



Número: **0702937-65.2017.8.07.0004**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível do Gama**

Endereço: **EQ 1/2, sala s/n, 3 andar, ala A, Setor Norte (Gama), BRASÍLIA - DF, CEP: 72430-900**

Última distribuição : **29/09/2017**

Valor da causa: **R\$ 59.417,35**

Processo referência: **00069265720168070004**

Assuntos: **Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ALDA CRISTINA MOREIRA FLORES DA SILVA (EXEQUENTE)	
	ALDA CRISTINA MOREIRA FLORES DA SILVA (ADVOGADO)
FABIANO PEREIRA DA SILVA (EXECUTADO)	
	DANILO RINALDI DOS SANTOS JUNIOR (ADVOGADO)

Outros participantes	
JOSE ADILSON BARBOZA (INTERESSADO)	
	JOSE ADILSON BARBOZA (ADVOGADO)
CESAR AUGUSTO BAGATINI (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
226319489	18/02/2025 08:21	Laudo de avaliação	Laudo de avaliação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. IMÓVEL

1.1 LOCALIZAÇÃO:

Rua dos Pinheiros – Condomínio Parque dos Ventos – Lote 4A – Ponte Alta Norte – Gama/DF – CEP: 72.426-090.

1.2. INTERESSADO(A):

Fabiano Pereira da Silva, CPF: 851.678.511-49

1.3. PROPÓSITO DA TAREFA

O objetivo deste trabalho é estabelecer o atual valor para venda do imóvel em tela no mercado, conforme solicitação do interessado.

1.4. DADOS ELEMENTARES:

- Pesquisa de mercado (sites especializados; consultas a outras imobiliárias e corretores, imóveis que temos em carteira);

1.5. DA SITUAÇÃO JURÍDICA:

O imóvel está localizado numa área ainda não regularizada, portanto, possui um instrumento particular de cessão de direitos.

1.6. SERVIÇOS PÚBLICOS / INFRAESTRUTURA:

A região conta com energia elétrica, asfalto, e está próximo a um amplo e variado comércio. Além disso, é servido por linhas de ônibus.

2. ÁREAS/ EDIFICAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS:

Trata-se de um terreno com 1575,00 m², ou seja, 25,00 m de frente X 63,00 metros de fundos, constituído conforme abaixo:

* Casa principal – 03 quartos, sendo 01 suíte, sala de estar e jantar conjugadas, banheiros social, área de serviço + cozinha gourmet com churrasqueira à carvão; revestimento do piso em porcelanato; teto: parte laje e parte com forro. A parte da garagem com telhado colonial.

* salão de festas com banheiro; com telhado colonial.

* Piscina de fibra;

 **61 3556-1222**

 **PRAÇA 01 LOTE 13 SOBRELOJA
SETOR CENTRAL – GAMA
BRASÍLIA/DF CEP: 72.405-025**

 **contato@imobiliariamecta.com.br**

 **imobiliariamecta.com.br**

CredSign: 44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800f57ce39e379bb2c2796fd9 - Para validar acesse <https://new-credsign.credpago.com/valid>

Este documento foi gerado pelo usuário 011.***-57 em 18/09/2026 14:20:24

Número do processo: 0702937-65.2017.8.07.0004

Número do documento: 25021808211900000000206016530 | Tipo de documento: Laudo de avaliação

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25021808211900000000206016530>

Assinado eletronicamente por: DANILO RINALDI DOS SANTOS JUNIOR - 18/02/2025 08:21:20

Perfil: Advogado



2.1. FINALIDADE/ DESTINAÇÃO

Residencial

2.2. PADRÃO DE ACABAMENTO

O padrão de acabamento é bom, porém o imóvel necessita de uma reforma geral.

3. AVALIAÇÃO

3.1. MÉTODO APLICADO

O imóvel foi avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, onde consideramos imóveis com potencial econômico semelhantes, levando-se em conta o valor do metro quadrado para venda da terra nua; bem como da área construída, conforme tabela abaixo:

3.1.2. LOTE / TERRA NUA (amostra de lotes ofertados para venda)

ITEM	IMÓVEL	VALOR	VALOR/M²	IMOBILIÁRIA	FONTE/CÓD
01	Lote - Condomínio Prime Residencial – Av. Alameda dos Ipês	R\$ 185.000,00	R\$ 462,00	Aloísio Melo	DF Imóveis 1088101
02	Lote - Rua dos Pinheiros	R\$ 320.000,00	R\$ 291,00	Glauber Lima (particular)	OLX
03	Lote - Rua dos Pinheiros – Res. Pérola Negra –	R\$ 115.000,00	R\$ 187,00	Dádiva Assessoria	DF Imóveis perola
04	Lote - Avenida Buriti	R\$ 150.000,00	R\$ 375,00	Geane Ribeiro	DF Imóveis 1068038
05	Lote - Rua dos Pinheiros	R\$ 320.000,00	R\$ 291,00	Ágora Imóveis e Condomínios	DF Imóveis 1102592
06	VALOR MÉDIO M²		R\$ 321,20		

Observe que a média de preço do m² praticado na região é de R\$ 321,20 (trezentos e vinte e um reais e vinte centavos) para lotes com localizações semelhantes, onde a diferença de valores se dá, principalmente, pelas peculiaridades dos condomínios, ou seja, se mais ou se menos estruturados.

Dessa forma, considerando que o imóvel avaliando tem de 1.575,00m², temos que: 1500 X R\$ 321,20 = R\$ 505.890,00 (quinhentos e cinco mil e oitocentos e noventa reais).

A fim de conciliar o valor matemático com peculiaridades do mercado, como por exemplo, a baixa procura por lotes com área superior a 800m², e, portanto, a baixa liquidez, o que impacta diretamente no valor do

 **61 3556-1222**

 **PRAÇA 01 LOTE 13 SOBRELOJA
SETOR CENTRAL – GAMA
BRASÍLIA/DF CEP: 72.405-025**

 **contato@imobiliariamecta.com.br**
 **imobiliariamecta.com.br**

CredSign: 44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800f57ce39e379bb2c2796fd9 - Para validar acesse <https://new-credsign.credpag.com/valid>

imóvel; e também com o conhecimento desse avaliador, consideramos para fins de avaliação o valor do lote em **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**.

3.1.3. EDIFICAÇÃO

➤ Considerando,

- Que o imóvel tem aproximadamente 235m² de área construída;
- Que alguns cômodos da casa estão sem acabamento, como por exemplo: pintura e luminárias;
- Que não só há laje em parte da casa; sendo a outra parte forrada com gesso;
- Que o imóvel necessita de reforma;

Avaliamos a construção em R\$ 1.100,00/ m². Dessa forma, 235m² X R\$ 1.200,00 = **R\$ 258.000,00 (duzentos e cinquenta e oito mil reais)**.

3.2. VALOR GLOBAL

Dessa forma avaliamos o imóvel retro para **VENDA** em:

R\$ 738.000,00 (setecentos e trinta e oito mil reais)

4. CONSIDERAÇÕES

4.1. Considerar na avaliação “erro médio” de 5% (cinco por cento).

4.2. Ver fotos anexas.

Gama/DF, 17 de fevereiro de 2025



ALESSANDRO BARBOSA LOPES

ALESSANDRO BARBOSA LOPES

CRA/DF: 13.459 – OAB/DF: 78.984 - CRECI/DF: 7910 – CNAI Nº: 21.981

Administrador de empresas, advogado, corretor e avaliador de imóveis, com experiência de mais de 20 (vinte) anos no mercado imobiliário, com atuação em todo o DF e região do entorno. Vários cursos de especializações na área de imóveis, tais como o PTAM – parecer técnico de avaliação mercadológica; perícia judicial e administração de imóveis; dentre outros; é também, CEO da empresa, Mecta Imobiliária e diretor da ACEIG – Associação Comercial Empresarial e Industrial do Gama.

 **61 3556-1222**

 **PRAÇA 01 LOTE 13 SOBRELOJA
SETOR CENTRAL – GAMA
BRÁSILIA/DF CEP: 72.405-025**

 **contato@imobiliariamecta.com.br**

 **imobiliariamecta.com.br**

CredSign: 44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800f57ce39e379bb2c2796fd9 - Para validar acesse <https://new-credsign.cred pago.com/valid>

Este documento foi gerado pelo usuário 011.***-57 em 18/09/2026 14:20:24

Número do processo: 0702937-65.2017.8.07.0004

Número do documento: 25021808211900000000206016530 | Tipo de documento: Laudo de avaliação

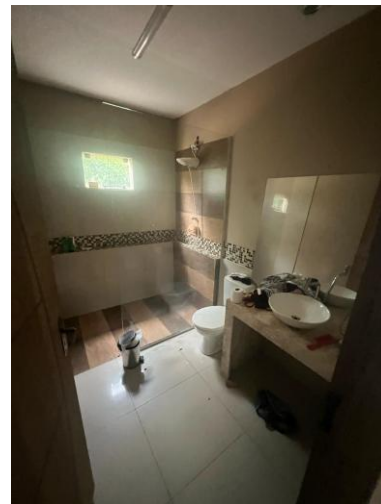
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25021808211900000000206016530>

Assinado eletronicamente por: DANILO RINALDI DOS SANTOS JUNIOR - 18/02/2025 08:21:20

Perfil: Advogado



ANEXO (FOTOS)



 **61 3556-1222**

 **PRAÇA 01 LOTE 13 SOBRELOJA
SETOR CENTRAL – GAMA
BRASÍLIA/DF CEP: 72.405-025**

 **contato@imobiliariamecta.com.br**
 **imobiliariamecta.com.br**

CredSign: 44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800f57ce39e379bb2c2796fd9 - Para validar acesse <https://new-credsign.cred pago.com/valid>

Este documento foi gerado pelo usuário 011.***-57 em 18/09/2026 14:20:24

Número do processo: 0702937-65.2017.8.07.0004

Número do documento: 25021808211900000000206016530 | Tipo de documento: Laudo de avaliação

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25021808211900000000206016530>

Assinado eletronicamente por: DANILO RINALDI DOS SANTOS JUNIOR - 18/02/2025 08:21:20

Perfil: Advogado



Contrato AVALIAÇÃO - CASA - PONTE ALTA - FABIANO..pdf

Código do documento #44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800ff57ce39e379bb2c2796fd9



Assinaturas



ALESSANDRO BARBOSA LOPES
alessandroblopes@gmail.com
Assinou



Eventos do documento

17/02/2025 16:05:37

Assinante ALESSANDRO BARBOSA LOPES (Email: alessandroblopes@gmail.com) **recebeu** documento 44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800ff57ce39e379bb2c2796fd9

17/02/2025 16:00:36

O documento 44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800ff57ce39e379bb2c2796fd9 recebeu o status de **aceito**

17/02/2025 15:59:13

Documento número 44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800ff57ce39e379bb2c2796fd9 **criado** por MECTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Email: locacao@imobiliariamecta.com.br

17/02/2025 15:59:30

Assinante ALESSANDRO BARBOSA LOPES (Email: alessandroblopes@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800ff57ce39e379bb2c2796fd9

Hash do documento original

(SHA256): 44e95ba3a97cca14e7bf2afee9108aa982e01e800ff57ce39e379bb2c2796fd9

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima