

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS - TJDF
SECRETARIA DE MANDADOS JUDICIAIS
OFÍCIO DE JUSTIÇA - NÚCLEO DE AVALIAÇÕES

AUTO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

1. QUALIFICAÇÃO GERAL

Avaliador Judicial:	Thiago Daniel Santos de Lima
Cargo / Matrícula:	Oficial de Justiça - Avaliador Federal Matrícula: 316086
Imóvel Avaliado:	QNP 26, Conjunto T, Casa 16-A, Ceilândia, Brasília - DF, CEP 72235-620
Finalidade:	Cumprimento de determinação judicial e avaliação de bem imóvel penhorado/constrito.

2. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Aos vinte e cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis (25/05/2026), em cumprimento às atribuições legais de meu cargo, procedi à vistoria *in loco* e minuciosa do imóvel situado na **QNP 26, Conjunto T, Casa 16-A, Ceilândia - DF**, para fins de constatação de seu estado de conservação e apuração de seu valor de mercado.

Trata-se de um imóvel residencial edificado em **2 (dois) andares (sobrado)**, apresentando estrutura sólida em **2 (duas) lajes**, com telhado em fibrocimento (amianto) dotado de cobertura total. O imóvel é composto por cômodos amplos e bem distribuídos, totalizando a seguinte disposição interna e externa:

Pavimento Térreo e Interno	03 (três) quartos amplos, sendo 01 (uma) suíte; 01 (uma) sala de estar espaçosa; 01 (uma) cozinha; 01 (uma) copa integrada; 03 (três) banheiros sociais adicionais.
Lazer e Pavimento Superior	01 (uma) área especial voltada para o lazer, localizada no terraço; 01 (um) banheiro privativo disposto no pavimento do terraço.
Acabamento e Garagem	Área de garagem coberta com capacidade para abrigar até 02 (dois) carros;

- Piso integralmente revestido em cerâmica em bom estado de conservação;
- Pintura geral interna e externa bem conservada, demonstrando zelo na manutenção contínua do bem.

3. PESQUISA DE MERCADO E METODOLOGIA

Para a fixação do valor contemporâneo do bem, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram levantados os valores praticados na região da Ceilândia Sul (especificamente nas quadras QNP 26 e adjacências), considerando imóveis residenciais de tipologia semelhante (sobrados com 3 quartos, suíte, laje e garagem).

Adicionalmente, foi realizada consulta formal a corretor de imóveis credenciado junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-DF) atuante na referida praça imobiliária. Conforme os dados coletados no mercado imobiliário local no corrente mês de maio de 2026, os imóveis congêneres apresentam a seguinte amostragem:

Localização do Imóvel Paradigma	Características Principais	Valor de Mercado
QNP 26, Ceilândia Sul	Sobrado, 4 quartos, suíte, copa, garagem coberta	R\$ 420.000,00
QNP 12, Ceilândia Sul	Casa na laje, 3 quartos, suíte, reformada	R\$ 440.000,00
QNP 26, Ceilândia Sul	Sobrado, 3 quartos, suíte, garagem para 3 carros	R\$ 450.000,00

Considerando que o imóvel avaliado possui excelente aproveitamento de espaço, com destaque para a área de lazer no terraço (equipado com banheiro exclusivo), 2 lajes estruturadas, garagem para 2 veículos e excelente estado da pintura e pisos em cerâmica, o bem se posiciona no padrão médio para a localidade da QNP 26, perfeitamente alinhado com a média ponderada aferida na região.

4. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO JUDICIAL

Diante dos critérios técnicos expostos, do levantamento detalhado das benfeitorias físicas do imóvel consignadas em vistoria e da ponderação com a média dos valores da região obtida através de corretores locais e anúncios vigentes, fixo a avaliação do bem em:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 430.000,00

(Quatrocentos e trinta mil reais)

O presente auto é lavrado por este Oficial de Justiça Avaliador, que o assina para que surta seus efeitos jurídicos e legais junto ao processo correspondente.

Brasília - DF, 25 de maio de 2026.

Thiago Daniel Santos de Lima
Oficial de Justiça - Avaliador Federal
Matrícula: 316086
TJDFT / Secretaria de Mandados