

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 23 dias do mês de novembro de 2023, em cumprimento ao mandado extraído dos autos nº 0706708-03.2021.8.07.0007, em curso na 2ª Vara Cível de Taguatinga, em que consta como **requerente**: ALETHEA PEREIRA DA SILVA e outros e **requeridos**: SILVA HELENA SOARES e outros, passo a avaliar o bem adiante caracterizado:

O IMÓVEL

LOTE 01, QSE 06, TAGUATINGA/DF, medindo 300m², no qual foi edificado um prédio de 03 pavimentos, utilizando toda a área do Lote, sendo 05 lojas no térreo, 04 apartamentos no 1º andar e 04 apartamentos no 2º andar, objeto da matrícula 116178, registrado no Cartório do 3º Ofício de Imóveis do Distrito Federal.

A edificação não se encontra averbada junto à matrícula do imóvel. Portanto, a construção **não possui carta de habite-se**.

O prédio é assim dividido:

- 06 lojas no térreo;
- 04 apartamentos no 1º andar;
- 04 apartamentos no 2º andar;

Os apartamentos possuem:

- 02 quartos;
- Sala;
- 01 cozinha tipo americana;
- 01 banheiro social;
- Aproximadamente 70m².

Imóvel com padrão de construção simples, com piso em cerâmica, piso da escada e área comum em granitina e cerâmica, pintura em bom estado. Não possui elevador. Não possui vagas de garagem.

Observação: No ato da diligência tive acesso ao Apartamento 204, do 2º andar, cujo inquilino, Sr. Nilton Oliveira, franqueou o acesso deste serventário ao interior do imóvel, oportunidade em que afirmou que todos 08 apartamentos do prédio possuem o mesmo tamanho e mesmo padrão construtivo. Não permitiu fossem tiradas fotos do apartamento.



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 2311271704440000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2311271704440000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:

Num. 179634446 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 26072122052900000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26072122052900000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado

Num. 284154595 - Pág. 3

Seguem fotos do prédio e suas áreas comuns:



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 2311271704440000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=231127170444000000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 26072122052900000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=260721220529000000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 2311271704440000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2311271704440000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:



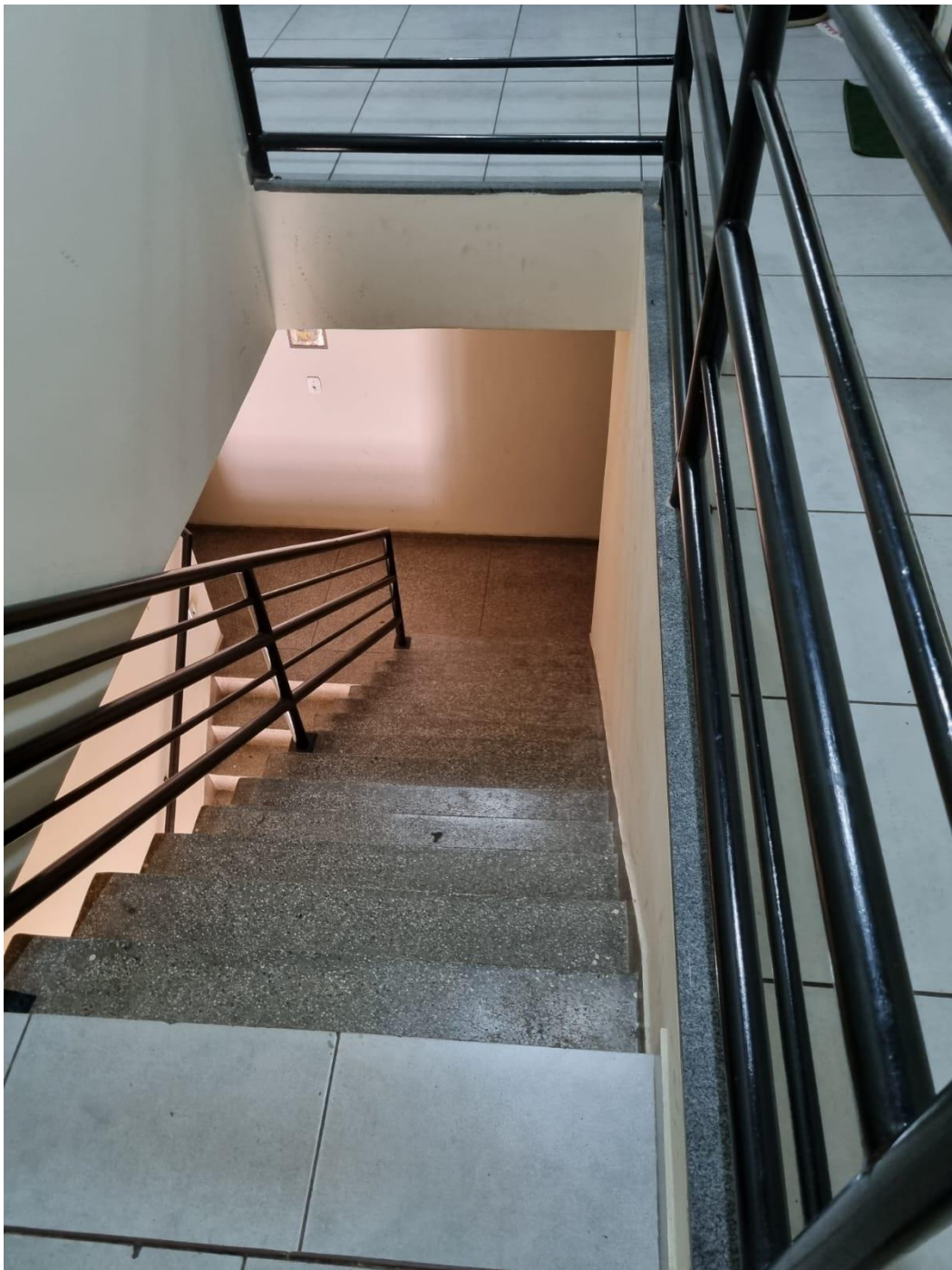
Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 26072122052900000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26072122052900000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 23112717044400000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112717044400000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 26072122052900000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26072122052900000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 2311271704440000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2311271704440000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 26072122052900000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26072122052900000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 23112717044400000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112717044400000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 26072122052900000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26072122052900000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado



DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel se encontra situado em cidade satélite dotada de boa infraestrutura com água tratada, coleta de esgoto, energia, telefone, próximo a estação do metrô, parada de ônibus, colégios, universidade, hospital e posto de saúde.



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 23112717044400000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112717044400000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 26072122052900000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26072122052900000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização da presente avaliação utilizou-se o método comparativo, com pesquisa do valor de mercado do m² de Lojas e Apartamentos em anúncios de internet e em imobiliárias especializadas.

DOS IMÓVEIS PARADIGMAS/PARÂMETRO DAS LOJAS

No sítio eletrônico da Imobiliária DFIMOVEIS (www.dfimoveis.com.br) constam anúncios de LOJAS à venda em Taguatinga Sul, em Taguatinga/DF, com características semelhantes ao imóvel que ora se avalia.

Vejamos:

Imóvel 01

Loja à venda na CSB 7, com área útil de 73m², sendo o m² estimado em R\$ 4.794,00 (quatro mil, setecentos e noventa e quatro reais).

Folder do anúncio em anexo.

Link do anúncio:

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csb-7-816669>

Imóvel 02

Loja à venda na CSD 4, com área útil de 61.30m², sendo o m² estimado em R\$ 4.078,00 (quatro mil e setenta e oito reais).

Folder do anúncio em anexo.

Link do anúncio:

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csd-4-677086>

Imóvel 03

Loja à venda na CSB 5, com área útil de 150m², sendo o m² estimado em R\$ 3.533,00 (três mil, quinhentos e trinta e três reais).

Folder do anúncio em anexo.

Link do anúncio:

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csb-5-587132>

DO CALCULO



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 2311271704440000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2311271704440000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:

Num. 179634446 - Pág. 8



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 2607212205290000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2607212205290000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado

Num. 284154595 - Pág. 10

Considerando o preço médio do m² construído nas lojas anunciadas no mercado de R\$ 4.135,00 (quatro mil, cento e trinta e cinco reais), que é o resultado da soma dos m² dos imóveis anunciados dividido por 3 (4.794,00 + 4.078,00 + 3.533,00 = 12.405,00 / 3 = 4.135,00) que multiplicado pela área **construída do térreo** que ora se avalia (300m²), importa no valor de R\$ 1.240.500,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil e quinhentos reais).

DOS IMÓVEIS PARADIGMAS/PARÂMETRO DOS APARTAMENTOS

No sítio eletrônico da Imobiliária DFIMOVEIS (www.dfimoveis.com.br) constam anúncios de LOJAS à venda em Taguatinga Sul, em Taguatinga/DF, com características semelhantes ao imóvel que ora se avalia.

Vejamos:

Imóvel 1

01 Apartamento na CSB 07, LOTE 03, com 02 quartos, no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), com área útil de 68m², sendo o m² estimado em R\$ 2.647,00 (dois mil, seiscentos e quarenta e sete reais).

Folder do anúncio em anexo.

Link do anúncio:

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csb-07-lote-03-759538>

Imóvel 2

01 Apartamento na asa na CSB 04, com 02 quartos, com área útil de 79m², no valor de R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais). Sendo o m² estimado em R\$ 2.974,00 (dois mil, novecentos e setenta e quatro reais).

Folder do anúncio em anexo.

Link do anúncio:

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-qsb-4-847459>

Imóvel 3

01 Apartamento na asa na CSA 03, com 02 quartos, com área útil de 60m², no valor de R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais). Sendo o m² estimado em R\$ 2.983,00 (dois mil, novecentos e oitenta e três reais).

Folder do anúncio em anexo.

Link do anúncio:

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csa-3-825203>



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 2311271704440000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2311271704440000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:

Num. 179634446 - Pág. 9



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 26072122052900000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26072122052900000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado

Num. 284154595 - Pág. 11

DO CALCULO

Considerando o preço médio do m² construído nos imóveis anunciados no mercado de R\$ 2.868,00 (dois mil, oitocentos e sessenta e oito reais), que é o resultado da soma dos m² dos imóveis anunciados dividido por 3 (2.647,00 + 2.974,00 + 2.983,00 = 8.604,00 / 3 = 2.868,00) que multiplicado pela área construída de cada apartamento (70,00m²), importa no valor de R\$ 200.760,00 (duzentos mil, setecentos e sessenta reais) que multiplicado pelo número de unidades existente no prédio (8), chega-se ao total de R\$ 1.606.080,00 (um milhão, seiscentos e seis mil, e oitenta reais).

Soma-se o valor encontrado dos apartamentos - R\$ 1.606.080,00 (um milhão, seiscentos e seis mil, e oitenta reais – com o valor encontrado das lojas: 1.240.500,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil e quinhentos reais) chega-se ao resultado de R\$ 2.846.580,00 (dois milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, quinhentos e oitenta reais).

Tendo em vista a prática do mercado imobiliário de o vendedor anunciar seu bem com um preço ligeiramente acima para ter margem de negociação, além de o prédio avaliado não possuir carta de habite-se, aplico um redutor de 5% do preço encontrado, importando a presente avaliação em R\$ 2.704.251,00, a qual, arredondo, nos termos autorizados pela ABNT, para o valor de R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais).

DO VALOR ATRIBUÍDO AO BEM

Assim, AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais).

Taguatinga/DF, 27 de novembro de 2023.

Luiz Ricardo de Almeida Martins
Oficial de Justiça-Avaliador
Mat. 314519



Este documento foi gerado pelo usuário 629.***-00 em 21/07/2026 22:01:47
Número do processo: 0706708-03.2021.8.07.0007
Número do documento: 23112717044400000000164591493 | Tipo de documento: Anexo
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112717044400000000164591493>
Assinado eletronicamente por: "LUIZ RICARDO DE ALMEIDA MARTINS - 27/11/2023 17:01:25
Perfil:



Este documento foi gerado pelo usuário 397.***-63 em 03/08/2026 13:24:05
Número do processo: 0709429-49.2026.8.07.0007
Número do documento: 26072122052900000000257391335 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26072122052900000000257391335>
Assinado eletronicamente por: SALETE DA SILVA ARAGAO - 21/07/2026 22:05:30
Perfil: Advogado