



ORIGEM: 23ª Vara Cível de Brasília  
PROCESSO Nº: 0729684-80.2025.8.07.0001

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em vinte e três de junho de dois mil e vinte seis, às 16:41, no endereço situado no Conjunto “C”, Casa 19, Condomínio Quintas Interlagos, Setor Habitacional Jardim Botânico/DF, CEP 71680-375, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido pela 23ª Vara Cível de Brasília, nos autos do Processo em epígrafe, requerido por SÉRGIO PINTO RODRIGUES em face de JOÃO ALVES DE SOUZA e KATIA GUEDES RABELO DE SOUZA, depois de preenchidas as formalidades, procedi à AVALIAÇÃO do seguinte BEM imóvel:

#### 1) DESCRIÇÃO DO BEM

Direitos possessórios sobre o imóvel situado no Conjunto “C”, Casa 19, Condomínio Quintas Interlagos, Setor Habitacional Jardim Botânico/DF.

Trata-se de imóvel construído em lote que mede 1.224 m², sendo 390 m² de área construída.

O referido imóvel não possui registro no Cartório de imóveis.

Conforme é possível verificar das imagens anexas a este Laudo, o imóvel é constituído por 3 (três) quartos, sendo 2 (dois) deles com suíte; sala de TV; sala de estar; cozinha em conceito aberto; área de serviço; banheiro social; garagem para dois carros e área externa.

#### 2) CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

O imóvel está situado em zona urbana, possuindo os equipamentos públicos gerais, como pavimentação das ruas, fornecimento de água encanada, coleta de esgoto, energia elétrica, internet/tv, transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal e dista apenas alguns quilômetros de um centro comercial, de supermercados e de instituições de ensino.

#### 3) MÉTODO AVALIATIVO

A presente Avaliação é fundada no Método Comparativo de Mercado, previsto na NBR 14653, e foi realizada por meio de pesquisa a site especializado em compra e venda, que anuncia imóveis com características similares ao Avaliando (área do terreno, área construída e tipo de construção), na Região do Jardim Botânico.

#### 4) VALOR DA AVALIAÇÃO

À vista do referido anteriormente, foram encontrados os seguintes preços de lotes na Região, todos eles de idêntica metragem ao do lote avaliando.

| AMOSTRA DE IMÓVEIS              |                  |
|---------------------------------|------------------|
| ÁREA DO TERRENO—ÁREA CONSTRUÍDA | VALOR DE VENDA   |
| 1.230,00 m² – 300 m²            | R\$ 1.380.000,00 |
| 1.020,00 m² – 307 m²            | R\$ 1.390.000,00 |
| 1.250,00 m² – 349 m²            | R\$ 1.500.000,00 |
| 1.000,00 m² – 312 m²            | R\$ 1.700.000,00 |
| 1.000,00 m² – 340 m²            | R\$ 1.800.000,00 |

Fonte: DF IMÓVEIS

A partir da amostra acima em destaque, embora seja viável estabelecer o valor do imóvel Avaliando mediante a simples média dos valores nela contidos, importa levar em consideração a existência de marcantes distinções relacionadas aos acabamentos utilizados nos imóveis que a compõe, o que, obviamente, resultaria em disparidades no preço verificado, haja vista que, dificilmente, é possível encontrar imóveis cujos acabamentos sejam idênticos aos do



imóvel Avaliando.

Em função disso, como forma de não distorcer o cálculo do valor médio, **nele não serão computados os imóveis de menor preço e, bem assim, o de maior preço.**

Dessa forma, tem-se que o valor médio de um imóvel similar ao imóvel Avaliando **é R\$ 1.530.000,00 (um milhão e quinhentos e trinta mil) reais.**

ALEX GOMES DA SILVA  
Oficial de Justiça Avaliador Federal, Mat. 321529

