

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 15 dias do mês de setembro de 2025, em cumprimento ao mandado extraído dos autos nº 0702311-90.2024.8.07.0007, em curso na 1ª Vara Cível de Taguatinga, em que consta como **requerente**: APARECIDA CLEIA GERIN e outros e, como **requerido**: PAULO SILVIO GERIN, passo a avaliar o bem adiante caracterizado:

O IMÓVEL

Lote localizado na QSB 13, LOTE 12, TAGUATINGA, DF, objeto da matrícula 372861, registrado no Cartório do 3º Ofício de Imóveis do Distrito Federal, com área total do terreno de 350m².

No terreno existem edificadoss:

01 casa principal na frente do lote que possui:

- 01 sala;
- 03 quartos;
- 01 banheiro social;
- 01 cozinha tipo americana
- 01 quarto e banheiro na área externa.

01 edícula nos fundos que possui:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 cozinha;
- 01 banheiro;

Casa principal com padrão de construção simples, laje, piso em cerâmica, pintura em mau estado.

Edícula dos fundos também em construção simples, piso em cerâmica, forro em pvc e pintura em mau estado.

Obs.: as construções existentes no lote não estão registradas na matrícula do imóvel.

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.



METODOLOGIA UTILIZADA

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

DOS IMÓVEIS PARADIGMAS/PARÂMETRO

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

Vejamos:

Imóvel 01

01 Casa na QSB 07, com casa principal e edícula, com lote de 350 m², no valor de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).

Folder do anúncio em anexo.

Link do anúncio:

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-qsb-7-822243?>

Imóvel 2

01 Casa na QSB 06, com casa principal e 02 edículas, lote de 360m², no valor de R\$ 645.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco mil reais).

Folder do anúncio em anexo.

Link do anúncio:

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-qsb-6-1231598?>

Imóvel 3

01 Casa na QSB 06, com 04 quartos, Lote de 350m², no valor de R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais).

Folder do anúncio em anexo.

Link do anúncio:

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-qsb-10-1226631?>



DO CÁLCULO

Considerando o preço médio dos imóveis anunciados no mercado de R\$ 655.000,00 (seiscentos e cinquenta e cinco mil reais), que é o resultado da soma dos 3 imóveis anunciados dividido por 3 ($630.000,00 + 645.000,00 + 690.000,00 = 1.965.000,00 / 3 = 655.000,00$) que é o valor médio de uma casa similar na mesma região da que aqui se avalia.

Tendo em vista a prática do mercado imobiliário de o vendedor anunciar seu bem com um preço ligeiramente acima para ter margem de negociação, bem como em razão de a construção existente no lote não se encontrar averbada na matrícula do imóvel, aplico um redutor de 2% do preço encontrado, importando a presente avaliação em R\$ 641.900,00, a qual, arredondo, nos termos autorizados pela ABNT, para o valor de 642.000,00 (seiscentos e quarenta e dois mil reais).

DO VALOR ATRIBUÍDO AO BEM

Assim, AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 642.000,00 (seiscentos e quarenta e dois mil reais).

Taguatinga/DF, 26 de setembro de 2025.

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

