

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Processo Nº 0704276-59.2022.8.07.0012

Aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade de São Sebastião, Distrito Federal, em cumprimento às atribuições a mim conferidas por lei, Eu, Oficial de Justiça Avaliadora do Tribunal de Justiça do Distrito Federal infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao mandado, extraído dos autos do processo em tela, procedi a **AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Imóvel objeto da Avaliação¹. Zona e Logradouro: O objeto do presente Laudo de Avaliação é o Lote 13 do Conjunto 5 da Quadra 202 do Bairro Residencial Oeste, São Sebastião/DF, de aproximadamente 200m², contando com três residência simples, todas pendentes de acabamento e com dois quartos, sala, cozinha e banheiro.

Na residência dos fundos mora a sra. Cleomar; em uma das casas da frente do lote reside o filho do ex casal, ora litigantes, que se alugada forneceria renda de R\$ 600,00; e a outra é alugada por R\$ 600,00 mensais - o que totaliza possível renda de R\$ 1200,00 por mês.

2. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos: Trata-se de bairro de bom padrão para a cidade, quadra bem urbanizada e centralizada, com comércio, escolas e transporte público nas proximidades, presentes sistema básico de água, esgoto, energia e iluminação pública, a cidade que vem crescendo exponencialmente nos últimos anos e com grandes perspectivas para um futuro próximo.

3. Método Avaliatório Utilizado: 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 tendo sido realizada uma pesquisa de imóveis em situações e características equivalentes ao imóvel avaliando, no mesmo bairro e em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor.

Anúncio	Valor
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-quadra-306-residencial-oes-te-sao-3002820744.html	R\$ 200.000,00
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-sao-sebastiao-quadra-206-2995206969.html	R\$ 290.000,00
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/	R\$ 250.000,00



bairro-sao-jose-3-quartos-132m---de-lote-3002278021.html	
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/3-imoveis-incriveis-no-mesmo-lote-rendendo-aluguel-2998364479.html	R\$ 390.000,00
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-a-venda-sao-sebastiao-3009887791.html	R\$ 250.000,00
Média	R\$ 276.000,00

Compensando a excelente localização e potencial do imóvel, com seu atual estado de conservação e acabamento, estipulo como valor final a média encontrada.

4. Identificação do Valor de Mercado: A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostra não ultrapassou cinco, bem como a informalidade das amostras coletadas levando em consideração a metodologia utilizada e as compensações ponderadas, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais).**

São Sebastião/DF, 21 de MAIO de 2025.

Marcella Maria Cintra Leal de Souza
Mat. 319.242 – TJDFT
Oficial de Justiça Avaliadora Federal

