

**Dados do Mandado**

Número do mandado:	2026.69865
Número do processo:	0013924-50.2016.8.07.0001
ID Doc. PJE:	264581301
Data da distribuição:	06/02/2026
Destinatário:	JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao mandado anexo, procedi à avaliação dos bens imóveis indicados, integrantes do empreendimento hoteleiro denominado Hotel das Nações Tryp Brasília, situado no Setor Hoteleiro Sul SHS, Quadra 04, Bloco I, Asa Sul, Brasília-DF.

A diligência foi realizada no dia 02 de março de 2026, ocasião em que foi efetuada vistoria no local e procedida a avaliação das seguintes unidades imobiliárias:

Apartamento nº 1301, avaliado em R\$ 447.000,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil reais);

Apartamento nº 103, avaliado em R\$ 426.000,00 (quatrocentos e vinte e seis mil reais);

Sala nº 01, avaliada em R\$ 307.000,00 (trezentos e sete mil reais);

Sala nº 08, avaliada em R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais).

O valor total atribuído aos imóveis perfaz o montante de R\$ 1.458.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e oito mil reais), conforme detalhado no laudo de avaliação que acompanha a presente certidão.

Diante do exposto, devolvo mandado o cartório para as providências cabíveis.

Distrito Federal, 09 de março de 2026.

CHRISTIANE MONTE BAYMA
Oficial(a) de Justiça - mat. 312064

Chave de acesso: <https://ceman.tjdft.jus.br/certidoes/e19c9706-82db-421d-9206-e2633ae038be>





Chave de acesso: <https://ceman.tjdft.jus.br/certidoes/e19c9706-82db-421d-9206-e2633ae038be>

09/03/2026 às 10:09:12

Assinado eletronicamente por CHRISTIANE MONTE BAYMA Mat. 312064

Página 2 de 2

Este documento foi gerado pelo usuário 280.***-38 em 05/05/2026 15:02:28

Número do processo: 0013924-50.2016.8.07.0001

Número do documento: 2603091030280000000243002616 | Tipo de documento: Diligência

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2603091030280000000243002616>

Assinado eletronicamente por: "CHRISTIANE MONTE BAYMA - 09/03/2026 10:26:56

Perfil:

Num. 268031125 - Pág. 2



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo: 0013924-50.2016.8.07.0001

Classe: Cumprimento de Sentença

Vara: 23ª Vara Cível de Brasília

Mandado: 2026.69865

Em cumprimento ao mandado expedido nos autos em epígrafe, procedi à avaliação dos bens imóveis descritos, integrantes do empreendimento hoteleiro denominado Hotel das Nações – Tryp Brasília, situado no Setor Hoteleiro Sul – SHS, Quadra 04, Bloco I, Asa Sul, Brasília/DF.

A vistoria foi realizada em 02.03.2026, às 9h40, ocasião em que foi possível proceder à inspeção interna e externa das unidades.

1. Caracterização do empreendimento

O imóvel integra empreendimento hoteleiro localizado no Setor Hoteleiro Sul, região central da cidade de Brasília/DF, dotada de completa infraestrutura urbana, com fácil acesso aos principais eixos viários, órgãos públicos, centros comerciais e rede de serviços.

O empreendimento apresenta padrão construtivo contemporâneo, sendo composto por unidades destinadas à exploração hoteleira, com áreas comuns e serviços típicos desse tipo de utilização.

As unidades avaliadas encontram-se mobiliadas quando destinadas à hospedagem, apresentando padrão atual e estado de conservação compatível com imóvel de uso recente.

2. Identificação das unidades avaliadas

Foram avaliadas as seguintes unidades imobiliárias:

Apartamento nº 1301

Localização: 13º andar

Área privativa: 26,93 m²

Direito real de uso de 01 vaga de garagem

Apartamento nº 103

Localização: 1º andar

Área privativa: 25,66 m²

Direito real de uso de 01 vaga de garagem

Sala nº 01

Localização: pavimento sobreloja

Área privativa: 18,52 m²

Direito real de uso de 01 vaga de garagem

Sala nº 08

Localização: pavimento sobreloja



Área privativa: 18,52 m²
Direito real de uso de 01 vaga de garagem

3. Situação de ocupação e destinação

Na data da vistoria foi observado que:

Apartamento 1301: desocupado, disponível para exploração no sistema hoteleiro.

Apartamento 103: desocupado, disponível para exploração no sistema hoteleiro.

Sala 01: unidade desocupada, equipada e mobiliada em padrão compatível com unidade hoteleira, disponível para locação particular.

Sala 08: unidade ocupada e utilizada como espaço administrativo da gerência do Hotel das Nações – Tryp Brasília.

Embora atualmente utilizada para fins administrativos, verificou-se que a Sala nº 08 possui configuração física compatível com unidade hoteleira, sendo possível sua reversão para tal finalidade, caso assim seja destinado pelo proprietário.

4. Metodologia de avaliação

A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme estabelecido pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

Esse método consiste na comparação do imóvel avaliando com outros de características semelhantes disponíveis no mercado imobiliário, considerando fatores como localização, área privativa, padrão construtivo, estado de conservação, destinação econômica e características do empreendimento.

Os dados coletados foram analisados quanto à homogeneidade de características relevantes, tais como localização, área privativa e padrão construtivo. Considerando a proximidade das amostras e a inexistência de diferenças significativas que justificassem ponderações específicas, adotou-se como valor unitário de referência a média aritmética dos valores observados no mercado.

Para fins da presente avaliação, considera-se valor de mercado aquele pelo qual o bem poderia ser negociado, em condições normais de mercado, entre partes conhecedoras, prudentes e não sujeitas a pressões excepcionais, na data da avaliação.

As informações de mercado foram obtidas por meio de pesquisa em portais imobiliários especializados, refletindo valores de oferta praticados no mercado imobiliário local na data da pesquisa.

5. Amostras de mercado utilizadas

Foram identificadas ofertas contemporâneas de unidades tipo flat hoteleiro situadas no Setor Hoteleiro Sul – SHS, Quadra 4, Asa Sul, Brasília/DF, em empreendimentos de padrão equivalente ao das unidades avaliadas.

Foram consideradas unidades com área privativa semelhante às unidades avaliadas, situadas aproximadamente entre 20 m² e 34 m², de modo a garantir maior homogeneidade na comparação.

Tabela de amostras de mercado

Nº	Empreendimento	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor (R\$/m ²)	Fonte
1	SHS Quadra 4 Bl I	24,87	435.000	17.490	DF Imóveis
2	SHS Quadra 4 Bl A	27,00	440.000	16.296	DF Imóveis
3	SHS Quadra 4 Bl A	20,33	388.000	19.085	DF Imóveis
4	SHS Quadra 4 Bl I	34,00	510.000	15.000	Chaves na Mão



5	SHS Quadra 4 Bl A	25,33	430.000	16.975	62 Imóveis
6	SHS Quadra 4 Bl A	34,00	510.000	15.000	Wimóveis

Links das amostras

1. <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-sul-brasilia-df-shs-quadra-04-bloco-i-1081538>

2. <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-sul-brasilia-df-shs-quadra-4-1256576>

3. <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-sul-brasilia-df-shs-quadra-04-bloco-a-1291058>

4. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/flat-a-venda-1-quarto-com-garagem-df-brasilia-asa-sul-40m2-RS510000/id-26300737/>

5. <https://www.62imoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-sul-brasilia-df-shs-quadra-04-bloco-a-1039788>

6. <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/tryp-by-wyndham-brasilia-nac-es-disponivel-para-venda-3012096248.html>

5.1 Tratamento dos dados de mercado

Os dados coletados foram submetidos a análise estatística simples com o objetivo de identificar a tendência central dos valores unitários observados no mercado.

Os valores unitários observados situaram-se entre **R\$ 15.000/m²** e **R\$ 19.085/m²**.

A análise estatística resultou em:

Média: R\$ 16.641/m²

Para fins de simplificação e adoção de critério prudencial, procedeu-se ao arredondamento do valor unitário, fixando-se como referência para a presente avaliação o montante de:

R\$ 16.600,00 (dezesesseis mil e seiscentos reais) por metro quadrado.

6. Memória de cálculo

Apartamento 1301

26,93 m² × R\$ 16.600/m²

= R\$ 447.038

Valor arredondado: R\$ 447.000

Apartamento 103

25,66 m² × R\$ 16.600/m²

= R\$ 425.956

Valor arredondado: R\$ 426.000

Sala 01

18,52 m² × R\$ 16.600/m²

= R\$ 307.432

Valor arredondado: R\$ 307.000



Sala 08

Verificou-se, durante a vistoria, que a unidade se encontra atualmente destinada ao **uso** administrativo da gerência do empreendimento, não possuindo mobiliário nem configuração funcional típica de unidade de hospedagem.

Embora apresente características físicas semelhantes às demais unidades do pavimento, sua destinação atual pode implicar eventual necessidade de adequação interna para retorno ao padrão de hospedagem.

Assim, adotou-se redutor prudencial aproximado de 10% sobre o valor unitário médio identificado na pesquisa de mercado.

Valor unitário adotado: R\$ 15.000/m²

18,52m² × R\$ 15.000/m²

= R\$ 277.800

Valor arredondado: R\$ 278.000

7. Registro fotográfico da vistoria

As imagens obtidas durante a diligência realizada em 02.03.2026 refletem as condições físicas das unidades avaliadas e das áreas comuns do empreendimento.

Fotos apartamento 1301





(Fotos – Apartamento 103)



(Fotos – Sala 01)



(Fotos – Sala 08)



8. Avaliação final

Unidade	Valor de mercado
Apartamento nº 1301	R\$ 447.000,00
Apartamento nº 103	R\$ 426.000,00
Sala nº 01	R\$ 307.000,00
Sala nº 08	R\$ 278.000,00

9. Limitações da avaliação e condições de mercado

A presente avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis na data da vistoria e da pesquisa de mercado.

Os valores de referência foram obtidos por meio de anúncios de oferta imobiliária disponíveis em portais imobiliários especializados, podendo diferir dos valores efetivamente transacionados em negociações privadas.

A presente avaliação baseia-se em dados de mercado disponíveis e nas condições observadas na data da vistoria, não constituindo garantia de realização de venda pelo valor estimado, o qual representa mera estimativa de valor de mercado na data da avaliação.

O valor atribuído ao imóvel reflete as condições normais do mercado imobiliário na data da avaliação, podendo sofrer variações em razão de alterações econômicas, financeiras ou mudanças nas condições de oferta e demanda.

10. Conclusão

Após análise das características físicas dos imóveis, da localização, do padrão construtivo do empreendimento e das referências comparativas de mercado obtidas por meio de pesquisa em portais imobiliários especializados, bem como considerando os critérios técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, conclui-se que os valores abaixo representam a melhor estimativa de valor de mercado das unidades avaliadas na data da vistoria realizada em 02 de março de 2026.

<u>Unidade</u>	<u>Valor</u>
Apartamento nº 1301	R\$ 447.000,00
Apartamento nº 103	R\$ 426.000,00
Sala nº 01	R\$ 307.000,00
Sala nº 08	R\$ 278.000,00

Assim, o valor total da presente avaliação perfaz o montante de:

R\$ 1.458.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e oito mil reais).

Brasília/DF, 04 de março de 2026.

Christiane Monte Bayma
Oficial de Justiça-Avaliador TJDFT
Mat. 312.064

