



Seção Judiciária do Distrito Federal
19ª Vara Federal de Execução Fiscal da SJDF

PROCESSO: 0008334-48.1997.4.01.3400
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
POLO ATIVO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
POLO PASSIVO: ANNIBAL AFFONSO NETO
DESTINATÁRIO: ANNIBAL AFFONSO NETO
ID 2205480032

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Bem avaliando: imóvel urbano de uso residencial tipo apartamento

MATRÍCULA 129554 – APARTAMENTO 1004 E GARAGEM 03, LOTE 03, CSB 03, EM TAGUATINGA/DF, com área real privativa de 57,31m², área de garagem de 11,14m², área real de uso comum de 27,07m², totalizando 95,52m², com fração ideal do terreno 0,009215.

Data da avaliação: 08 de setembro de 2025

Método utilizado: método comparativo direto de dados de mercado

Valor do bem avaliado: Avalio o imóvel em R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais).



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome do juízo: 19ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Distrito Federal

Nome do interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome do Executado: ANNIBAL AFFONSO NETO

2. FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial exarada no bojo dos autos 0008334-48.1997.4.01.3400, ao ID 2198307348.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 - Avaliação de Bens, Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos.

O Oficial de Justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

A documentação apresentada (matrícula do imóvel - ID 2199399590) contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, quais sejam: dimensão do apartamento, com sua área real privativa, área de uso comum, área de garagem e fração ideal do terreno, necessárias ao bom cumprimento da ABNT NBR 14653.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas da análise dos documentos do imóvel, bem como em diligência, durante a vistoria do bem.

Nos anexos do presente laudo constam imagens e fotografias que complementam a caracterização do imóvel avaliando. Eventuais imagens de satélite, mapas e imagens tipo *street view* obtidas do *Google Maps* foram verificadas no local por este avaliador.



5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS GERAIS			
Ocupação populacional da região	☒ alta	☐ média	☐ baixa
Condição econômica da região	☐ alta	☒ média	☐ baixa
Padrão das edificações da vizinhança	☐ alta	☒ normal	☐ baixa
Acessibilidade ao imóvel avaliando	☒ favorável	☐ normal	☐ desfavorável
Topografia da região	☒ plana	☐ levemente ondulada	☐ ondulada
INFRAESTRUTURA URBANA			
Água potável	☒ sim	☐ não	
Esgotamento sanitário	☒ sim	☐ não	
Galeria de águas pluviais	☒ sim	☐ não	
Coleta de lixo	☒ sim	☐ não	
Energia elétrica	☒ sim	☐ não	
Gás canalizado	☒ sim	☐ não	
Iluminação pública	☒ sim	☐ não	
Rede de internet	☒ sim	☐ não	
Transporte coletivo	☒ sim	☐ não	
Outros (descrever)			
ATIVIDADES EXISTENTES			
Comércio	☒ sim	☐ não	
Indústria	☐ sim	☒ não	
Serviços	☒ sim	☐ não	
EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS (distância aproximada do imóvel, em metros)			
Posto policial	☐ sim	☒ não	
Escola	☒ sim	☐ não	
Hospital	☒ sim	☐ não	
Posto de saúde	☒ sim	☐ não	
Cinema	☒ sim	☒ não	
Teatro	☐ sim	☒ não	
Parque	☐ sim	☒ não	
Praça	☒ sim	☐ não	
Outros (descrever)			
POLOS VALORIZANTES			
Shopping center	☒ sim	☐ não	
Supermercado	☒ sim	☐ não	
Farmácia	☒ sim	☐ não	
Padaria	☒ sim	☐ não	
Estação de metrô	☒ sim	☐ não	
Ponto de ônibus	☒ sim	☐ não	
Outros (descrever)			
POLOS DESVALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)			
Favelas	☐ sim	☒ não	
Ocupações irregulares	☐ sim	☒ não	
Regiões alagadas	☐ sim	☒ não	
Ruas escuras	☐ sim	☒ não	
Trânsito intenso	☒ sim	☐ não	
Acúmulo de lixo	☐ sim	☒ não	
Alto nível de ruídos	☒ sim	☐ não	
Outros (descrever)			

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA 129554
APARTAMENTO 1004 E



GARAGEM 03, LOTE 03, CSB 03, EM TAGUATINGA/DF, com área real privativa de 57,31m2, área de garagem de 11,14m2, área real de uso comum de 27,07m2, totalizando 95,52m2, com fração ideal do terreno 0,009215.			
UTILIZAÇÃO ATUAL		VOCAÇÃO	
☒ Residencial		☒ Residencial	
☐ Comercial		☐ Comercial	
☐ Industrial		☐ Industrial	
☐ Institucional		☐ Institucional	
☐ Misto		☐ Misto	
INFORMAÇÕES GERAIS			
Formato	☒ retangular	☐ irregular	
Situação do terreno	☒ meio de quadra	☐ esquina	
Rua de acesso principal	☒ asfaltada	☐ paralelepípedo	☐ barro
Existência de meio fio	☒ sim	☐ não	
Nível do terreno em relação a rua	☒ em nível	☐ acima	☐ abaixo
Topografia	☒ plana	☐ aclive	☐ declive
Tipo de solo	☐ arenoso	☐ argiloso	☒ silicosa
Condições de drenagem	☒ boa	☐ regular	☐ ruim
APROVEITAMENTO			
Indícios de sub aproveitamento	☐ sim	☒ não	
Indícios de super aproveitamento	☐ sim	☒ não	

* Posição do observador no acesso principal, olhando para a edificação.



5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ENDEREÇO Logradouro: CSB 3 Números: Lote 3 – Apartamento 1004 e Garagem 03 Região Administrativa: Taguatinga Sul Cidade: Brasília UF: Distrito Federal																																	
ÁREA DA EDIFICAÇÃO (m²) Área total: 95,52 m² Área útil: 57,31m²																																	
CLASSIFICAÇÃO <table border="0"> <thead> <tr> <th>QUANTO AO USO</th> <th>QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL</th> <th>QUANTO AO AGRUPAMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☒ Residencial</td> <td>☐ Terreno (lote ou gleba)</td> <td>☐ Unidade isolada</td> </tr> <tr> <td>☐ Comercial</td> <td>☒ Apartamento</td> <td>☐ Loteamento</td> </tr> <tr> <td>☐ Industrial</td> <td>☐ Casa</td> <td>☐ Condomínio de casas</td> </tr> <tr> <td>☐ Institucional</td> <td>☐ Escritório</td> <td>☒ Prédio de apartamentos</td> </tr> <tr> <td>☐ Misto</td> <td>☐ Loja</td> <td>☐ Conjunto habitacional</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☐ Galpão</td> <td>☐ Conjunto de salas comerciais</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☐ Vaga de garagem</td> <td>☐ Prédio comercial</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☐ Outros (descrever)</td> <td>☐ Conjunto de prédios comerciais</td> </tr> </tbody> </table>				QUANTO AO USO	QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL	QUANTO AO AGRUPAMENTO	☒ Residencial	☐ Terreno (lote ou gleba)	☐ Unidade isolada	☐ Comercial	☒ Apartamento	☐ Loteamento	☐ Industrial	☐ Casa	☐ Condomínio de casas	☐ Institucional	☐ Escritório	☒ Prédio de apartamentos	☐ Misto	☐ Loja	☐ Conjunto habitacional		☐ Galpão	☐ Conjunto de salas comerciais		☐ Vaga de garagem	☐ Prédio comercial		☐ Outros (descrever)	☐ Conjunto de prédios comerciais			
QUANTO AO USO	QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL	QUANTO AO AGRUPAMENTO																															
☒ Residencial	☐ Terreno (lote ou gleba)	☐ Unidade isolada																															
☐ Comercial	☒ Apartamento	☐ Loteamento																															
☐ Industrial	☐ Casa	☐ Condomínio de casas																															
☐ Institucional	☐ Escritório	☒ Prédio de apartamentos																															
☐ Misto	☐ Loja	☐ Conjunto habitacional																															
	☐ Galpão	☐ Conjunto de salas comerciais																															
	☐ Vaga de garagem	☐ Prédio comercial																															
	☐ Outros (descrever)	☐ Conjunto de prédios comerciais																															
USO RECOMENDÁVEL PARA A REGIÃO ☒ Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Institucional ☒ Misto																																	
VARIÁVEIS QUALITATIVAS <table border="0"> <tbody> <tr> <td>Padrão construtivo</td> <td>☐ alto</td> <td>☒ normal</td> <td>☐ baixo</td> <td>☐ mínimo</td> </tr> <tr> <td>Atratividade</td> <td>☐ alto</td> <td>☒ normal</td> <td>☐ baixo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Liquidez</td> <td>☐ alto</td> <td>☒ normal</td> <td>☐ baixo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impacto negativo pelo comércio</td> <td>☐ alto</td> <td>☒ normal</td> <td>☐ nenhum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impacto negativo pelo trânsito</td> <td>☒ alto</td> <td>☐ normal</td> <td>☐ nenhum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impacto negativo pelo barulho</td> <td>☒ alto</td> <td>☐ normal</td> <td>☐ nenhum</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Padrão construtivo	☐ alto	☒ normal	☐ baixo	☐ mínimo	Atratividade	☐ alto	☒ normal	☐ baixo		Liquidez	☐ alto	☒ normal	☐ baixo		Impacto negativo pelo comércio	☐ alto	☒ normal	☐ nenhum		Impacto negativo pelo trânsito	☒ alto	☐ normal	☐ nenhum		Impacto negativo pelo barulho	☒ alto	☐ normal	☐ nenhum	
Padrão construtivo	☐ alto	☒ normal	☐ baixo	☐ mínimo																													
Atratividade	☐ alto	☒ normal	☐ baixo																														
Liquidez	☐ alto	☒ normal	☐ baixo																														
Impacto negativo pelo comércio	☐ alto	☒ normal	☐ nenhum																														
Impacto negativo pelo trânsito	☒ alto	☐ normal	☐ nenhum																														
Impacto negativo pelo barulho	☒ alto	☐ normal	☐ nenhum																														
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS <table border="0"> <tbody> <tr> <td>☐ piscina</td> <td>☒ porteiro eletrônico</td> </tr> <tr> <td>☒ churrasqueira</td> <td>☒ portaria 24h</td> </tr> <tr> <td>☒ espaço gourmet</td> <td>☒ salão de festas</td> </tr> <tr> <td>☐ banheira de hidromassagem</td> <td>☐ playground</td> </tr> <tr> <td>☐ tv a cabo</td> <td>☐ quadra poliesportiva</td> </tr> <tr> <td>☐ sistema de aquecimento solar</td> <td>☐ espaço mulher</td> </tr> <tr> <td>☐ central de gás</td> <td>☐ antena coletiva</td> </tr> <tr> <td>☐ central ar condicionado</td> <td>☐ automação</td> </tr> </tbody> </table>				☐ piscina	☒ porteiro eletrônico	☒ churrasqueira	☒ portaria 24h	☒ espaço gourmet	☒ salão de festas	☐ banheira de hidromassagem	☐ playground	☐ tv a cabo	☐ quadra poliesportiva	☐ sistema de aquecimento solar	☐ espaço mulher	☐ central de gás	☐ antena coletiva	☐ central ar condicionado	☐ automação														
☐ piscina	☒ porteiro eletrônico																																
☒ churrasqueira	☒ portaria 24h																																
☒ espaço gourmet	☒ salão de festas																																
☐ banheira de hidromassagem	☐ playground																																
☐ tv a cabo	☐ quadra poliesportiva																																
☐ sistema de aquecimento solar	☐ espaço mulher																																
☐ central de gás	☐ antena coletiva																																
☐ central ar condicionado	☐ automação																																



ASPECTOS CONSTRUTIVOS				
Estrutura da construção	☒ concreto armado	☐ alvenaria	☐ madeira	☐ outros
Paredes externas	☐ concreto armado	☒ alvenaria	☐ madeira	☐ outros
Paredes internas	☐ concreto armado	☒ alvenaria	☐ madeira	☐ outros
Cobertura	☐ telhas de barro	☒ laje	☐ terraço	☐ amianto
Revestimento da fachada	☐ nenhum	☐ textura	☐ granito	☒ cerâmica
Tipo de esquadrias	☐ madeira	☒ metal	☐ PVC	☐ outros
ESTADO DE CONSERVAÇÃO GERAL DO IMÓVEL				
☐ novo ☐ bom ☒ regular ☒ reparos simples ☐ reparos importantes ☐ ruim				
PADRÃO DE ACABAMENTO				
Esquadrias	☐ luxo	☐ alto	☒ normal	☐ baixo ☐ mínimo
Circulações externas	☐ luxo	☐ alto	☒ normal	☐ baixo ☐ mínimo
Unidade do imóvel avaliando	☐ luxo	☐ alto	☒ normal	☐ baixo ☐ mínimo

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO ATUAL

- Liquidez ☐ baixa ☒ normal ☐ alta
- Desempenho de mercado ☐ recessivo ☒ normal ☐ aquecido
- Quantidade de ofertas similares ☐ baixa ☒ média ☐ alta
- Absorção do bem pelo mercado ☐ inexistente ☒ lenta ☐ rápida

7. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

Nessa avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características das amostras coletadas foram, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Pelos motivos expostos no item 4 não foi possível atingir o grau mínimo de fundamentação, pois os requisitos 5 e 6 dessa etapa, que se referem aos níveis de significância para a rejeição da hipótese nula dos regressores e do modelo, demandam testes estatísticos. Porém, esse Oficial de Justiça se empenhou e atendeu aos demais requisitos de fundamentação, pelo menos, no Grau I, quais sejam:



- Caracterização do imóvel avaliando: completa quanto às variáveis utilizadas no modelo, apresentadas no item 9;
- 8.1.1. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: $3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes. Nessa avaliação a única variável independente será a área do imóvel, como mostrado no item 10. Portanto, foram utilizadas pelo menos 5 amostras de dados de mercado.
- Identificação dos dados de mercado: apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo, como se pode observar no item 9;
 - Extrapolação: admitida, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior.



9. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

AMOSTRAS	LOGRADOURO	FONTE
AMOSTRA 1	CSB 4	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csb-4-1210323?gclid=CjwKCAjw_fnfBb0EiwAH_MfZkq8p3jgOTvZAeW5L2nDaAbl3ju4IH18PviplwUGK2RxWu_YqNorahoCodkQAvD_BwE
AMOSTRA 2	CSB 3	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csb-3-1222918?gclid=CjwKCAjw_fnfBb0EiwAH_MfZkq8p3jgOTvZAeW5L2nDaAbl3ju4IH18PviplwUGK2RxWu_YqNorahoCodkQAvD_BwE
AMOSTRA 3	CSB 3	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csb-3-1161562?gclid=CjwKCAjw_fnfBb0EiwAH_MfZkq8p3jgOTvZAeW5L2nDaAbl3ju4IH18PviplwUGK2RxWu_YqNorahoCodkQAvD_BwE
AMOSTRA 4	CSB 3	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csb-3-1181792?gclid=CjwKCAjw_fnfBb0EiwAH_MfZkq8p3jgOTvZAeW5L2nDaAbl3ju4IH18PviplwUGK2RxWu_YqNorahoCodkQAvD_BwE
AMOSTRA 5	CSB 3	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csb-3-1155444?gclid=CjwKCAjw_fnfBb0EiwAH_MfZkq8p3jgOTvZAeW5L2nDaAbl3ju4IH18PviplwUGK2RxWu_YqNorahoCodkQAvD_BwE
AMOSTRA 6	CSB 3	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csb-3-1195164?gclid=CjwKCAjw_fnfBb0EiwAH_MfZkq8p3jgOTvZAeW5L2nDaAbl3ju4IH18PviplwUGK2RxWu_YqNorahoCodkQAvD_BwE
IMÓVEL AVALIANDO	CSB 3	



10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Considerando os fatores limitantes descritos e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, este Oficial de Justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos iguais ou, no mínimo, muito semelhantes aos do imóvel avaliando, como se pode observar na identificação e caracterização do imóvel avaliando e na planilha dos dados de mercado utilizados.

E ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado que as amostras coletadas no mercado possuem atributos tão semelhantes aos do imóvel avaliando, que sua única variável independente, que explicará a formação do preço do imóvel, será a sua área.

A tabela abaixo apresenta um resumo dos dados apresentados, onde foram isoladas as colunas “área” e “valor do imóvel” para, em seguida, aplicar o método do valor unitário médio, que considera o valor médio do metro quadrado das amostras aplicado à área do imóvel avaliando.

AMOSTRAS	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
AMOSTRA 1	90,00	299.000,00	3.322,00
AMOSTRA 2	58,00	310.000,00	5.344,00
AMOSTRA 3	90,00	280.000,00	3.111,00
AMOSTRA 4	61,58	350.000,00	5.683,00
AMOSTRA 5	61,00	350.000,00	5.737,00
AMOSTRA 6	61,00	265.000,00	4.344,00
VALOR MÉDIO	421,58	1.854.000,00	4.623,50
IMÓVEL AVALIANDO	57,31	264.972,78	4.623,50
VALOR AVALIADO (ABATIDO 20% - VALOR ANUNCIADO/VALOR DE VENDA/ARREDONDAMENTO)		R\$ 212.000,00	

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, avalio o imóvel em R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais).

Brasília, 08 de setembro de 2025.

LUCAS MARCELL PALHARES ARAÚJO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
DF 1401064



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

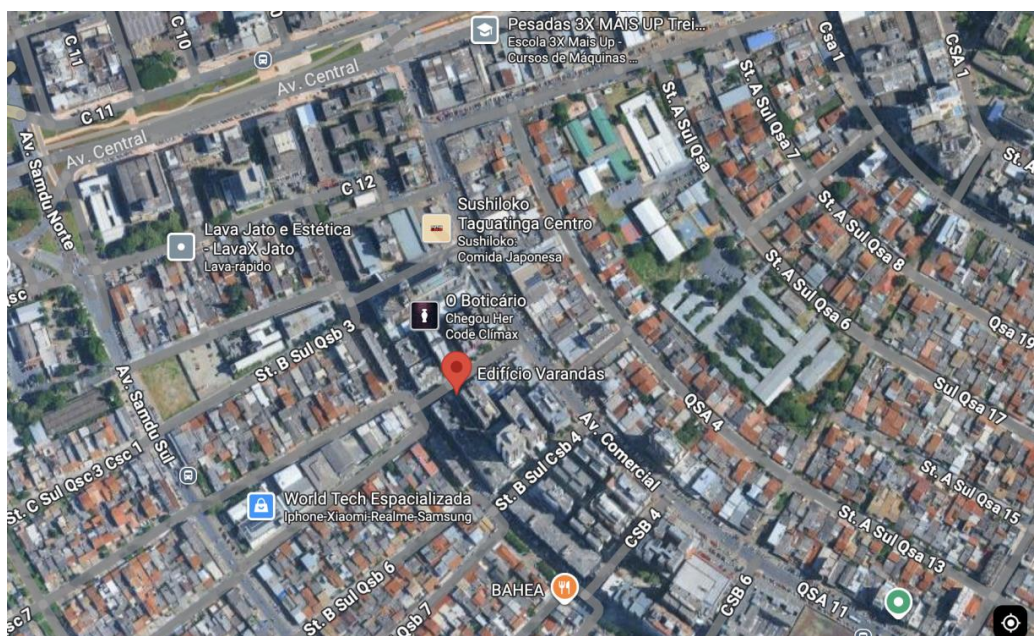
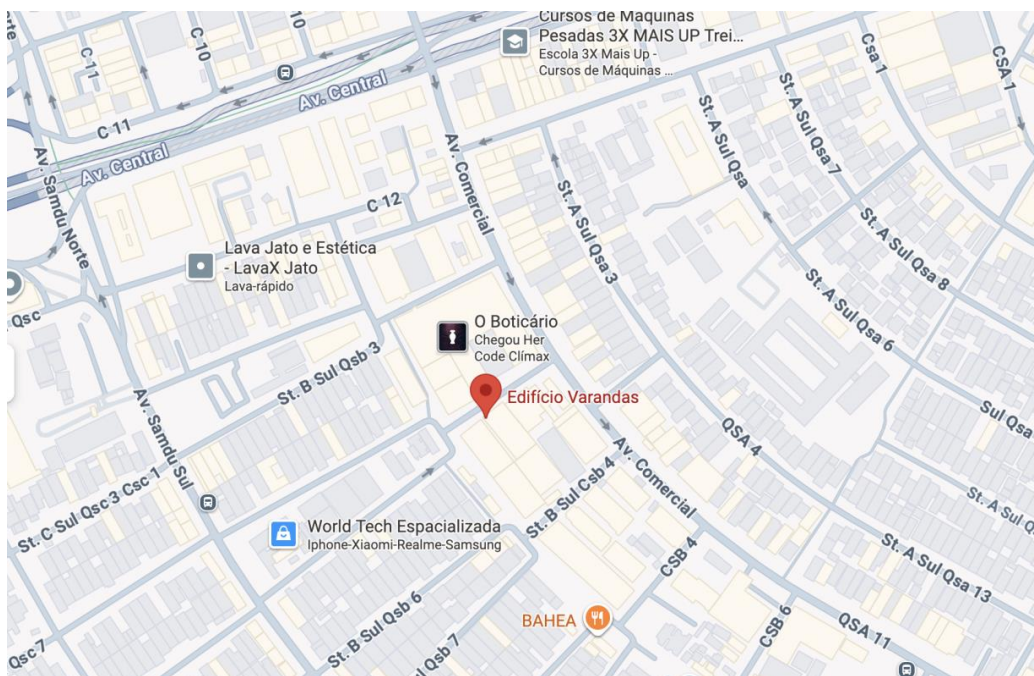


Imagem da região via satélite



