDADE 6
UTILIZAÇÃO 6
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 7
7. METODOLOGIA 8
8. PESQUISA DE MERCADO 8
9. TRATAMENTO DOS DADOS/RESULTADOS 9
VARIÁVEIS 9
EQUAÇÃO DO MODELO DE REGRESSÃO 9
ATRIBUTOS – LOTE AVALIANDO 10
VALOR DE OFERTA 10
VALOR DE MERCADO 12
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 11
11. CONCLUSÃO 12

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

Por meio da Decisão Interlocutória proferida em 09/05/2025 (ID 235106081) relativa ao processo de número 0734768-67.2022.8.07.0001, o Excelentíssimo Sr. Juiz de Direito da 21ª Vara Cível de Brasília do TJDFT nomeou Jair Campos Galvão para avaliação do valor atual do Lote 02 localizado no Conjunto F, Quadra 9 do Condomínio Quintas do Sol, no km 3 da Avenida do Sol, Jardim Botânico – DF.

2. FINALIDADE

A elaboração deste laudo teve por finalidade constituir prova pericial para subsidiar instrução de Ação de Cobrança de Taxas Condominiais movida pelo Condomínio Quintas do Sol em desfavor de Alexandre Henrique Leite Gomes.

3. OBJETIVO

Por meio desta avaliação teve-se por objetivo estimar tecnicamente o atual valor de mercado para venda do Lote 02 localizado no Conjunto F, Quadra 9 do Condomínio Quintas do Sol, no km 3 da Avenida do Sol, Jardim Botânico – DF.



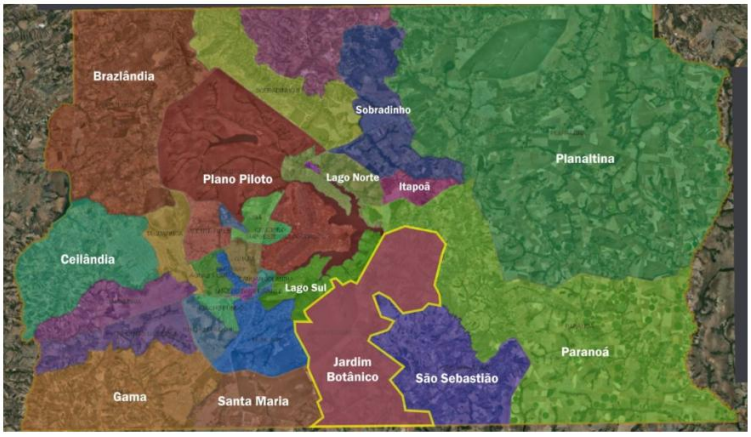
Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

4. CONTEXTO URBANO E INFRAESTRUTURA

Em 1999, por meio do Decreto 20.881, foi inicialmente criado o Setor Habitacional Jardim Botânico, em áreas então pertencentes a São Sebastião. A criação da Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII ocorreu em 1º de setembro de 2004, pela Lei 3.435.



A RA XXVII era composta por cerca de 69 condomínios horizontais. Em dezembro de 2019, por meio do Projeto de Lei Complementar nº 19/2019, aprovado pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, Mangueiral, Tororó, Barreiros, Itaipu, São Bartolomeu, Altiplano Leste e o Parque Ecológico do Jardim Botânico de Brasília se integraram à Região Administrativa do Jardim Botânico, que passou a ser a 4ª maior região do Distrito Federal em extensão territorial.



Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

A poligonal da RA XXVII, que abrange área de 292 km^2 e abriga população de cerca de 52.000 habitantes, foi concebida para contemplar unidades habitacionais com características semelhantes e englobar condomínios horizontais localizados a partir da barragem do Lago Paranoá, seguindo pela DF-001, passando pela Escola Superior de Guerra, até a divisa com Goiás (ABC-Cidade Ocidental), limitando-se na DF-140 por meio do Ribeirão Caixeta.



A Região Administrativa do Jardim Botânico dispõe de boa infraestrutura e se caracteriza por possuir redes de distribuição de água, águas pluviais, esgotos, energia elétrica, iluminação pública, TV a cabo e telefonia; dispõe ainda de linhas de transporte público em suas proximidades, pavimentação, coleta de lixo e arborização.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Pesquisa qualitativa contratada pela Ademi-DF, denominada Sondagem do Mercado Imobiliário do Distrito Federal, que se propôs a medir tendências e expectativas, indica que empresários ligados ao setor imobiliário acreditam na melhoria no ambiente de negócios e expansão no próximo ano. De acordo com o levantamento, a política monetária do governo federal é fator de grande relevância para o planejamento estratégico das empresas do mercado imobiliário no DF. Os empresários consideram que a taxa Selic será o principal vetor de influência na tomada de decisão no próximo ano. Segundo eles, a trajetória da Selic figura como gargalo para o empresariado do setor e sua redução deve continuar entre as prioridades do governo federal.

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

A provável redução nos juros reforça a perspectiva positiva para o mercado imobiliário em 2026. Historicamente, quando os juros caem, a demanda por imóveis cresce. Por isso, a expectativa do setor é por uma melhoria no ambiente de negócios e expansão do setor.

Os empresários também demonstram otimismo com os efeitos da aplicação da nova Lei de Parcelamento do Solo, sancionada pelo Governador do DF, e acreditam que a nova lei irá aumentar a oferta de lotes e implicar em maior segurança jurídica do setor.

Observa-se que todo esse cenário tem reflexos no mercado imobiliário de uma forma geral e, particularmente, no Distrito Federal. Diante dele e considerando a localização, disposição, infraestrutura e características físicas, conclui-se que o lote avaliando se apresenta com bons atrativos para sua comercialização.

6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

VISTORIA

A vistoria do lote avaliando foi realizada no dia 20 de outubro de 2025, da qual participou o Sr. Alexandre Henrique Leite Gomes. Posteriormente foram realizadas outras inspeções, sobretudo na região de sua localização, de modo a confirmar ou obter novas informações sobre suas características internas e externas. O respectivo relatório fotográfico consta do **ANEXO I** deste laudo.

LOCALIZAÇÃO

O Lote 02, que constitui o objeto da presente avaliação, localiza-se no Conjunto F, Quadra 9 do Condomínio Quintas do Sol, no km 3 da Avenida do Sol, Jardim Botânico – DF.

PROPRIEDADE

O lote avaliando é propriedade de Alexandre Henrique Leite Gomes.

UTILIZAÇÃO

O lote objeto da avalição encontra-se desocupado.

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito



CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

O Condomínio Quintas do Sol

Localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, o Condomínio Quintas do Sol é cortado ao centro pela Avenida do Sol, possui 7 portarias, 11 acessos e cerca de 790 lotes. Em sua área comum localizam-se campo de futebol *society*, quadra de areia para prática de vôlei, pista para prática de caminhada, corrida e ciclismo, espaço com acessórios para prática de ginástica ao ar livre, parque infantil e banheiros. O Condomínio encontra-se em processo de regularização junto ao GDF.



Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

O Lote 02

Localizado no Conjunto F, Quadra 9 do Condomínio Quintas do Sol, o Lote 02 tem duas frentes, área de 600 m^2 e declividade média entre frente e fundos. O lote encontra-se delimitado e cercado por meio de estacas de concreto e arame farpado e por muro de alvenaria existente no lote vizinho, à sua direita.

O **ANEXO I** deste laudo, onde constam fotografias do Condomínio Quintas do Sol e do lote avaliando, complementa a descrição das suas características físicas internas e externas.

7. METODOLOGIA

Para estimativa do valor atual do lote em discussão, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e realizado o tratamento técnico dos atributos comparáveis de amostras representativas, constituídas pelos lotes pesquisados, de acordo com as normas NBR 14653-1 e NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Nesse sentido, foi realizada pesquisa de lotes localizados exclusivamente no Condomínio Quintas do Sol, onde também se localiza o imóvel avaliando, conforme será detalhado mais adiante. As amostras foram tratadas por meio de inferência estatística, cujo objetivo é obter conclusões sobre parâmetros populacionais. Foi utilizado sistema informatizado específico para avaliação de imóveis (TS-Sisreg/TECSYS Engenharia), que utiliza modelo de regressão linear múltipla, possibilita o cadastro das amostras pesquisadas e a análise estatística do comportamento do mercado.

8. PESQUISA DE MERCADO

Tendo por objetivo a composição de uma amostragem representativa de dados de lotes com características intrínsecas e extrínsecas, tanto quanto possível, semelhantes às do lote avaliando, bem como a simplificação do modelo de regressão utilizado, a pesquisa, realizada nos meses de outubro e novembro de 2025, se restringiu a lotes localizados exclusivamente no Condomínio Quintas do Sol.

Relação dos 15 (quinze) lotes utilizados como amostras na avaliação realizada e respectivos atributos constam do **ANEXO II** deste laudo.

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

9. TRATAMENTO DOS DADOS / RESULTADOS

Tendo por objetivo a estimativa técnica do valor atual do Lote 02 localizado no Conjunto F, Quadra 9 do Condomínio Quintas do Sol, foram utilizados os procedimentos descritos a seguir.

VARIÁVEIS

Para efeitos de homogeneização das amostras pesquisadas, caracterização dos principais atributos influenciantes na formação do valor de locação do lote e composição do modelo de regressão, foram consideradas as seguintes variáveis:

Variável Dependente

V_U – Valor Unitário: Valor unitário de venda, em R$/m^2.

Variáveis Independentes

A – Área: Área dos lotes, em m^2.
Tipo: *Quantitativa*

T – Tipo: Considerando a topografia ou facilidade de acesso ao lote.
Tipo: *Dicotômica (0,1)*
Topografia ruim ou acesso difícil: 0
Caso contrário: 1

Outras variáveis foram estudadas, mas não se mostraram relevantes para retratar a realidade do mercado e influenciar a estimativa do valor de mercado atual do lote avaliando. Observa-se que o modelo utilizado na avaliação apresenta Coeficiente de Determinação de 0,8022, o que indica alto poder de explicação dos valores de comercialização de lotes no Condomínio Quintas do Sol, conforme pode ser visto por meio do **ANEXO III** do Laudo de Avaliação.

EQUAÇÃO DO MODELO DE REGRESSÃO

A explicação do valor atual de lotes semelhantes, localizados no Condomínio Quintas do Sol, foi definida pela equação descrita a seguir.

$$V_U = 1 / (0{,}047351 - 1697{,}248614 * 1/A^2 - 0{,}006588 * T)^2$$

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

ATRIBUTOS – LOTE AVALIANDO

Os atributos utilizados para estimativa do valor de mercado para venda do imóvel avaliando estão descritos a seguir.

A = 600 m^2
T = 1

VALOR DE OFERTA

Por meio da utilização da metodologia descrita anteriormente, concluiu-se pelos seguintes valores de oferta para venda do lote avaliando, referente ao mês de novembro de 2025:

VALOR DE OFERTA – R$

MÍNIMO	**MÉDIO**	MÁXIMO
439.896,00	**461.712,00**	485.184,00

VALOR DE MERCADO

Reitera-se que por meio desta avaliação teve-se por objetivo estimar tecnicamente o valor atual de mercado do lote objeto da discussão. A respeito de valor de mercado, a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da Norma NBR 14653-1, assim define:

> *"O valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente."*

Observa-se que por meio da pesquisa de mercado realizada foram obtidas amostras relativas a valores ofertados para venda de imóveis e não relativas a transações efetivamente realizadas.

Dessa forma, para efeitos da estimativa do valor atual de mercado para venda do lote avaliando, foi considerado um percentual de desconto de 10% (dez por cento) em relação ao valor inicialmente estimado, visto que este reflete o valor de oferta para a venda do lote. O percentual de desconto considerado teve por base dados e observações relativas a ofertas e transações imobiliárias realizadas no Distrito Federal em períodos recentes.

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

VALOR DE MERCADO – R$

MÍNIMO	**MÉDIO**	MÁXIMO
395.906,00	**415.541,00**	436.666,00

Por outro lado, cabe destacar que o lote avaliando é vazado e dispõe de duas frentes, o que se constitui em atributo que aumenta sua atratividade e valor, ou seja, consiste em lote pouco comum no Condomínio. Essa peculiaridade não se verifica nos lotes utilizados como amostras na avaliação realizada.

Dessa forma, levando em conta essa singularidade do imóvel avaliando, para efeitos da estimativa do seu valor de mercado para venda, será considerado o valor máximo no intervalo admissível, de **R$ 436.666,00 (quatrocentos e trinta e seis mil e seiscentos e sessenta e seis reais)**, referentes ao mês de setembro de 2025.

Os detalhes do modelo de regressão utilizado e respectivos resultados constam do **ANEXO III** deste Laudo de Avaliação.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma NBR 14653-2 da ABNT, que dispõe sobre avaliação de imóveis urbanos, quando trata da especificação da avaliação, considera dois parâmetros:

Grau de Fundamentação, que depende do trabalho avaliatório;
Grau de Precisão, que depende das características do mercado e das amostras coletadas.

Considerando o disposto na referida norma e os respectivos critérios de enquadramento nela previstos, conclui-se pela seguinte especificação da avaliação realizada:

Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

11. CONCLUSÃO

Tendo por base as características do lote avaliando, a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com as normas NBR 14653-1 e NBR 14653-2 da ABNT, as amostras pesquisadas, o modelo de regressão múltipla e o sistema informatizado específico para avaliação de imóveis utilizados, concluiu-se que o valor de mercado para venda do Lote 02 localizado no Conjunto F, Quadra 9 do Condomínio Quintas do Sol é de **R$ 436.666,00 (quatrocentos e trinta e seis mil e seiscentos e sessenta e seis reais)**, referentes a novembro de 2025.

Observa-se, por fim, que os registros fotográficos, as informações relativas às pesquisas de mercado, os relatórios do sistema informatizado específico de avaliação de imóveis e as respostas aos quesitos formulados pelas partes constam dos anexos que integram este Laudo de Avaliação.

Brasília - DF, quarta-feira, 05 de novembro de 2025.

JAIR CAMPOS GALVÃO
CREA 12517 - CRECI 22616

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394500000000232294601 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394500000000232294601
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:46
Perfil: Perito

JC GALVÃO
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

ANEXO I

IMÓVEL AVALIANDO

Fotografias

21ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA - TJDFT

Processo nº 0734768-67.2022.8.07.0001

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito





Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito





Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito





Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito





Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito





Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito





Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito





Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito





Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito





Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394600000000232294604 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394600000000232294604
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:49
Perfil: Perito

ANEXO II

AMOSTAS

Pesquisa de Mercado

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394900000000232294606 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394900000000232294606
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:50
Perfil: Perito

PESQUISA DE MERCADO
Lote 02, Cj F, Qd 9, Cond. Quintas do Sol, Jardim Botânico - DF

DADO	ENDEREÇO	CONTATO	A	T	VU
1	Qd 4 Cj B Lt 20	Moni Imoveis - 4042 7175	750,00	1	613,33
2	Qd 2 Lt 95	Renata Ferreira - 981026691	1275,00	1	698,04
3	Qd 9 CJ G Lote 7C	MRC Imóveis - 3226 5894	1044,00	0	526,82
4	Qd 9 CJ G Lt 7	Walter Imob - 98449 5787	544,00	0	588,24
5	Qd 9 CJ G Lt 7A	Walter Imob - 98449 5787	544,00	0	588,24
6	Qd 7 Lt 3A	Real Business - 3963 0772	721,00	0	471,57
7	Qd 5 LT 8A	Guedes - 98196 2400	760,00	1	625,00
8	Qd 4 Cj H Lt 8	Vânia Brandão - 98880 6768	750,00	1	733,33
9	Qd 3 Cj D Lt 25	Vânia Brandão - 98880 6768	600,00	1	866,67
10	Qd 7 Cj 20 Lt 14	André Vitorino - 98306 5333	403,86	0	693,31
11	Qd 9 Cj C Lt 9	Imb Zoom - 98141 3398	600,00	1	866,67
12	Qd 9 Cj C Lt 11	Imb Zoom - 98141 3398	600,00	1	866,67
13		Eldorado - 98335 5454	818,00	1	605,13
14	Qd 7 Lt 8B	Carlos Farias - 99466 1706	670,00	1	656,72
15	Qd 1 Ent 103 Lt 6	Alexi Imob - 3364 0335	400,00	1	1125,00

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:48
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519394900000000232294606 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519394900000000232294606
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:50
Perfil: Perito

ANEXO III

TRATAMENTO DOS DADOS

RESULTADOS

21ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA - TJDFT

Processo no 0734768-67.2022.8.07.0001

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:49
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519395000000000232294607 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519395000000000232294607
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:51
Perfil: Perito

ENQUADRAMENTO DO LAUDO

SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade de dados de mercado utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	III	3
6	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	3
TOTAL			**16**

Enquadramento do Laudo/Fundamentação: Grau III

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:49
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519395000000000232294607 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519395000000000232294607
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:51
Perfil: Perito

JC GALVÃO
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 15	Total	: 3
Utilizados	: 15	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y½

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,89566	Total	: 0,00025
Determinação	: 0,80220	Residual	: 0,00005
Ajustado	: 0,76923	Desvio Padrão	: 0,00202

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 24,33368	D-Calculado	: 1,60209
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	46
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

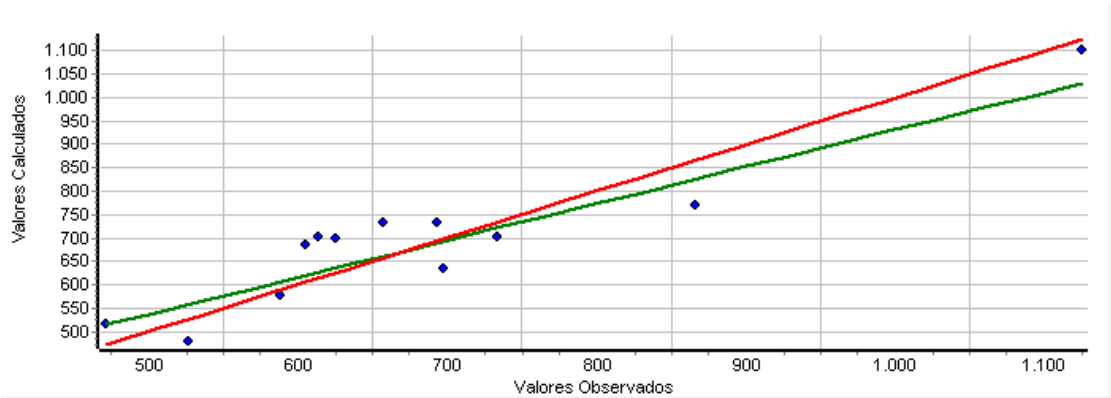
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$V_U = 1 / (0{,}047351 - 1697{,}248614 * 1/A^2 - 0{,}006588 * T)^2$$

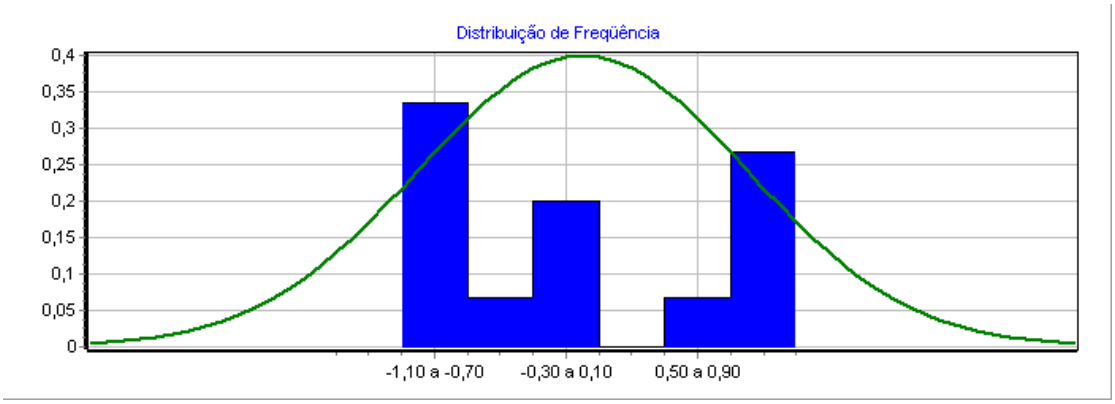
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 701,65	Coefic. Aderência	: 0,83518
Variação Total	: 396242,69	Variação Residual	: 65307,05
Variância	: 26416,18	Variância	: 5442,25
Desvio Padrão	: 162,53	Desvio Padrão	: 73,77

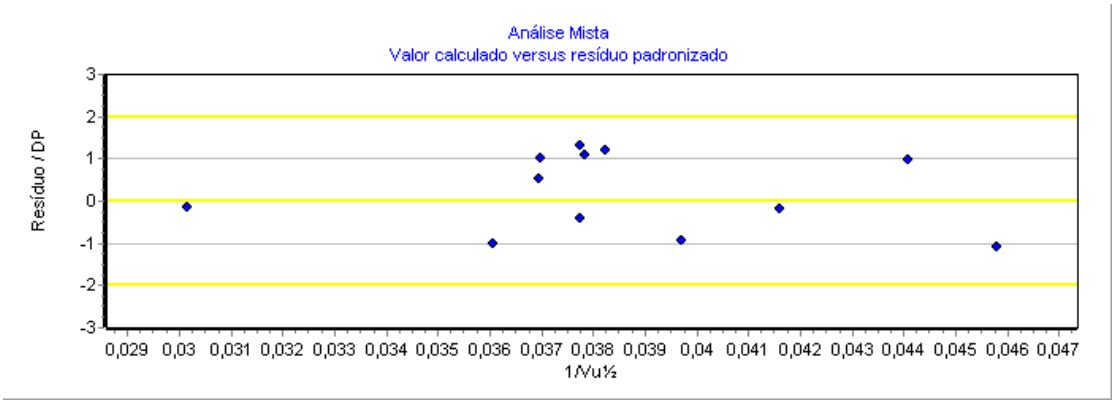
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



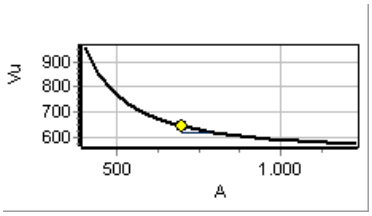
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

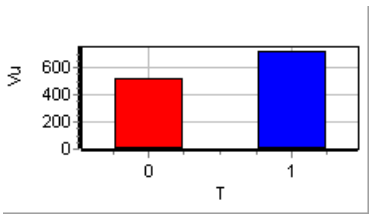
X_1 A

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 400,00 a 1275,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,60 % na estimativa



X_2 T

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 38,50 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y Vu

Tipo: Dependente
Amplitude: 471,57 a 1125,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76923)
X_1 A	$1/x^2$	-5,03	0,03	0,33768
X_2 T	x	-5,80	0,01	0,18905

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	A	T	Vu
X_1	$1/x^2$		77	82
X_2	x	-22		86
Y	$1/y^{½}$	-50	-62	

ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
A	600,00			400,00	1.275,00
T	1			0	1
Vu	**769,52**			471,57	1.125,00

INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	733,16	**769,52**	808,64	-4,73%	5,08%	9,81%
Predição (80%)	659,78	**769,52**	909,09	-14,26%	18,14%	32,40%
Campo de Arbítrio	654,09	**769,52**	884,95	-15,00%	15,00%	30,00%

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:49
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519395200000000232294608 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519395200000000232294608
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:53
Perfil: Perito

INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	439.896,00	461.712,00	485.184,00
Predição (80%)	395.868,00	461.712,00	545.454,00
Campo de Arbítrio	392.454,00	461.712,00	530.970,00

VALOR UNITÁRIO ESTIMADO: 769,52

VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 461.712,00 (quatrocentos e sessenta e um mil, setecentos e doze reais)

INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$):	439.896,00
Arbitrado (R$):	**461.712,00**
Máximo (R$):	485.184,00

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 9,81 %

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

ANEXO IV

RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

21ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA - TJDFT

Processo nº 0734768-67.2022.8.07.0001

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:49
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519395300000000232294610 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519395300000000232294610
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:54
Perfil: Perito

QUESITOS FORMULADOS PELO AUTOR

1. Considerando que o Condomínio Quintas do Sol, em recente tentativa de alienação de lote com características e localização similares (na mesma quadra) ao imóvel objeto da presente avaliação, ofertado pelo valor de R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) através de edital dirigido aos condôminos, não obteve interessados, qual a influência deste evento de mercado concreto e recente na determinação do valor de mercado atual do imóvel em questão?

A oferta do referido imóvel foi realizada no mês de abril de 2025 e não houve interessados em adquiri-lo. O insucesso na venda foi um indicativo do comportamento do mercado imobiliário na região naquele momento. Verifica-se, no entanto, que houve restrição no universo de potenciais interessados, visto que a oferta do lote foi dirigida aos condôminos do Condomínio Quintas do Sol. Não obstante, o insucesso na tentativa de venda do referido lote pode ter influenciado o valor dos lotes que hoje estão sendo ofertados e que foram considerados na avaliação realizada.

2. Tendo em vista que a administração do Condomínio Quintas do Sol possui registros e contratos de compra e venda de imóveis negociados, inclusive aqueles situados na mesma quadra do lote avaliado, o perito judicial considera relevante consultar tais arquivos para subsidiar sua análise e verificar a média de venda dos lotes na quadra, garantindo uma avaliação mais precisa e fundamentada em dados reais de transação? Em caso afirmativo, o Condomínio se coloca à disposição para disponibilizar tais documentos.

Além de vistoria no Condomínio Quintas do Sol e no imóvel avaliando, no dia 20/10/2025 foram mantidos contatos com empregados da Administração do Condomínio, que na oportunidade comunicaram que não dispunham de informações sobre valores de comercializações das cessões de direito, mas apenas sobre respectivas transferências de titularidade entre vendedores e compradores.

Há que se destacar, no entanto, que informações relativas a transações realizadas em épocas pretéritas podem não caracterizar a atual realidade do mercado imobiliário no Condomínio. Considerando essa premissa, por meio da pesquisa de mercado realizada, foram obtidas amostras de ofertas atuais de lotes no Condomínio Quintas do Sol em quantidade suficiente para realização da avaliação em discussão.

Ou seja, a não disponibilidade de informações sobre transações realizadas no Condomínio Quintas do Sol em épocas passadas se mostrou irrelevante para efeitos da avaliação realizada.

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:49
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519395300000000232294610 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519395300000000232294610
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:54
Perfil: Perito

3. Com base na análise técnica a ser realizada, e considerando todos os dados de mercado disponíveis, incluindo os registros internos do condomínio (se consultados), o valor de R$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) atribuído pela Oficiala de Justiça na avaliação inicial se mostra condizente com o valor de mercado atual do imóvel, levando em conta suas características e as peculiaridades do Condomínio Quintas do Sol?

Conforme consta do item **11. CONCLUSÃO** do Laudo de Avaliação, o atual valor de mercado para venda do Lote 02 localizado no Conjunto F, Quadra 9 do Condomínio Quintas do Sol é de R$ 436.666,00 (quatrocentos e trinta e seis mil e seiscentos e sessenta e seis reais, referentes a novembro de 2025.

4. Qual metodologia de avaliação será empregada para determinar o valor de mercado do imóvel, e como serão ponderados os critérios de localização, infraestrutura do condomínio, benfeitorias e a dinâmica atual do mercado imobiliário local para garantir uma avaliação justa e isenta?

Consta do item **7. METODOLOGIA** do Laudo de Avaliação descrição da metodologia utilizada para estimativa técnica do valor médio de mercado para venda do Lote 02 localizado no Conjunto F, Quadra 9 do Condomínio Quintas do Sol. Os procedimentos utilizados na referida avaliação constam do item **9. TRATAMENTO DOS DADOS / RESULTADOS** do Laudo de Avaliação. Reitera-se que todos os imóveis utilizados como amostras na avaliação localizam-se no Condomínio Quintas do Sol, o que simplificou o processo de ponderação dos respectivos atributos.

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:49
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519395300000000232294610 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519395300000000232294610
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:54
Perfil: Perito

QUESITOS FORMULADOS PELO RÉU

1) **O condomínio onde está localizado o lote de terreno possui estrutura como Portaria com controle de acesso dentre outras, áreas de lazer comuns, áreas de convivência, ações sociais e integração entre os condôminos que impactam na formação do preço final do bem?**

A descrição das características do Condomínio Quintas do Sol consta do item **6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO** do Laudo de Avaliação.

Reitera-se que todos os imóveis utilizados como amostras na avaliação realizada localizam-se no Condomínio Quintas do Sol, o que simplificou o processo de ponderação dos respectivos atributos.

2) **O lote de terreno avaliado é "vazado", ou seja, tem acesso por duas diferentes ruas e isso também impacta na sua valoração?**

O lote avaliando é vazado e esse atributo impacta positivamente o seu valor de mercado para venda.

3) **Considerando sua metragem, posição geográfica e localização dentro do condomínio; considerando a estrutura ofertada pelo condomínio e tudo o mais que possa impactar na formação do valor de venda, qual a justa a correta avaliação do imóvel em questão?**

Conforme consta do item **11. CONCLUSÃO** do Laudo de Avaliação, o valor de mercado para venda do Lote 02, localizado no Conjunto F, Quadra 9 do Condomínio Quintas do Sol é de **R$ 436.666,00 (quatrocentos e trinta e seis mil e seiscentos e sessenta e seis reais**, referentes a novembro de 2025.

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:49
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519395300000000232294610 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519395300000000232294610
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:54
Perfil: Perito



JC GALVÃO

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

jaircamposgalvao@gmail.com

(61)3339-6997 (61)98411-6046

21ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA - TJDFT

Processo nº 0734768-67.2022.8.07.0001

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 15/09/2026 17:55:49
Número do processo: 0734768-67.2022.8.07.0001
Número do documento: 25110519395300000000232294610 | Tipo de documento: Laudo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110519395300000000232294610
Assinado eletronicamente por: JAIR CAMPOS GALVAO - 05/11/2025 19:39:54
Perfil: Perito