



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Nº : 0702901-63.2021.8.07.0010

Assinado Eletronicamente

João Sudário da Silva

Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 314420 TJDFT

SANTA MARIA – ABR/2026

Este documento foi gerado pelo usuário 162.***-72 em 26/06/2026 16:51:32

Número do processo: 0702901-63.2021.8.07.0010

Número do documento: 2604101238170000000246519263 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje-interno.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2604101238170000000246519263>

Assinado eletronicamente por: "JOAO SUDARIO DA SILVA NETTO - 10/04/2026 12:34:49

Perfil:





LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Nº Processo: 0702901-63.2021.8.07.0010		CEP: 72584.600
EXEQUENTE: STR TOTAL VILLE – CONDOMINIO 11		Bairro: SETOR TOTAL VILLE
EXECUTADO: PATRÍCIA LOPES DOS SANTOS		Mun.: SANTA MARIA/DF
Area Privativa (~): 45m²		
End.: QD. 204, BL. 06 , APTO. 403		
Cartório de Registro de Imóveis: 5º Ofício Gama/DF		Nº da Matrícula: 45.873
Data da Vistoria: 22/03		

Situação do terreno

Topografia	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Aclive	☐ Declive
Forma	Retangular	☐ Irregular	☒ Poligonal	☐ Triangular
Dimensões	Frente: NA	Fundo: NA	Lateral NA	, Lateral NA
Orientação	Norte	☐ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Solo	☒ Firme	☐ Argiloso	☐ Rochoso	☐ Alagadiço
Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☒ Jardim
Proteção	☒ Muro	☐ Cerca	Chagão lateral	☐ Nenhum
Situação	☒ Meio quadra	Esquina	Duas frentes	☐ Quatro frentes

Infraestrutura

Rede de água	☒ Sim ☐ Não	Esgoto	☒ Sim ☐ Não
Energia	☒ Sim ☐ Não	Iluminação Pública	☒ Sim ☐ Não
Coleta de lixo	☒ Sim ☐ Não	Transporte Coletivo	☒ Sim ☐ Não
Pavimentação	☒ Sim ☐ Não	Telefone	☒ Sim ☐ Não

Zoneamento

Zona: Setor Leste	Gabarito: N/C	Taxa de Ocupação: Povoada
Comercial	☒ Residencial	Misto
		Coeficiente aproveitamento: NC

Vizinhança

Padrão Construção	NORMAL	Escolas: Longe
Atividades Poluentes	Ruídos do trânsito	Comércio: em formação
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento: SIM
Arborização/A. verde	Em formação	Trânsito: hiper-congestionado em horários de pico

Observações do Avaliador

Trata-se de 01(um) imóvel residencial do tipo apartamento, situado no(a) Residencial Total Ville, Setor Meirelles, pavimento superior, na QD. 204, BL. 06, APTO. 403 –, do tipo padrão. Em relação aos equipamentos públicos há cobertura de internet, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, entrega postal, coleta de lixo e esgoto. Além disso, o residencial conta com portaria 24hs, uma vaga de garagem, acesso para deficientes, áreas verdes, bicicletário, academia e áreas de lazer e convivência com quadra poliesportiva, churrasqueiras, piscinas, salão de festas e salão de Jogos.

Identificação

Local: Santa Maria	
Data 22/03/2026	JOÃO SUDÁRIO DA SILVA NETTO Oficial de Justiça Avaliador MATRÍCULA 314.420

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO****Processo Nº: 0702901-63.2021.8.07.0010**

Aos 07 dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte seis, nesta cidade de Santa Maria/DF, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficial de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios infra-assinado, a fim de dar cumprimento no Mandado, extraído dos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, tendo como Requerente CONDOMINIO ONZE - SETOR TOTAL VILLE e Requerido(a)(s) PATRÍCIA LOPES DOS SANTOS, CPF n. 014354611-26, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel:

O objeto do presente Laudo de Avaliação: trata-se de imóvel do tipo apartamento contendo as características adiante descritas: área privativa de cerca de 45,02m² (quarenta e cinco metros virgula zero dois centímetros quadrados), área comum de 48,48m² (quarenta e oito metros virgula quarenta e oito centímetros quadrados), totalizando a área de 93,50m² (noventa e três metros virgula cinquenta centímetros quadrados), com *layout* interno dividido em sala de estar, dois quartos, banheiro social e cozinha acoplada c/ área de serviço.

Figura 01: vista interna do residencial



Fonte: <https://www.direcional.com.br/portofolio/setor-total-ville-quadra-204/>

2. Zona e Logradouro

No tocante ao parcelamento, destinação e utilização do solo, a região na qual o Conjunto Residencial Total Ville Quadra 204 – Santa Maria/DF- é predominantemente residencial, com oferta de serviços e comércios de pequeno porte próximos – como padaria, açougues, hortifrutigranjeiros, farmácia, mercado, etc - e outros distantes como o Shopping Sul, Atacarejos, Clínicas e Polo JK.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

A região onde se encontra o imóvel possui os eixos viários mais próximos a BR-040, de ligação na direção norte para o Plano Piloto e na direção sul para Luziânia, Cristalina, Paracatu e





Região Sudeste. Ao sul a ligação com a DF-290 é realizada pela VC-371, dando acessos ao Gama e saída para Anápolis, Goiânia e outros municípios goianos. Os bairros internos de Santa Maria pode ser feito a partir das vias secundárias e locais. As vias são pavimentadas, com calçadas para pedestres e ciclovias nas imediações. No espaço externo ao residencial há estacionamentos públicos para automóveis.

4. Perspectivas de Mercado

O mercado de imóveis segue a conjuntura econômica atual, ou seja, encontra-se de certa forma retraído. O mercado imobiliário encontra-se em fase de desaquecimento, apesar dos incentivos de ofertas de linhas de crédito e financiamento públicos ou privados, havendo relativo desequilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de estabilização dos preços.

5. Data da Vistoria:

A(s) diligência(s) ocorreu(ram) no(s) dia(s) 22 de março de 2026.

6. Vista aérea da quadra onde se localiza o imóvel:

FIGURA 2: VISTA AÉREA DO RESIDENCIAL



Fonte: Google Maps

7. Técnica Avaliativa:

O valor do imóvel foi estimado através de pesquisa de mercado, via sites especializados e em consultas a profissionais do setor imobiliário sobre as condições atuais do mercado entre oferta e procura na região. Além disso, buscou-se observar empiricamente imóveis que estão à venda e em situações equivalentes e características semelhantes ao do imóvel avaliando na região.

Os demais fatores de aplicação foram utilizados no valor em virtude de que, levando em consideração a conjuntura econômica, as circunstâncias e as características do imóvel e sua localização, tiveram efeitos sobre o valor, tendo havido ligeira estagnação dos preços dos imóveis na região.





TJDFT

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA MARIA/DF

8. Definição do Valor de Mercado:

Em razão do exposto, **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais).

Santa Maria/DF, 07 de abril de 2026

João Sudário da Silva Netto
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 314420

Assinado Eletronicamente

-
1. ⁱ Avaliação realizada de forma indireta pois não foi possível entrar no apartamento. Foram utilizados critérios com base em avaliações de imóveis similares na localidade do Residencial Total Ville.

