



Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo PJE 0013298-21.1996.4.01.3400
19ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal

Adriana Corrêa Sette Tôrres de Almeida
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula DF859103

Brasília
2025





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Processo nº 0013298-21.1996.4.01.3400

Aos DOZE dias do mês de SETEMBRO do ano de DOIS MIL E VINTE E CINCO (2025), nesta cidade de Brasília, Distrito Federal, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, que a este subscreve, em cumprimento ao r. mandado de Reavaliação e Intimação de Leilão, expedido nos autos do processo em epígrafe, tendo como autora a UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL), e por réus MARIA BELARMINO DUARTE RODRIGUES, ANTÔNIO AURELIANO RODRIGUES e MADEREIRA SANTO ANTÔNIO LTDA, diligenciei no endereço indicado no mandado, onde procedi à vistoria e posterior **AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito, com base nos dados colhidos no local, e em sites de venda de imóveis em Brasília-DF, conforme constam do presente Laudo.

1. Descrição do Imóvel²

O objeto do presente Laudo de Avaliação é o imóvel constituído de uma casa residencial, constando da matrícula Nº 5.985, datada de 01/08/1977, conforme Av.2-5895, Livro 2, do Registro Geral, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, tendo como último adquirente ANTÔNIO AURELIANO RODRIGUES, CPF nº 030.343.211-04, situado na CASA 20, do CONJUNTO 03, da QI 07, DO SHI/SUL (SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS/SUL, desta Capital (Lote nº 20, da QI 1/12, do SHI/Sul, na antiga numeração predial), cujo terreno tem a área de 540,00m², medindo 20,00m pelas linhas de frente e fundo e 27,00m pelas linhas laterais direita e esquerda, limitando-se com os lotes de nºs 18 e 22 da mesma quadra, formando uma figura regular. A área construída sobre o terreno constitui-se de uma casa residencial, assim discriminada: 1º pavimento – dois salões, quarto e banheiro de hóspede, copa-cozinha, área de serviço, garagem, alpendre, lavabo, dois quartos e banheiro de empregada, uma varanda, e uma churrasqueira isolada, além de piscina; pavimento superior- terraço, três suítes, quarto e banheiro social, closet, hall de circulação e alpendre, uma varanda, salão de jogos, sauna, um box e um banheiro, com a área construída de 501,76m², conforme Av.4/5985.

AP

1 Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 – CPC
2 Idem, Inciso I; NBR 14653-1:2019, Item 6.3.4.





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

2. Zona e Logradouro

SHI/SUL QI 07, CONJUNTO 03, CASA 20, Setor de Habitações Individuais Sul, no bairro LAGO SUL, CEP 71615-230, Brasília-DF. No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se tem predominância residencial.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas e privadas nas proximidades, e está situada em zona nobre de Brasília-DF, contando ainda com rede bancária, supermercados, farmácias e hospitais, transporte coletivo e fácil acesso, conforme discriminado na Ficha de Inspeção anexa.

4. Perspectivas de Mercado³

Atualmente, na cidade de Brasília, principalmente em vendas de casas, o mercado imobiliário se encontra estabilizado, com base em consulta a imobiliárias locais, constatando-se que alguns imóveis no mesmo bairro do imóvel avaliando aguardam venda por período superior a seis meses, e outros, por menos tempo.

5. Data da Vistória⁴:

A vistória feita ao imóvel ocorreu no dia 12 de setembro de 2025, onde tive minha entrada franqueada pela Sra. Márcia Rodrigues, filha de Maria Belarmino Duarte Rodrigues e Antônio Aureliano Rodrigues. Na ocasião, foi fotografada a frente da casa, que instrui o presente laudo, onde se percebe que a casa está em bom estado, com desgaste natural da pintura. Por dentro se encontra em bom estado, com piso em porcelanato, com boa área de churrasqueira, piscina, embora esta se encontre vazia, uma vez que apresenta vazamento, segundo informações da Sra. Márcia.

3 NBR 14653-1 ABNT:2019, Item 6.5.

4 Idem, item 6.3





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

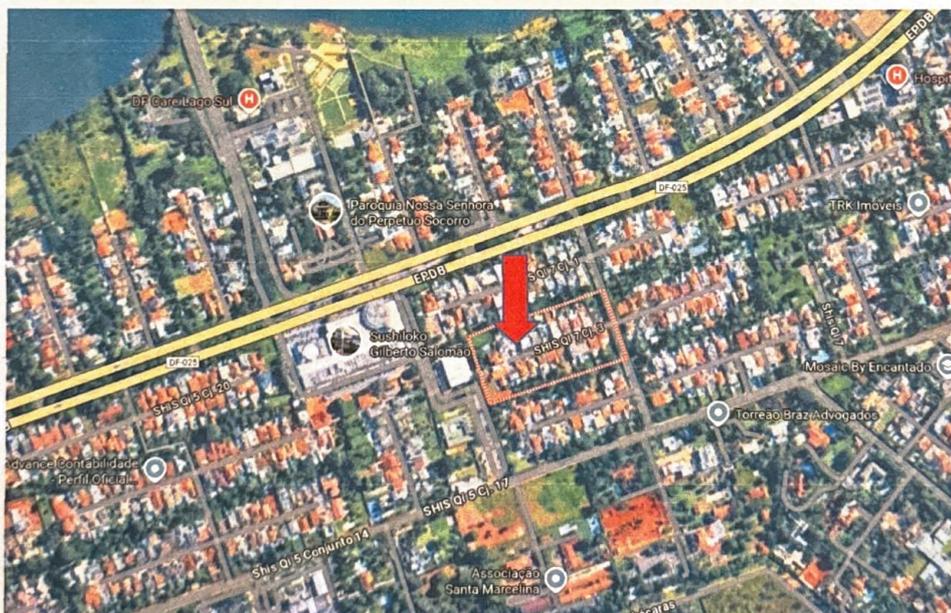
6. Registro fotográfico do imóvel vistoriado:

Fonte: Oficiala de Justiça e Google Maps

Foto 01 – Identificação do imóvel com vista para a frente



Foto 2: Vista do Imóvel de cima (foto do satélite google.maps), onde pode-se observar a localização do imóvel, no bairro Lago Sul.



Handwritten signature





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

Foto 3 – Vista do Imóvel de cima (foto do satélite google.maps), onde pode-se observar a posição da Casa 20, no Conjunto 3, da QI 7, Lago Sul.



7. Método Avaliatório⁵:

O valor do imóvel foi determinado através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, por ser o mais indicado para avaliação de imóveis residenciais, de acordo com as NBR 14653-2:2011, item 8.1.1, e NBR 14653-1:2019, no item 7.2.1, ambas da ABNT. Segundo as orientações contidas nessas Normas, foi realizada uma pesquisa de dados do mercado, referentes a ofertas e transações reais de imóveis similares, desenvolvendo-se contatos junto a imobiliárias locais, corretores e sites especializados em venda de imóveis nesta cidade, cujo levantamento apresenta imóveis em situações e características equivalentes ao imóvel avaliando, na mesma região de influência, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou, após o tratamento técnico dos atributos e características dos elementos comparáveis entre as amostras coletadas, a **elaboração do valor**, conforme se depreende dos dados a seguir apresentados:

5 Idem, item 6.6





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

Quadro Comparativo – Amostra pesquisada, com o valor dos imóveis, circunvizinhos, com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda por *sites* locais de venda de imóveis e corretores de imóveis⁶.

Número das Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido	Valor do m ²
Amostra 1	<p>SHIS QI 7 LAGO SUL Casa no Lago Sul - Oportunidade Imperdível! SHIS QI 07. Se você busca viver em um local privilegiado e com toda a praticidade que precisa, esta é a casa é para VC! Com localização premium no Lago Sul, próximo ao Centro Comercial Gilberto Salomão, supermercados, bancos, farmácias, hospitais renomados, escolas de excelência e fácil acesso a aeroporto e pontes, esta casa térrea é simplesmente um achado! Com aproximadamente 600 m² de área construída 600 m² (448m² na casa e 132m² na área da churrasqueira) em um terreno de 1.200 m² (800 + 400 área verde), esta residência conta com uma distribuição impecável: sala para 3 ambientes, jardim de inverno, cozinha ampla com armários planejados, lavabo, área de serviço, 2 quartos de serviço, garagem para 6 carros, escritório, 5 quartos (sendo 2 suítes) e banheiro social. Além disso, a área externa é um verdadeiro paraíso particular! Com uma churrasqueira totalmente coberta e fechada, ideal para reunir amigos e familiares, este espaço ainda conta com um ambiente para mesa de 10 lugares, academia/sala de jogos, 2 quartos e banheiro de apoio. E para os momentos de lazer e relaxamento, a área externa descoberta dispõe de uma piscina de 10m x 5m, área gramada com árvores frutíferas e muito espaço para aproveitar ao ar livre. Anunciado por MARCA IMOBILIÁRIA. (61) 33273010, (61)995520072. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/shis-qi-7-lago-sul-casa-terrea-a-venda-em-brasilia-df-3014565857.html</p>	<p>Terreno: 776 m²</p> <p>Área Construída: 600,00 m²</p>	<p>RS 5.300.000,00</p>	<p>RS 6.829,89 m²</p> <p>RS 8.833,33 m²</p>
Amostra 2	<p>Salerno Imob apresenta com exclusividade casa na QI 07 do Lago Sul. Localização Privilegiada e Estrutura Impecável. Localizada em uma das quadras mais valorizadas de Brasília, a QI 07 do Lago Sul, esta residência une sofisticação, conforto e segurança. Com acesso rápido ao Gilberto Salomão, à Ponte Costa e Silva e à Asa Sul, está inserida em uma quadra monitorada, oferecendo tranquilidade e privacidade aos moradores.</p>	<p>Terreno: 776 m²</p> <p>Área Construída: 682,00 m²</p>	<p>RS 5.700.000,00</p>	<p>RS 7.345,36 m²</p> <p>RS 8.357,77 m²</p>

6 Idem, Item 6.4.





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

	<p>Destaques da área externa: piscina, churrasqueira, sauna, jardim com paisagismo, coqueiros e entradas independentes. Ambientes internos bem distribuídos: sala ampla para três ambientes, com piso em tábua corrida. Varandas voltadas para área verde e de lazer. 5 suítes espaçosas, todas com armários planejados, piso em granito, ar-condicionado e varandas. Suíte máster com closet e banheira de hidromassagem. Ambiente exclusivo para bar e adega, 2 lavabos. Copa e cozinha ampla com armários planejados e entrada de serviço independente. Lavanderia com roupeiro. Dependência completa de empregada (com 2 dormitórios e banheiro). Dependência completa para motorista. Ambientes climatizados com ar-condicionado. Informações técnicas e estruturais: Área construída: 682 m². Área do lote: 776 m². Casa com Habite-se. Projeto que aproveita o terreno de forma eficiente. Aquecimento solar. Garagem coberta para 4 veículos. Estrutura preparada para construção de um segundo pavimento. Ideal para quem busca qualidade de vida em uma das regiões mais nobres da capital. Uma casa completa, pronta para receber sua família com conforto, sofisticação e segurança. - 03/08/2025. SALERNO IMOB. (61) 982511059. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/qi-07-lote-776-m-5-suítes-lazer-completo-3017906353.html</p>			
<p>Amostra 3</p>	<p>SHIS QI 7, Lago Sul, Brasília. Localizado a 450 m do Centro Comercial Gilberto Salomão – 5 min à pé! O ponto é altamente valorizado em função da localização privilegiada... Hospital Brasília, Colégio Mackenzie, Gilberto Salomão, posto de gasolina, pontes, aeroporto, Asa Sul, Esplanada... acessados muito rapidamente. Há no terreno uma casa acolhedora que pode abrigar escritórios de advocacia, contando com dois acessos independentes que permitem vasto estacionamento, sem incômodo para vizinhos, trazendo também, privacidade para o escritório. Casa térrea com 600 m² construídos em terreno de 1.200 m². Toma o sol nascente na área de lazer e possui dois acessos – pelo conjunto e pela via de distribuição do bairro. O imóvel é composto por amplo salão, sala de jantar, lavabo, copa, cozinha, varanda, 4 suítes, DCE, garagem ampla e piscina. O preço do imóvel se refere ao terreno, dado que a edificação necessita reforma. IMOBILIARIA ALDEIA. (61) 30346677, (61) 99970-7955, (61)99944-1932. Cerca de 1 ano anunciada. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/localizaco-impar-dois-acessos!!!-2999619413.html</p>	<p>Terreno: 776 m² Área Construída: 600,00 m²</p>	<p>RS 4.500.000,00</p>	<p>RS 5.798,96 m² RS 7.500,00 m²</p>

SA





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

<p>Amostra 4</p>	<p>CASA PERFEITA PARA REFORMA OU RETROFIT - EXCEL. LOCALIZAÇÃO. Área Útil: 680,00 m². Valor R\$/m²: 6.397. Área Total: 1.200,00 m². SHIS QI 7, Conjunto 1. Casa à Venda na QI 7 do Lago Sul – Localização Privilegiada! Não perca essa oportunidade de comprar a melhor localização do Lago Sul Apresentamos uma excelente oportunidade em uma das quadras mais valorizadas de Brasília! QI 7 do Lago Sul Localização estratégica, a poucos metros do comércio local Fácil acesso às principais vias da cidade Região nobre, tranquila e segura Ideal para quem deseja viver com conforto, segurança e praticidade, em uma das áreas mais cobiçadas da capital. Sampaio Negócios Imobiliários. (61) 99642-3255. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-lago-sul-brasilia-df-shis-qi-7-conjunto-1-1202718?gclid=Cj0KCQjw58PGBhCkARIsADbDilxIp8luXI4Am2geqxioFHGMruuC-vF6JfmcaDBC-qXRiyClxGjL0pwaAga5EALw_wcB</p>	<p>Terreno: 776 m²</p> <p>Área Construída: 680,00 m²</p>	<p>R\$ 4.350.000,00</p>	<p>R\$ 5.605,67 m²</p> <p>R\$ 6.397,05 m²</p>
<p>Amostra 5</p>	<p>SHIS QI 9, SHIS, Lago Sul, Brasília 368 m² tot. 368 m² útil - Raridade: Casa Térrea na melhor localização da QI 09 do Lago Sul - dispensa apresentações - ponto privilegiado de Brasília; Próximo a Ponte e muito fácil acesso ao sofisticado comércio da QI 09; Rua com estrutura de segurança efetiva e funcional, embaixada e casas de diplomatas, PM e vigilância própria; Terreno com 776 m2 de área privativa edificável;- Área verde com mais 400 m2; Área construída de 367,77 m2; Hall de entrada; Salão de Estar; Sala de Jantar; 04 quartos, sendo 03 suítes; Banheiro social; Ampla copa, com armários e despensa; Cozinha com armários; Lavanderia; Vagas para 4 carros, sendo 03 cobertas; Área Externa com piscina, churrasqueira e play. Vários e inteligentes espaços e depósitos; FERNANDO VASCONCELOS (61)986410000 (61)33228484. <i>Mais de 1 ano anunciada.</i> https://www.wimoveis.com.br/imobiliarias/fernando-vasconcelos_10300146</p>	<p>Terreno: 776 m²</p> <p>Área Construída: 368,00 m²</p>	<p>R\$ 5.150.000,00</p>	<p>R\$ 6.636,59 m²</p> <p>R\$ 13.994,56 m²</p>
<p>Amostra 6</p>	<p>Quadra SHIS QI 9 Conjunto 4, Lago Sul, Brasília. Imóvel para reforma. Terreno com aproximadamente 540 m² + 400 m² de área construída, ideal para personalizar e criar a residência dos seus sonhos em uma das regiões mais valorizadas de Brasília. Características do imóvel: 4 suítes espaçosas. Escritório privativo. Elevador instalado. 3 salas amplas (estar, jantar e TV). Cozinha funcional. Dependência completa de empregada (DCE). Área de lazer. Piscina. Churrasqueira. Espaço ideal para receber familiares e amigos. Localização privilegiada. Situada no coração do Lago Sul. Próxima a comércios, escolas e principais vias de acesso. Um dos endereços mais nobres e desejados de Brasília. Pedra Angular Empreendimentos Imobiliários (61)99905-1042. Anunciada há menos de 6 meses. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/shis-qi-09-3017663682.html</p>	<p>Terreno: 540 m²</p> <p>Área Construída: 400,00 m²</p>	<p>R\$ 4.400.000,00</p>	<p>R\$ 8.148,14 m²</p> <p>R\$ 11.000,00 m²</p>





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

Cálculos para obtenção do valor por metro quadrado⁷:

Amostra 1 = R\$ 8.833,33 m²
Amostra 2 = R\$ 8.357,77 m²
Amostra 3 = R\$ 7.500,00 m²
Amostra 4 = R\$ 6.397,05 m²
Amostra 5 = R\$ 13.994,56 m²
Amostra 6 = R\$ 11.000,00 m²

Total = R\$ 56.082,71m² / 6 = **Média inicial = R\$ 9.347,11m².**

Exclusão dos elementos discrepantes:

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos do resultado da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% a mais sobre o valor médio inicial encontrado do metro quadrado dentre os paradigmas, e 20% a menos sobre o mesmo valor. Para encontrar a média definitiva, deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada, conforme segue.

Aplicação para baixo do valor da média:

R\$ 9.347,11m² – 20% = R\$ 7.477,68 m²

Aplicação para cima do valor da média:

R\$ 9.347,11m² + 20% = R\$ 11.216,53 m²

A amostra **nº 5** (R\$ 13.994,56) apresenta discrepância para mais do valor inicialmente encontrado como média (R\$ 9.347,11m²), e **será excluída** para a obtenção de valor médio final, utilizando-se, para tanto, somente as amostras não discrepantes.

Amostra 1 = R\$ 8.833,33 m²
Amostra 2 = R\$ 8.357,77 m²
Amostra 3 = R\$ 7.500,00 m²
Amostra 4 = R\$ 6.397,05 m²
Amostra 6 = R\$ 11.000,00 m²

Total = R\$ 42.088,15 m² / 5 = **Média final = R\$ 8.417,63 m².**

⁷ Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostras utilizadas.





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

Fatores de Homogeneização/Ponderação

- Fator melhoramentos públicos

Face à compatibilidade dos imóveis acima mencionados, não há majoração ou redução a serem aplicadas, quanto aos melhoramentos públicos: rede de água, esgoto, energia elétrica, galerias pluviais, telefonia, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas...

- Fator fonte, também denominado de fator oferta

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter na venda, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% do valor, para menor. Sendo assim, **aplico o fator fonte**, para ajustar o valor encontrado.

$$\mathbf{R\$ 8.417,63 m^2 - 10\% = R\$ 7.575,86 m^2.}$$

- Demais fatores

Os demais fatores possíveis de aplicação não serão utilizados uma vez que já levei em consideração as características e o local dos imóveis paradigmas, buscando atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando. Sendo assim, não vislumbro quaisquer outros critérios que possam acrescentar valores ou reduzi-los.⁸

Cálculo para obtenção do valor do imóvel avaliando:

A **área total** do imóvel avaliando, segundo a Certidão do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, Livro 2, Matrícula Nº 154862, é de **501,76 m²**, e o **preço final do metro quadrado**, após os fatores acima analisados, de **R\$ 7.575,86 m²**.

VALOR DO IMÓVEL avaliando:

$$\mathbf{501,76 m^2 \times R\$ 7.575,86 = R\$ 3.801.267,00}$$

⁸ Idem, Item 6.4.2, alínea a.





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO⁹

De acordo com o item 09 da NBR 14653-2:2011 da ABNT, que prevê os requisitos para o enquadramento do laudo em graus de fundamentação, temos para o presente Laudo:

- Caracterização de imóvel avaliando: completa, quanto aos fatores analisados no tratamento – Grau II (2 pontos).
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: 5 – Grau II (2 pontos).
- Identificação dos dados de mercado: apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas – Grau II (2 pontos).
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores _ 0,80 a 1,20 – Grau III (3 pontos).

Total de pontos: 9 pontos.

Sendo assim, o presente Laudo, de acordo com a norma acima referida, está enquadrado no **Grau II de fundamentação** (mínimo de 06 pontos, não ultrapassando 10, com os itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I).

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO¹⁰

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

- Área do Imóvel Avaliando: **501,76 m²**
- Valor do Imóvel Avaliando: **R\$ 3.801.267,00**
- Arredondamento: - **R\$ 1.267,00**¹¹

VALOR FINAL: R\$ 3.800.000,00

AO

9 Idem, Item 8; NBR 14653-2:2011, Item 9.2.2

10 NBR 14653-1:2019, Item 6.8.

11 Idem, 6.8.1. É permitido ao avaliador proceder ao arredondamento do valor em até 1%, para mais ou para menos.





Poder Judiciário
Justiça Federal – Seção Judiciária do Distrito Federal

9.1. Intervalo de Valores Admissíveis¹²:

Em razão da flexibilidade do mercado utiliza-se limites de intervalo de confiança de $\pm 10\%$:

- Limite para mais (+10%) = R\$ 4.180.000,00 (Valor para Oferta)
- Limite para menos (-10%) = R\$ 3.420.000,00

De acordo com a metodologia utilizada, e os resultados encontrados segundo os fundamentos acima percorridos, **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 3.800.000,00 (TRÊS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS).**

Brasília-DF, 24 de setembro de 2025.

Adriana Corrêa Sette Tórres de Almeida
Oficial de Justiça Avaliadora
Matrícula 859103 JFDF

¹² Idem, Item 6.8.2.

