

Cartório Judicial único das Varas de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília.

AUTOS: 0029903-52.2016.8.07.0001

EXEQUENTE: EX PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA

EXECUTADO: RICARDO DA SILVA PEREIRA

Priscila Batista Bertolo, oficiala de justiça avaliadora federal, matrícula 318.601, nomeada nos autos da ação em epígrafe, em curso perante este respeitável juízo e cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1-OBJETO

Avaliar o imóvel localizado QS 421, CONJUNTO B, LOTES Nº 01 e 02, SAMAMBAIA, DISTRITO FEDERAL, Condomínio Residencial Olympic, UNIDADE 405, VAGA DE GARAGEM 140, com área real privativa de 42,71m², área real comum de divisão não proporcional de 11,50 m², área comum de divisão proporcional de 22,05 m², totalizando 76,26 m² e fração ideal do terreno de 0,006554.

2-DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO: matrícula do imóvel n.º 343698

3-MÉTODO EMPREGADO

Inicialmente esclareço que a pesquisa e a apuração do valor do imóvel contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na presente data, e valor de mercado. De acordo com o que determina o item 7.5 da NBR 14653-1, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, o objetivo e a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis. "Para a identificação do valor do mercado, sempre que possível, preferir método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1." Quanto ao método para esta avaliação, utilizei o método comparativo, comparando o preço de imóveis da mesma região, bem como as características do imóvel a ser avaliado, pesquisando em sítio da internet especializado em vendas de imóveis.

4-VISTORIA

Foi realizada a vistoria *in loco* no imóvel em 05/02/2026 às 10h15. Informo que não consegui adentrar no imóvel para fazer a vistoria, uma vez que está desabitado, conforme informações prestadas na portaria. Assim, a avaliação



teve como base os imóveis anunciados em sites de vendas do mesmo condomínio.

5-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

Trata-se de um condomínio vertical. A unidade 405 possui vaga de garagem n.º 140 que é descoberta (conforme informação prestada na portaria do prédio). O condomínio tem áreas de lazer como piscina, churrasqueira e salão de festas. Segurança 24 horas.

6-CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ONDE ESTÁ INSERIDO O IMÓVEL

A localização é próxima a comércios, padarias, mercados, escolas, farmácias e com fácil acesso ao transporte público e às principais vias da cidade.

7-AVALIAÇÃO

Por todos os itens acima expostos, bem como pesquisas levada a efeito na região do imóvel para tomadas de preços, já considerada a margem de arredondamento de 1%, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 220.000, 00** (duzentos e vinte mil reais). Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança que vária entre 10% para mais ou para menos. A esse respeito, inclusive, a NBR 14653-1 faz diferenciação técnica entre preço e o valor de mercado. Nesse âmbito, o valor estabelecido na avaliação refere-se ao valor de mercado, enquanto ao intervalo de confiança refere-se aos possíveis preços de negociação do bem. Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo.

Samambaia/DF, dez de fevereiro de 2026.


Priscila B Bertolo

Oficiala de Justiça-matrícula 318601.

