



APGESP 1801, CRC DF 10619, CRECI DF 4254, CNAI 13051, CNPC 5741

PARECER TÉCNICO nº2001/21
AVALIAÇÃO CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA

EDUARDO PEREIRA DA SILVA, perito avaliador e contábil, regularmente inscrito no TJDF, portador do CPF nº 482.790.561-49 devidamente matriculado na Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo – APEJESP, sob o nº 1.801, CRECI-DF 4.254 e CRC-DF 10.619, contratado por MARTINEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA representada pelo Sr. Fábio Starace Fonseca, para esclarecer o valor médio dos lotes dentro do Condomínio Alto da Boa Vista – Sobradinho/DF.

EDUARDO PEREIRA DA SILVA
Perito Judicial



APGESP 1801, CRC DF 10619, CRECI DF 1254, CNAI 13061, CNPC 5741

Sumário

1. INTRODUÇÃO - DESCRIÇÃO DO OBJETO	3
2. HISTÓRICO	5
3. FINALIDADE	7
4. ANÁLISE MERCADOLÓGICA DE LOTES A VENDA POR QUADRA NO CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA – CABV	8
Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores	19
CONCLUSÃO GERAL DAS ANÁLISES	23
CONCLUSÃO	24

1. INTRODUÇÃO - DESCRIÇÃO DO OBJETO

O objeto do presente parecer é constituído por valores venais homogeneizados de lotes no CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA.

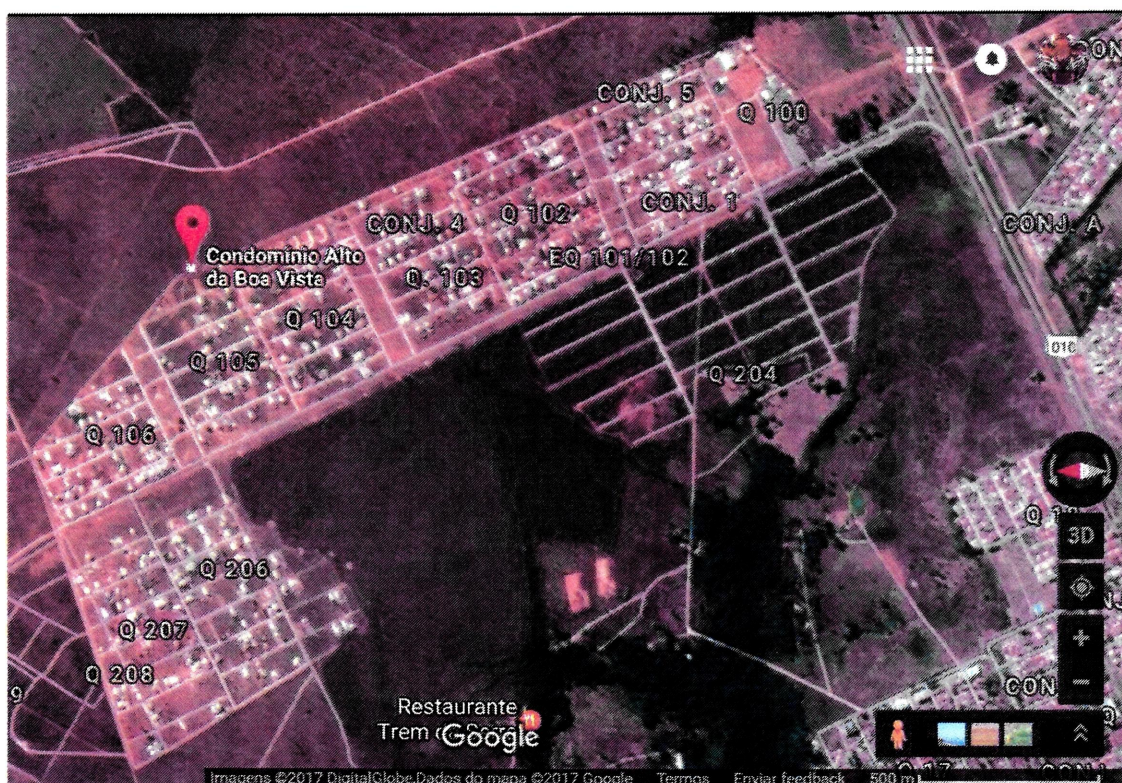


Imagem via satélite

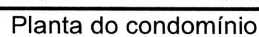
CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA

ORIENTAÇÃO:

Latitude: 15°38'20.388686''S

Longitude: 47°45'28.050132''W

Área: 510 ha com área de APM – sendo regularizada aproximadamente 210 ha.



O condomínio CABV é constituído de 2.618 lotes residenciais, distribuídos nas quadras 101, 102, 103, 104, 105, 106, 200, 201, 202, 203 e 207, conforme fotos. Também existem lotes comerciais e mistos.

O local possui infraestrutura completa (asfalto, rede de esgoto, portaria, administração, *playground*, área verde e reserva ambiental). Também compreende um Regimento Interno completo.

2. HISTÓRICO

A origem do Condomínio se inicia com a Licença Prévia nº799, emitida em 30/12/98 pelo IEMA/DF, mas a sua história é muito mais antiga, a seguir exposta.

A área é oriunda de gleba de terras da antiga fazenda "Serandy" que foi dividida judicialmente em 1919, incluída na primeira gleba do condomínio pelo promovente da Divisão Judicial, Coronel SALVIANO MONTEIRO GUIMARÃES.

Do processo divisório coube ao promovente 02(duas) Glebas de terras, totalizando 4785,86 hectares de campos naturais e 843 hectares de terras de cultura, "ad corpus" segundo dados da Folha de pagamento do Quinhão do Condomínio Promovente.

O Coronel Salviano Monteiro Guimarães e sua mulher Olívia de Almeida Campos Guimarães venderam uma área de 1075,80 hectares "ad corpus" em 2 de janeiro de 1924 para Aureliano Carlos da Fonseca e Valeriano da Fonseca conforme consta no livro de transcrição das transmissões de nº 3-I às folhas 143, transcrição de nº 836 no Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Formosa Goiás, também registrado no Cartório do 3º Ofício de registro de imóveis do Distrito Federal livro 2 Registro Geral Matrícula nº 145391.

Valeriano Leite da Fonseca por si e como procurador de seu irmão Aureliano Carlos da Fonseca venderam para Orlando Benatti uma gleba de terras da fazenda Serandy com área de 1075,80 ha, "ad corpus", em 31 de dezembro de 1945 conforme escritura de compra e venda lavrada às fls. 280/282 do livro 041 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de notas do Município de Planaltina Goiás, registrado também no cartório do 3º Ofício de Imóveis do DF, livro 2 - Registro Geral, R.1 - 145391.

Orlando Benatti e sua mulher Angelina Moreira Benatti, venderam para Sebastião Falcão Trindade e sua mulher Silvana Santos David Trindade uma gleba de terras na fazenda Serandy com área de 1.075,80 há "ad corpus", em 06 de setembro de 1994, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada às fls. 143 do livro 115 do Cartório do 2º Ofício de Notas de Sobradinho - DF, registrado no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, livro 2 - Registro Geral R3- 145391.

Sebastião Falcão Trindade e sua mulher Silvana Santos David Trindade venderam para Martinez Serviços e Representações LTDA uma gleba de terras na fazenda Serandy com área de 510,00 há "ad corpus", em 05 de maio de 199, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada às fls. 17/20 do livro 1758, re-ratificadas por outras lavradas em 20 de julho de 1995, às fls. 091 do livro 1766, todas do 1º Tabelionato de Brasília (Gomes de Lemos), a qual foi matriculada sob o nº 148377, remanescendo aos transmitentes a área de 565,80 há "ad corpus", averbada no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, Livro 2 Registro Geral, AV.5 - 145391.

Portanto, o condomínio em questão é originário de outra gleba maior de 1075,80 hectares - "Ad Corpus" - da antiga fazenda Serandy, desde 02 de janeiro de 1.994.

Importante acrescentar, que houve a anulação requisitada pelo Ministério Público na Ação Civil Pública de nº 2001.01.1.014495-0 movida em desfavor de Sebastião Falcão Trindade e outros, a qual foi dada a nulidade da escritura, pública tendo em vista que foi obtida por meios fraudulentos.

O ministério Público do DF apontou que as escrituras públicas de venda da área pelos irmãos Aureliano Carlos da Fonseca e Valeriano Leite da Fonseca eram falsas comprovadas pelo laudo pericial Documentoscópico nº9557/2000 oriundo do Instituto de Criminalística do Distrito Federal.

Ocorre que Aureliano e Valeriano faleceram respectivamente em 10 de setembro de 1957 e 4 de agosto de 1951, portanto, antes que a escritura pública realizada em 1945 pudesse ser transcrita em 1994. Com a morte desses e respectivos cônjuges o direito real sobre a gleba da Fazenda Serandy transferiu-se ipso jure aos herdeiros independentemente de transcrição/registo do imóvel ou mesmo do próprio conhecimento de sua existência. Portanto a abertura da matrícula 145.391 do 3º Ofício do Registro de imóveis do DF ofendeu o princípio da continuidade dos registros imobiliários.

O encadeamento dominial registrário do imóvel foi quebrado com a abertura irregular da matrícula 145.391, todos os registros e averbações posteriores são automaticamente alcançados pelo vício insanável.

Eis um breve relatório.

3. FINALIDADE

A finalidade do presente Parecer é estabelecer o valor médio atualizado dos lotes dentro do condomínio CABV, sem prejuízo de suas características internas, para finalidade jurídica.



Este Parecer Técnico está em conformidade com o disposto no art. 30 da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) 957/2006, e 1.066/2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.



RODOVIA BR 0020 KM 12,5 - Alto da Boa Vista		SUPER DESTAQUE
R\$ 390.000	SIMULAR CRÉDITO	Área Útil: 504,00 m² Valor R\$ por m²: 773
Condomínio R\$ 476 Cidade: SOBRADINHO - ALTO DA BOA VISTA		
LOTE A VENDA/ LOTE COM 504 m² LOTE EM CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA/ SOBRADINHO-DF		
Detalhes		
Venda de Lote/Terreno Residencial	Código: CM5340	
Área Terreno: 504,00 m²	Nome do Bônus: ALTO DA BOA VISTA	
Última Atualização: 04/11/2021		
Descrição		
Lote com Localização diferenciada no Condomínio Alto da Boa Vista! Excelente oportunidade! Compre seu lote em um dos condomínios mais valorizados de Brasília, com a localização privilegiada na região de Sobradinho-DF.		
Lote com 504 m²		
- Não pega atorno.		
INFORMACOES SOBRE O CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA		

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 - Alto da Boa Vista

R\$ 420.000 **SIMULAR CRÉDITO** Área Útil: 504,00 m² Valor R\$ 401.833

Proprietário: R\$ 420.000 - Único: SOBRADINHO - ALTO DA BOA VISTA

LOTE RESIDENCIAL 100 M² ESCRITURADO ALTO DA BOA VISTA SOBRADINHO POR ACELTA FINANCIAMENTO

Detalhes

Venda de Lote/Terreno Residencial Código: GM4039
 Aceita Financiamento: Sim Área Terreno: 904,00 m²
 Nome do Edifício: Alto da Boa Vista Última Atualização: 04/11/2021

Descrição ▲ CRITIQUE ESTE ANÚNCIO

Lote Residencial e Menda no Condomínio Alto da Boa Vista Excelente oportunidade! Compre seu lote em um dos condomínios mais valorizados da Brasília, com a localização privilegiada na região do Sobradinho DF.

ACEITA FINANCIAMENTO

Terreno: 904 m²

Nos entramos em contato com você

GM
Gustavo Miranda
Creci: 9647

Quer saber mais?

Enviar Email Agora

Olá, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigada!

Assim que confirmar o envio, você está aceitando o termo de uso de política de privacidade e Política de Tratamento de dados.

(61) 99655 **Ligue Agora**

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-374544>

Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Oportunidades. Bons Negócios!

Anunciante: NA Construtora e Imobiliária **Creci:** 7272

Cód. Imóvel: 337873 **Atualização:** 08/11/2021

Tipo: Lote/Terreno

Endereço: RODOVIA BR 0020 KM 12,5

Bairro: ALTO DA BOA VISTA

Cidade: SOBRADINHO

Quartos: 0 **Suíte:** 0 **Garagem:** 0 **DCE:** 0

Valor do Imóvel Venda: R\$ 420.000
Valor do m²: R\$ 758 **Área Privativa:** 550,00 m²
Área Total: 904,00 m²

Adicionais do imóvel:

Descrição do imóvel:
 TERRELOTE ESCRITURADO NO CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA POR CASA OU APARTAMENTO EM SOBRADINHO 1. URGENTE! MAIS INFORMAÇÕES: (61) 98223-1949

Sua percepção do imóvel, preencha:
Data da Visita: ____/____/____

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição ao sol, vizinhança, conveniência local, presença de escola, hospital, transporte, facilidade de seu trabalho.

Enumere Pontos Positivos

Enumere Pontos Negativos

Contato Proposta:
R\$ _____

Avalie:
 Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado):

Gostou desse imóvel?
 Nós entramos em contato com você

NA Construtora e Imobiliária
Creci: 7272

Quer saber mais?

Enviar Email Agora

Olá, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigada!

Assim que confirmar o envio, você está aceitando o termo de uso de política de privacidade e Política de Tratamento de dados.

(61) 98223 **Ligue Agora**

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-337873>

RODOVIA BR 0020 KM 12,5

R\$ 380.000
SIMULAR CRÉDITO

Área Útil: **504,00 m²**
Valor R\$/m²: **753**

Cidade: SOBRADINHO - ALTO DA BOA VISTA

ACOSTA FINANCIAMENTO LOTE ESCRITURADO

Detalhes

Venda por: José Renato Resende
Atuação Profissional: Sim
Última Atualização: 04/11/2021

Descrição

AI MENDES IMOBILIÁRIA VENDE LOTE EM EXISTENTE LOTEIZAÇÃO CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA

Venda por:

- Quadra principal é protetida
- Lote manso
- Frente de 20 metros e fundo de 25 metros
- Bem planejado
- Área de 504,00 m²

AVALIADOS E VENDIDOS O SEU IMÓVEL.

Super Destaque

Gostou desse imóvel?
Nós entramos em contato com você

AI MENDES
Imobiliária e Construtora
Creci: 25940

Enviar Email Agora

(61) 3710 Ligue Agora

(61) 99667 Ligue Agora

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boavista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-362632>

Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!

Anunciante: **NA Construtora e Imobiliária**
Cred: **7272**

Cód. Imóvel: **338332**
Atualização: **04/11/2021**

Endereço: RODOVIA BR 0020 KM 12,5
Bairro: ALTO DA BOA VISTA
Cidade: SOBRADINHO

Quartos: 0 **Suite:** 0 **Garagem:** 0 **DCE:** 0

Valor do Imóvel Venda: R\$ 415.000
Valor do m²: R\$ 823 **Área Privativa:** 504,00 m²
Área Total: 504,00 m²

Adicionais do imóvel:

Descrição do imóvel:
Lote localizado na Quadra 101 Plano Condomínio Alto da Boa Vista. SOMENTE A VISTA/ACEITO PERMUTAções imobiliárias (R1) 04/11/2021

Sua percepção do imóvel, preencha:

Data da Visita: ____/____/____

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vantagem comercial local, presença de escolas, hospitais, transporte, detalhes de seu imóvel.

Enumere Pontos Positivos

Enumere Pontos Negativos

Condição Proposta

R\$

Avale
Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado)

Gostou desse imóvel?
Nós entramos em contato com você


NA Construtora e Imobiliária
Creci: 7272

Enviar Email Agora


(61) 98223 Ligue Agora

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boavista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-338332>



Folder do Imóvel
Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!



Anunciante: Diogenes Imóveis **Cred:** 20806

Cod. Imóvel: TP20182200000000000000 **Atualização:** 04/11/2021

Tipo: Lote/Terreno

Endereço: RODOVIA BR 020 KM 12,5

Bairro: ALTO DA BOA VISTA

Cidade: SOBRADINHO

Quartos: 0 **Suite:** 0 **Garagem:** 0 **DCE:** 0

Valor do Imóvel Venda	R\$ 380.000	Área Privativa: 6,50 m²
Valor do m²	R\$ 772	
Área Total	505,05 m²	

Adicionais do imóvel:

Descrição do imóvel:
OPORTUNIDADE DE ADQUIRIR UM AMPLO TERRENO EM CONDOMÍNIO FECHADO, CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA, QUADRA 201. Terreno já possui asserpção em 525 m². Rua já pavimentada TRAO PERCELA SETA OPORTUNIDADE. AGENCIE JA UMA VISTA COM UM DOS NOSSOS CORRETORES MAS INFORMANDO: (011) 4101-8555 / (011) 90891-0213 / (011) 98624-2510 011-41747400

Sua percepção do imóvel, preencha:

Data da Visita: ____/____/____

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho

Enumere Pontos Positivos

Enumere Pontos Negativos

Contra Proposta

R\$ _____

Avalie
Sua disponibilidade financeira e sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado)

Gostou desse imóvel?
Nós entramos em contato com você

Diogenes Imobiliária
Cred: 20806


Enviar Email Agora

Após confirmar o envio, você será acessado o tempo de uso de política de privacidade e Política de Tratamento de Dados.


(61) 3034 Lique Agora

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-376068>



Folder do Imóvel
Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!



Anunciante: Samir Imóveis **Cred:** 22285

Cod. Imóvel: 291029 **Atualização:** 04/11/2021

Tipo: Lote/Terreno

Endereço: Rodovia BR 020

Bairro: ALTO DA BOA VISTA

Cidade: SOBRADINHO

Quartos: 0 **Suite:** 0 **Garagem:** 0 **DCE:** 0

Valor do Imóvel Venda	R\$ 380.000	Área Privativa: 504,90 m²
Valor do m²	R\$ 714	
Área Total	6,50 m²	

Adicionais do imóvel:

Descrição do imóvel:
Lote Condomínio Alto da Boa Vista, Quadra 201. Asseta case em Sobradinho de maior valor.

Sua percepção do imóvel, preencha:

Data da Visita: ____/____/____

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho

Enumere Pontos Positivos

Enumere Pontos Negativos

Contra Proposta

R\$ _____

Avalie
Sua disponibilidade financeira e sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado)

Gostou desse imóvel?
Nós entramos em contato com você

Samir Imóveis
Cred: 22285

Enviar Email Agora

Após confirmar o envio, você será acessado o tempo de uso de política de privacidade e Política de Tratamento de Dados.

(61) 98511 Lique Agora

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-020-281026>

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-390868>

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-249104>



<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-269450>

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-287548>

Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!

Anunciante: AJ Mendes Imobiliária e Construtora **Cred:** 25940

Cód. Imóvel: 389241 **Atualização:** 04/11/2021

Tipo: Lote/Terreno

Endereço: RODOVIA BR 0020 KM 12,5

Bairro: ALTO DA BOA VISTA

Cidade: SOBRADINHO

Quartos: 0 Suite: 0 Garagem: 0 DCE: 0

Valor do Imóvel Venda	R\$ 450.000	Área Privativa	541,32 m²
Valor do m²	R\$ 823	Área Total	0,00 m²

Adicionais do imóvel:

Descrição do imóvel:
AJ MENDES IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA VENDE LOTE NO CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA. Vende lote excepcional, tamanho diferenciado 541,32m² de área privativa, com infraestrutura completa para atender ao terreno, pronto para projeto arquitetônico. **ANUNCIAMOS E VENDAMOS O SEU IMÓVEL**
Clique em nosso site: www.ajmendes.com.br ou CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA - Ligue agora (61) 3710-2478 / (61) 99667-1086 (WhatsApp). Marque uma visita com nossos consultores. - Aluguel de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 17h - Sábado das 10h às 17h.

Sua percepção do imóvel, preencha:

Data da Visita: ____/____/____

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vantagem, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho.

Enumere Pontos Positivos:

Enumere Pontos Negativos:

Contra Proposta:

R\$ _____

Avale:
Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor da negociação)

Assinatura: _____

Gostou desse imóvel?
Nós entramos em contato com você

AJ Mendes Imobiliária e Construtora
Cred: 25940

Envie E-mail Agora

Assim que o e-mail, você está avaliando o item de uso de política de privacidade e política de tratamento de dados.

(61) 3710 Ligue Agora
(61) 99667 Ligue Agora

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-389241>

Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!

Anunciante: AJ Mendes Imobiliária e Construtora **Cred:** 25940

Cód. Imóvel: 313031 **Atualização:** 04/11/2021

Tipo: Lote/Terreno

Endereço: RODOVIA BR 0020 KM 12,5

Bairro: ALTO DA BOA VISTA

Cidade: SOBRADINHO

Quartos: 0 Suite: 0 Garagem: 0 DCE: 0

Valor do Imóvel Venda	R\$ 395.000	Área Privativa	530,00 m²
Valor do m²	R\$ 739	Área Total	0,00 m²

Adicionais do imóvel:

Descrição do imóvel:
AJ MENDES IMOBILIÁRIA VENDE EXCELENTE LOTE NO CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA. Lote ALTO DA BOA VISTA. Vende lote excepcional, tamanho diferenciado 530,00m² de área privativa, com infraestrutura completa para atender ao terreno, pronto para projeto arquitetônico. **ANUNCIAMOS E VENDAMOS O SEU IMÓVEL**
Clique em nosso site: www.ajmendes.com.br ou CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA - Ligue agora (61) 3710-2478 / (61) 99667-1086 (WhatsApp). Marque uma visita com nossos consultores. - Aluguel de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 17h - Sábado das 10h às 17h.

Sua percepção do imóvel, preencha:

Data da Visita: ____/____/____

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vantagem, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho.

Enumere Pontos Positivos:

Enumere Pontos Negativos:

Contra Proposta:

R\$ _____

Avale:
Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor da negociação)

Assinatura: _____

Gostou desse imóvel?
Nós entramos em contato com você

AJ Mendes Imobiliária e Construtora
Cred: 25940

Envie E-mail Agora

Assim que o e-mail, você está avaliando o item de uso de política de privacidade e política de tratamento de dados.

(61) 3710 Ligue Agora
(61) 99667 Ligue Agora

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-313031>



APGESP 1801, CRC DF 10619, CRECI DF 4254, CNAI 13051, CNPC 5741

RODOVIA BR 0020 KM 12,5

R\$ **475.000** **SIMULAR CRÉDITO** Área útil: **632,00 m²** Valor R\$ m²: **751**

Condomínio R\$ 432 Cotação: **SOBRADINHO - ALTO DA BOA VISTA**

Detalhes

Matrícula da Lote/Terreno (Assinatura): **090997**

Área (Terreno): **1822,00 m²**

Última Atualização: **04/11/2021**

Descrição: ▲ CRITIQUE ESTE ANÚNCIO

Mais Imóveis DF Construção e Consultoria Imobiliária Ltda. Credi: 3449

Enviar E-mail Agora

As confirmações e envio, você está acessando o tempo de uso de política de privacidade e política de tratamento de dados.

(61) 3302 Ligue Agora

(61) 98169 Ligue Agora

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

Folder do Imóvel

Imprimir Folder do Imóvel em PDF

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-392091>

Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!

Anunciante: Antônio Manoel **Credi:** 18110

Cód. Imóvel: TEE003 **Atualização:** 04/11/2021

Tipo: Lote/Terreno

Endereço: RODOVIA BR 0020 KM 12,5

Bairro: ALTO DA BOA VISTA

Cidade: SOBRADINHO

Quartos: 0 **Suite:** 0 **Garagem:** 0 **DCE:** 0

Valor do Imóvel/Venda: R\$ 475.000

Valor do m²: R\$ 751 **Área Privada:** 632,00 m²

Condomínio: R\$ 432 **Área Total:** 1822,00 m²

Adicionais do imóvel:

Porta Eletrônica:

Descrição do imóvel:

Este é um lote de terreno, localizado logo de entrada principal do Condomínio Alto da Boa Vista. O terreno está localizado em Sobradinho/DF e possui 1822,00 m² de área total, com 632,00 m² de área útil. O terreno está situado em uma das melhores áreas da cidade, com acesso direto à Rodovia BR 0020, que é a principal via de acesso à cidade. O terreno está situado em uma das melhores áreas da cidade, com acesso direto à Rodovia BR 0020, que é a principal via de acesso à cidade. O terreno está situado em uma das melhores áreas da cidade, com acesso direto à Rodovia BR 0020, que é a principal via de acesso à cidade.

Enumere Pontos Positivos

Enumere Pontos Negativos

Contato Proposta

R\$

Aviável

Sua disponibilidade financeira - sua percepção do imóvel - Valor final do imóvel (valor a negociar)

Gostou desse imóvel?

Nós entramos em contato com você

Antônio Manoel

Credi: 18110

Enviar E-mail Agora

As confirmações e envio, você está acessando o tempo de uso de política de privacidade e política de tratamento de dados.

(61) 99981 Ligue Agora

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-386897>



<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-252883>

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-326984>

RODOVIA BR 0020 KM 12,5

R\$ 450.000 **SIMULAR CRÉDITO**
 Área total: 539,00 m²
 Valor R\$ m²: 834

Condomínio R\$ 400
 Cidade: SOBRADINHO - ALTO DA BOA VISTA

Lote com tamanho diferenciado da esquina

Detalhes

Venda de Lote/Terreno (Residencial)
 Área Terreno: 539,00 m²
 Última Atualização: 04/11/2021

Código: 047453
 Proteção do Imóvel: Vassabo

Descrição

AL MENDES IMOBILIÁRIA VENDE EXCELENTE LOTE EM CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA

LOTE ALTO DA BOA VISTA

- Excelente lote com 539 metros, situado na boa vista
- Pronto para construir
- Quase quarenta metros de frente

AVANÇADA E MODERNIZADA 1500 M²

Venha conhecer pessoalmente em nossa loja.

Gostou desse imóvel?
Nós entramos em contato com você

Al Mendes Imobiliária e Construtora
Creci: 25940

Enviar Email Agora

(61) 3710 **Ligue Agora**
 (61) 99667 **Ligue Agora**

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-257453>

Rodovia BR 020

R\$ 375.000 **SIMULAR CRÉDITO**
 Área total: 504,00 m²
 Valor R\$ m²: 744

Cidade: SOBRADINHO - ALTO DA BOA VISTA

Detalhes

Venda de Lote/Terreno (Residencial)
 Área Terreno: 504,00 m²
 Última Atualização: 04/11/2021

Código: 045231
 Proteção do Imóvel: Sol Nascente

Descrição

Condomínio Alto da Boa Vista - Sobradinho-DF

Quadra 104

Terreno de 504 m²

Plano, não pega alagão

Quadra muito boa

Sem escritura

Não aceita financiamento

Agende uma visita:

[Solicitar Visita](#)
[Enviar Proposta](#)

Gostou desse imóvel?
Nós entramos em contato com você



ATT - Escritório Imobiliário
Creci: 18.227

Enviar Email Agora

(61) 3263 **Ligue Agora**

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boa-vista-sobradinho-df-rodovia-br-020-245231>


Folder do Imóvel


Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!

Anunciante: Mais Imóveis DF Construção e Consultoria Imobiliária Itz

Cred: 2449

Cod. Imóvel: 362681

Atualização: 04/11/2021

Tipo: Lote/Terreno

Endereço: RODOVA BR 0020 KM 12,5

Bairro: ALTO DA BOA VISTA

Cidade: SOBRADINHO

Quartos: 0 **Suite:** 0 **Garagem:** 0 **OCE:** 0

Valor do Imóvel Venda: R\$ 529.900

Valor do m²: R\$ 827

Área Privativa: 627,00 m²

Área Total: 0,00 m²

Adicionais do imóvel:

Descrição do imóvel:
Mais Imóveis DF Construção e Consultoria Imobiliária apresenta excelente lote no Conf. Alto da Boa Vista, Quadra 106, 627,00 m², plano, arenoso, ruído nas laterais, 100% escuridão - venda com encavaladeira, não oferecemos arrendar por telefone antes em contato e agende uma visita telefônica 3332-3445

Sua percepção do imóvel, preencha:

Data de Visita: ____/____/____

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comércio local, presença de escolas, hospitais, transportes, condições de seu trabalho

Enumere Pontos Positivos:

Enumere Pontos Negativos:

Contra Proposta:

RS: _____

Avise:

Sua disponibilidade financeira - sua percepção do imóvel - Valor final do imóvel (valor já negociado)

Gostou desse imóvel?
Nós entramos em contato com você

Mais Imóveis DF Construção e Consultoria Imobiliária Itz
Cred: 2449

Enviar Email Agora

At confirmar o envio, você está aceitando o termo de uso de política de privacidade e política de tratamento de dados

(61) 3302 Ligue Agora

(61) 98159 Ligue Agora

ENVIAR WHATSAPP ANUNCIANTE

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-alto-da-boua-vista-sobradinho-df-rodovia-br-0020-km-125-362081>

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliado: R\$339.409,06

Imóvel avaliado

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área: 504m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14853. Por este método, o imóvel avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição *T de Student* com confiança de 90%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: ÁREA TOTAL

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:

504m²

Valor:

R\$390.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$773,81

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

0,90

Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:

0,90

Imóvel 2:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:

504m²

Valor:

R\$420.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$833,33

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

0,90

Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:

0,90

Imóvel 3:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:

580m²

Valor:

R\$439.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$756,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

0,90

Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:

0,90

Imóvel 4:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:

504m²

Valor:

R\$380.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$753,97

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

0,90

Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:

1,00

Imóvel 5:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:

504m²

Valor:

R\$415.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$823,41

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:

0,90

Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:

1,00

Imóvel 6:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:	505m²
Valor:	R\$390.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$772,28
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:	1,00

Imóvel 7:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:	504m²
Valor:	R\$380.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$714,29
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:	1,00

Imóvel 8:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:	504m²
Valor:	R\$415.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$823,41
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:	1,00

Imóvel 9:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:	539m²
Valor:	R\$449.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$832,92
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:	0,90

Imóvel 10:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:	504m²
Valor:	R\$410.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$813,49
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:	1,00

Imóvel 11:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:	504m²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$793,65
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:	1,00

Imóvel 12:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:	543m²
Valor:	R\$580.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.067,51
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:	0,80

Imóvel 13:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área:	536m²
Valor:	R\$395.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$736,94
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA TOTAL:	0,90

Imóvel 14:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área: 632m²
 Valor: R\$475.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$751,58
 Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90
 Fator de homogeneização ÁREA TOTAL: 0,90

Imóvel 15:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área: 600m²
 Valor: R\$460.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$766,67
 Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90
 Fator de homogeneização ÁREA TOTAL: 0,90

Imóvel 16:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área: 567m²
 Valor: R\$395.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$696,65
 Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90
 Fator de homogeneização ÁREA TOTAL: 0,90

Imóvel 17:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área: 504m²
 Valor: R\$349.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$692,46
 Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90
 Fator de homogeneização ÁREA TOTAL: 1,00

Imóvel 18:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área: 539m²
 Valor: R\$450.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$834,88
 Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90
 Fator de homogeneização ÁREA TOTAL: 0,90

Imóvel 19:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área: 504m²
 Valor: R\$375.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$744,05
 Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90
 Fator de homogeneização ÁREA TOTAL: 1,00

Imóvel 20:

RODOVIA BR 0020 KM 12,5 ALTO DA BOA VISTA

Área: 632m²
 Valor: R\$520.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$822,78
 Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90
 Fator de homogeneização ÁREA TOTAL: 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	773,81	0,90	0,90	626,79
2	833,33	0,90	0,90	675,00
3	756,90	0,90	0,90	613,09

4	753,97	0,90	1,00	678,57
5	823,41	0,90	1,00	741,07
6	772,28	0,90	1,00	695,05
7	714,29	0,90	1,00	642,86
8	823,41	0,90	1,00	741,07
9	832,92	0,90	0,90	674,66
10	813,49	0,90	1,00	732,14
11	793,95	0,90	1,00	714,29
12	1.067,51	0,90	0,80	768,61
13	736,94	0,90	0,90	596,92
14	751,59	0,90	0,90	608,78
15	768,67	0,90	0,90	621,00
16	696,65	0,90	0,90	564,29
17	692,46	0,90	1,00	623,21
18	834,98	0,90	0,90	676,25
19	744,05	0,90	1,00	669,64
20	622,78	0,90	0,90	666,46

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 666,49$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 54,72$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 20 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 2,24$

Amostra 1: $d = |626,79 - 666,49| / 54,72 = 0,73 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |875,00 - 666,49| / 54,72 = 0,16 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |813,09 - 666,49| / 54,72 = 0,98 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |878,57 - 666,49| / 54,72 = 0,22 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |741,07 - 666,49| / 54,72 = 1,36 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |695,05 - 666,49| / 54,72 = 0,52 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 7: $d = |642,86 - 666,49| / 54,72 = 0,43 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 8: $d = |741,07 - 666,49| / 54,72 = 1,36 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 9: $d = |874,66 - 666,49| / 54,72 = 0,15 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 10: $d = |732,14 - 666,49| / 54,72 = 1,20 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 11: $d = |714,29 - 666,49| / 54,72 = 0,87 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 12: $d = |768,61 - 666,49| / 54,72 = 1,87 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 13: $d = |596,92 - 666,49| / 54,72 = 1,27 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 14: $d = |608,78 - 666,49| / 54,72 = 1,05 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 15: $d = |621,00 - 666,49| / 54,72 = 0,83 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 16: $d = |564,29 - 666,49| / 54,72 = 1,87 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 17: $d = |623,21 - 666,49| / 54,72 = 0,79 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 18: $d = |676,25 - 666,49| / 54,72 = 0,18 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 19: $d = |669,64 - 666,49| / 54,72 = 0,06 < 2,24$ (amostra pertinente)

Amostra 20: $d = |666,46 - 666,49| / 54,72 = 0,00 < 2,24$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 19 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 666,49 - 1,33 * 54,72/\sqrt{(20 - 1)} = 649,79$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 666,49 + 1,33 * 54,72/\sqrt{(20 - 1)} = 683,18$

Cálculo do campo de arbitrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$849,79 a R\$883,18

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 875,00 (amostra 2); 878,57 (amostra 4); 874,66 (amostra 9); 878,25 (amostra 18); 889,84 (amostra 19); 888,46 (amostra 20).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$873,43

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$873,43 * 504,00 = R\$339.409,06

Valor do imóvel avaliando:

R\$339.409,06

CONCLUSÃO GERAL DAS ANÁLISES

A conclusão das análises vem da média entre os valores obtidos nos últimos tópicos, os quais demonstram um valor genérico e pertinente para ser utilizado em casos judiciais, pois não há a incidência de valorizações ou depreciações específicas: como em uma quadra mais próxima do playground ou a quadra mais distante da entrada.

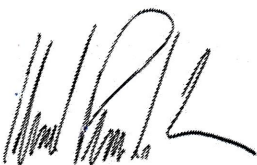
O valor obtido para o lote genérico foi de R\$ 339.409,06 (trezentos e trinta e nove mil quatrocentos e nove reais e seis centavos).

CONCLUSÃO

Após a utilização de amostras homogêneas de para avaliação mercadológica de um lote, dentro do CABV, chegou-se ao preço médio de **R\$ 339.409,06 (Trezentos e trinta e nove mil quatrocentos e nove reais e seis centavos)**.

Assim sendo, este perito chegou a esta conclusão embasado em pesquisas completa de mercado, diversas incursões ao condomínio e estudo do caso e cálculos pertinentes.

Nesses termos, encerra o presente Parecer técnico ao dia 03 de junho de 2022, com os anexos pertinentes juntados nas páginas a seguir



EDUARDO PEREIRA DA SILVA
Perito Judicial
CRECI 4254-DF