



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO
FEDERAL E TERRITÓRIOS**

Processo Nº 0714867-22.2023.8.07.0020

**SHIRLEY MENDES ARAUJO
GUIMARÃES GOMES
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula 314.409**

BRASÍLIA/DF

2026



**AUTO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO**

Nº Processo: 0714867-22.2023.8.07.0020	CEP: 000000-000
Requerente: ITAU UNIBANCO S.A.	Bairro: AGUAS CLARAS
Requerido: P.R.H PRODUTOS CIRURGICOS MEDICOS HOSPITALARES EIRELI - EPP e outros	Cidade: BRASILIA -DF
50% da VAGA DE GARAGEM 152	
Localizada na Rua 17 Norte, Lt 3, Águas Claras, BRASÍLIA – DF, CEP: 71910-540	
Zona do Cartório de Registro de Imóveis:	Nº da Matrícula: 316.823
Data da Vistoria: VISTORIA em 05/08/26 às 11h32min	

Situação do terreno

Topografia	Plana	☐ Ondulada	☐ Aclive	☐ XDeclive
Forma	X Retangular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular
Dimensões	Frente:	Fundo:	Laterais	
Orientação	X Norte	☐ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Solo	X Firme	☐ Argiloso	☐ Rochoso	☐ Alagadiço
Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Jardim	☐ Nenhum
Proteção	Muro e portão X	☐ Cerca	Chagão lateral	☐ Nenhum
Situação	☒ Meio da Quadra	Esquina	Duas frentes	☐ Quatro frentes

Infraestrutura

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

Zoneamento

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação: Populosa
☐ Comercial X Residência	☒ Prédio Misto	Coefficiente aproveitamento: 100%

Vizinhança

Padrão Construção	ALTO	Escolas: SIM
Atividades Poluentes	MEDIA	Comércio: PRÓXIMO
Atividades Incômoda	MEDIA	Estacionamento: SIM
Arborização/A. verde	POUCA	Trânsito: MÉDIO

Observações do Vistoriador

50% da VAGA DE GARAGEM 152. Área real comum de divisão proporcional 8,40m2. Área privativa de 22m2, área total 30,40 e fração ideal de 0,001276.

Identificação

Local: Brasília/DF	
Data 11/08/26	SHIRLEY ARAUJO Oficiala de Justiça Avaliadora



LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO

Processo Nº: 0714867-22.2023.8.07.0020

Aos 05 dias do mês de agosto de 2026, nesta cidade de Águas Claras-DF, em cumprimento às atribuições conferidas por lei, eu, Oficiala de Justiça, Avaliadora do Tribunal de Justiça do DF infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Mandado expedido, extraído dos autos acima, tendo como partes os discriminados anteriormente, procedi a AVALIAÇÃO DO IMÓVEL abaixo descrito, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel:

50% da VAGA DE GARAGEM 152. Área real comum de divisão proporcional 8,40m². Área privativa de 22m², área total 30,40 e fração ideal de 0,001276. (foto em anexo).

2. Zona e Logradouro

Localização: Rua 17 Norte, Lt 3, Águas Claras, BRASÍLIA – DF, CEP: 71910-540

No tocante ao parcelamento e utilização do solo, a região na qual o imóvel encontra-se tem predominância residencial.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, e está próximo de mercados e hipermercados, como o Atacadão Dia a Dia, BIG BOX, Aguas Claras Shopping, SamsClub, Carrefour, DF Plaza (com distâncias aproximadas de 2 km), farmácias, transporte coletivo e fácil acesso a vias de trânsito.

4. Perspectivas de Mercado

Atualmente, na cidade de Brasília, o mercado imobiliário encontra-se estável, demonstrando razoável elevação dos preços desde a vistoria e também devido à recuperação da economia pós-pandemia.

5. Data da Vistoria:

Vistoria realizada em 05/08/26 às 11h32min e acompanhada pelo Encarregado Cesar.

6 Método Avaliatório:

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos



imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes do imóvel avaliando, na mesma região (e/ou em regiões vizinhas e similares).

7 Fatores de redução ou majoração do valor

Não vislumbrei qualquer outro critério ou acessão que pudesse acrescentar valores ou reduzir.

8 Identificação do Valor de Mercado:

Levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação **AVALIO 50% DA VAGA DE GARAGEM em R\$ 30.000** (TRINTA MIL REAIS), **uma vez que o valor integral(100%) é R\$ 60.000,00** (Sessenta mil reais).

Brasília, 11 de agosto de 2026.

SHIRLEY MENDES ARAUJO
GUIMARÃES GOMES
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula 314.409

