

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Nº 0710534-60.2018.8.07.0001

Aos 13 dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade, em cumprimento às atribuições a mim conferidas por lei, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, a fim de dar cumprimento do Mandado tendo como autor MARCIO PEREIRA DA SILVA, procedi à VERIFICAÇÃO e AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel:

Trata-se do imóvel de Matrícula nº 26703, registrado no Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal de propriedade de FERNANDO THADEU MELO E SILVA – CPF 722.633.931-53, descrito por Lote 80, Quadra 17, Setor Oeste Residencial, GAMA/DF e, segundo informação repassada pelo próprio administrador do bem, Sr. Bartô (que também estava presente no momento da avaliação), o imóvel possui 275 m² de área privativa.

Durante visita de avaliação realizada por esta Oficial, foi constatado que o imóvel se encontra em estado de conservação geral regular. Não foram realizadas benfeitorias consideráveis, estando a casa em estado original. As fotos encontram-se no anexo.

2. Avaliação do imóvel:

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1 da ABNT, para tanto, foi realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro e em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou, ponderados os atributos por homogeneização, a atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor Pedido ou vendido	Valor do m ²
Imóvel 1	https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-	275m ²	R\$ 360.000,00	R\$ 1.309,09



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46

Num. 229796299 - Pág. 1

Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado

Num. 247479941 - Pág. 2

	regiao/imoveis/otima-casa-na-qd-16-do-setor-oeste-do-gama-1376546515?lis=listing_1001			
Imóvel 2	https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/imoveis/vendo-lote-no-gama-oeste-por-r-350-mil-lote-vazado-otima-localizacao-1241235837?lis=listing_1001	275m ²	R\$ 350.000,00	R\$ 1.272,72
Imóvel 3	https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/imoveis/casa-de-esquina-gama-oeste-opportunidade-1364519513?lis=listing_1001	275m ²	R\$ 380.000,00	R\$ 1.381,81

Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído:

Imóvel 1	R\$ 1.309,09
Imóvel 2	R\$ 1.272,72
Imóvel 3	R\$ 1.381,81

$$\text{Total} = \text{R\$ } 3.963,62 / 3 \Rightarrow \text{Média} = \text{R\$ } 1.321,21/\text{m}^2$$

Como não houve exclusão de amostras de valores 20% maiores e 20% menores que a média obtida inicialmente, a média final permanece a obtida acima.

Considerando-se a área do imóvel avaliado em 275 m², e o valor do m² obtido (R\$ 1.321,21), avalio o imóvel em R\$ 363.332,75.

Gama/DF, 19 de março de 2025.

(Assinatura eletrônica)
Gabriela Rodrigues Guimarães Novo
Oficial de Justiça Avaliador - Matrícula 321716



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46

Num. 229796299 - Pág. 2

Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado

Num. 247479941 - Pág. 3



ANEXO A – FOTOS DO IMÓVEL



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46

Num. 229796299 - Pág. 3



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado

Num. 247479941 - Pág. 4



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46"



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdf.tj.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46

Num. 229796299 - Pág. 5



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdf.tj.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado

Num. 247479941 - Pág. 6



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46"

Num. 229796299 - Pág. 6



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado

Num. 247479941 - Pág. 7



REDMI NOTE 8
AI QUAD CAMERA



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46

Num. 229796299 - Pág. 7



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANA E KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado

Num. 247479941 - Pág. 8



REDMI NOTE 8
AI QUAD CAMERA



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46

Num. 229796299 - Pág. 8



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado

Num. 247479941 - Pág. 9



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46

Num. 229796299 - Pág. 9



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado

Num. 247479941 - Pág. 10



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46

Num. 229796299 - Pág. 10



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado

Num. 247479941 - Pág. 11



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46"



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46"



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46"



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46"



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANA E KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 727.***.***-04 em 18/08/2025 16:52:54
Número do documento: 2503201536070000000209108042
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503201536070000000209108042>
Assinado eletronicamente por: "GABRIELA RODRIGUES GUIMARAES NOVO - 20/03/2025 15:34:46"



Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/04/2026 15:36:34
Número do processo: 0708918-29.2023.8.07.0016
Número do documento: 2508251906310000000224802235 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508251906310000000224802235>
Assinado eletronicamente por: KARLA SANAE KOBAYASHI - 25/08/2025 19:06:31
Perfil: Advogado