



Número: **0705714-32.2017.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **8ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 805, 8 Andar, ala A, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **03/05/2017**

Valor da causa: **R\$ 3.395.747,07**

Processo referência: **0027045-58.2010.8.07.0001**

Assuntos: **Seguro**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
TOKIO MARINE SEGURADORA S.A. (EXEQUENTE)	
	PAULO HENRIQUE CREMONEZE PACHECO (ADVOGADO) GISELLE FELICIANO PACHECO (ADVOGADO)
SERRANA MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA - ME (EXECUTADO)	
	LEANDRO HIDEKI IKI (ADVOGADO) VANDERLEI MACHADO DA SILVA (ADVOGADO)
ALVARO FERREIRA DA SILVA (EXECUTADO)	
	LEANDRO HIDEKI IKI (ADVOGADO) VANDERLEI MACHADO DA SILVA (ADVOGADO)
MARLY GERVASIO DA SILVA (EXECUTADO)	
	LEANDRO HIDEKI IKI (ADVOGADO) VANDERLEI MACHADO DA SILVA (ADVOGADO)
SANTO EXPEDITO MATERIAIS PARA CONSTRUCAO EIRELI (EXECUTADO)	
	LEANDRO HIDEKI IKI (ADVOGADO) VANDERLEI MACHADO DA SILVA (ADVOGADO)
ALCILENE GERVASIO DA SILVA (EXECUTADO)	
	LEANDRO HIDEKI IKI (ADVOGADO) VANDERLEI MACHADO DA SILVA (ADVOGADO)
DEVAIR GERVASIO DA SILVA (EXECUTADO)	
	LEANDRO HIDEKI IKI (ADVOGADO) VANDERLEI MACHADO DA SILVA (ADVOGADO)
LUCIANA SOARES DA SILVA (EXECUTADO)	
	LEANDRO HIDEKI IKI (ADVOGADO) VANDERLEI MACHADO DA SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
HELLY WASHINGTON GUIMARAES MENDES BARBOSA (INTERESSADO)	
MACHADO, CREMONEZE, LIMA E GOTAS ADVOGADOS ASSOCIADOS. (INTERESSADO)	

LETICIA DE QUEIROZ FERREIRA (INTERESSADO)			
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO (LEILOEIRO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
262754296	22/01/2026 13:47	Anexo	Anexo

Gerado por 699.776.071-68 em 13/10/2026 10:50:02
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO



TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Laudo de avaliação

Processo: 0705714-32.2017.8.07.0001

Autor: Tokio Marine Seguradora S.A.

Réu: Serrana Materiais para Construção LTDA ME e outros

Região Administrativa: Recanto das Emas/DF

Área total: 1.389,43 m²

Área construída: 824,85 m²

Localização: Área de Desenvolvimento Econômico, Quadra 402, Conjunto 05, Lote 16

Matrícula: 338.907 do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal

Andressa Assis Alves

Oficial de Justiça Avaliador

Matrícula 320213

Recanto das Emas
2026





1) Objetivo da avaliação

O imóvel será avaliado para fins de alienação judicial, conforme decisão (258151489) anexa ao mandado.

2) Identificação e caracterização do bem

A visita foi realizada em 18/12/2024, às 12h23, cujas observações foram expostas a seguir.

2.1) Caracterização da região

Aspectos gerais: O imóvel se localiza em uma região conhecida como Área de Desenvolvimento Econômico (ADE), em Recanto das Emas, e concentra grande variedade de indústrias e galpões comerciais, estando próxima à BR 251, o que facilita o escoamento da produção e o acesso.

Aspectos físicos: A região possui topografia plana, com predominância de áreas urbanizadas.

Uso e ocupação do solo: A Quadra 402 da ADE possui basicamente: áreas de Categoria UOS CSIIIndR¹ e de Categoria UOS CSIIInd¹², conforme a classificação da Lei Complementar 948, de 16/01/2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal. Isso significa que a quadra é composta de áreas em que o uso é comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial ou misto (comercial, prestação de serviços, institucional, industrial ou residencial).

¹ Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.

§ 1º São categorias de UOS: (...)

VII - UOS CSIIIndR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado à existência de uso não residencial;

2 Art. 5º (...).

§ 1º São categorias de UOS: (...)

VI - UOS CSIIInd - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial, e apresenta 3 subcategorias:

a) CSIIInd 1 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial;



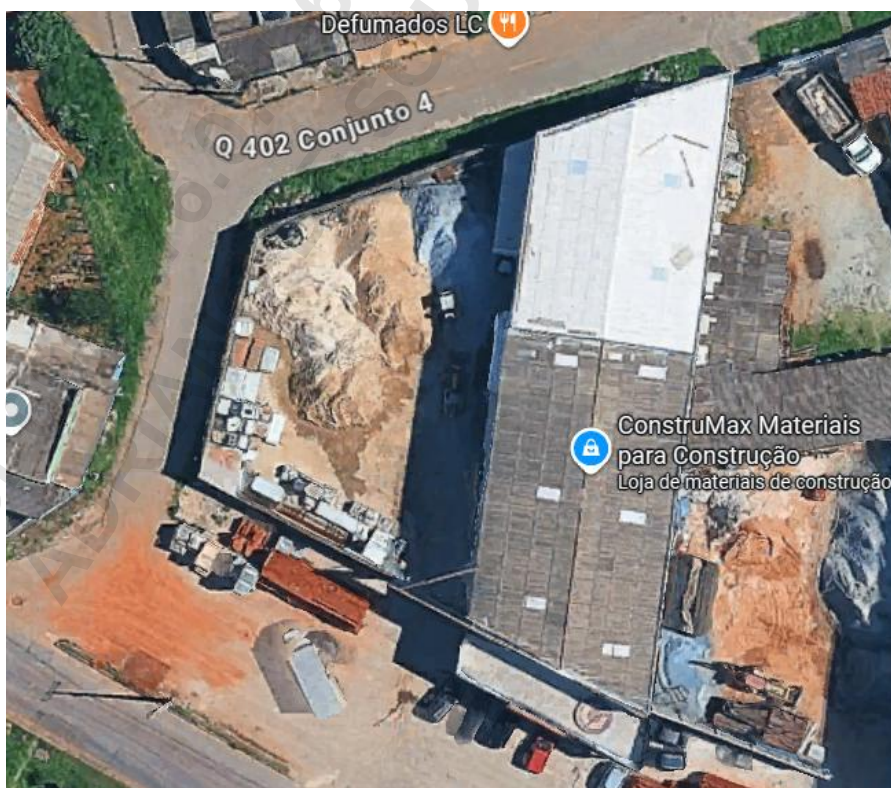
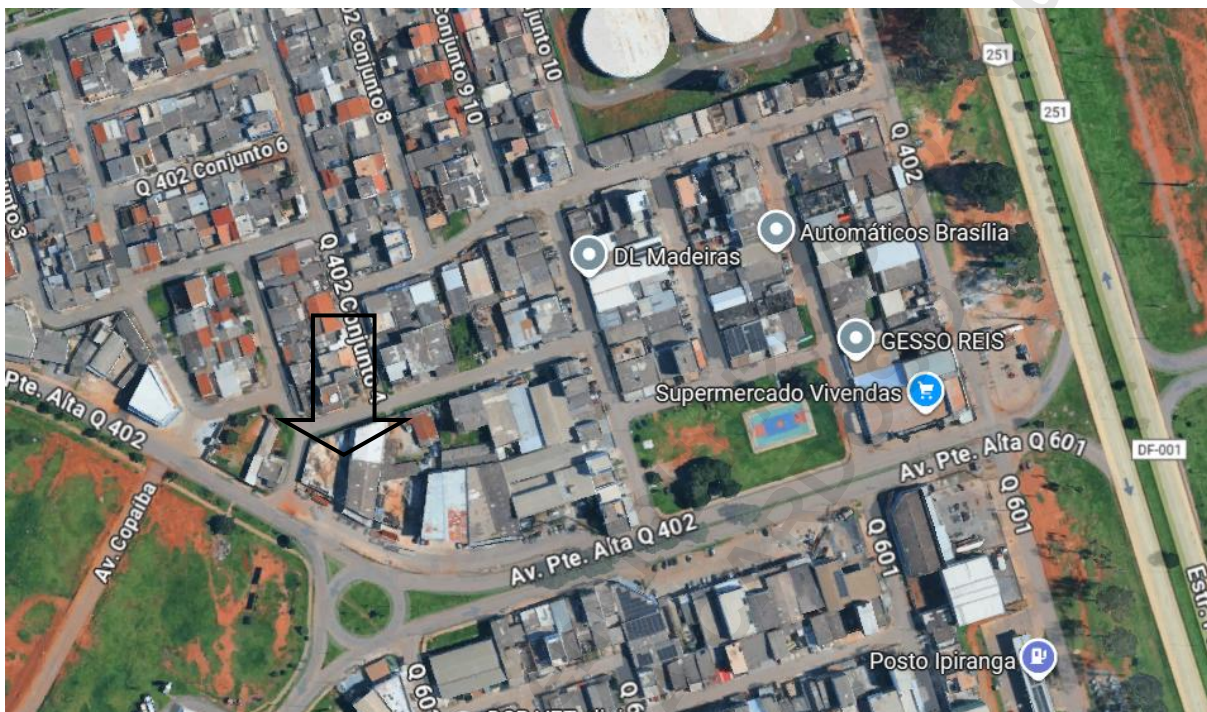


LEGENDA	
UOS	
RE 3	Sistema viário
RO 1	Hidrografia
RO 2	Massa d'água
CSIIR 1 NO	
CSIIR 1	
CSIIR 2 NO	
CSIIR 2	
CSII 1	
CSII 2	
CSII 3	
CSIndR	
CSInd 1	
CSInd 2	
Inst EP	
Inst	
PAC 1	
PAC 2	

Infraestrutura urbana: A região possui sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, pavimentação asfáltica, iluminação pública, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.

Atividades existentes: A região possui galpões logísticos, atacadistas, pequenas indústrias, oficinas e comércio de materiais de construção.

Equipamentos comunitários: A região está próxima à BR 251.



2.2) Caracterização do bem

O objeto deste laudo é o imóvel constante na Matrícula 338,907, registrado no 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, conforme a Matrícula do Imóvel,





identificado como o terreno medindo 41,73 m (frente) x 41 m (fundo) x 52,24 m (lateral direita) x 20,78 m (lateral esquerda), totalizando 1.389,43 m², limitando-se pela frente e pelo fundo com vias públicas, pela lateral direita com os lotes 15 e 17 e pela lateral esquerda com área pública. O imóvel possui área construída de 824,85 m², conforme boleto de IPTU enviado por e-mail pelo representante dos executados.

O imóvel é composto de uma loja e um galpão comerciais, este com uma cozinha, um mezanino e uma área lateral descoberta. A loja e o galpão são revestidos com telha de fibrocimento, cerâmica em algumas partes no piso, e cimento queimado na maioria, com pintura em bom estado de conservação.

O imóvel é localizado em uma área de Categoria UOS CSIIInd 1³. Ao norte está o Conjunto 04 da Quadra 402; ao leste, os lotes 15 e 17 do mesmo conjunto; a oeste, área pública; e ao sul, a Avenida Ponte Alta.

2.3) Registro fotográfico

Fotos 1 a 5: Frente da loja



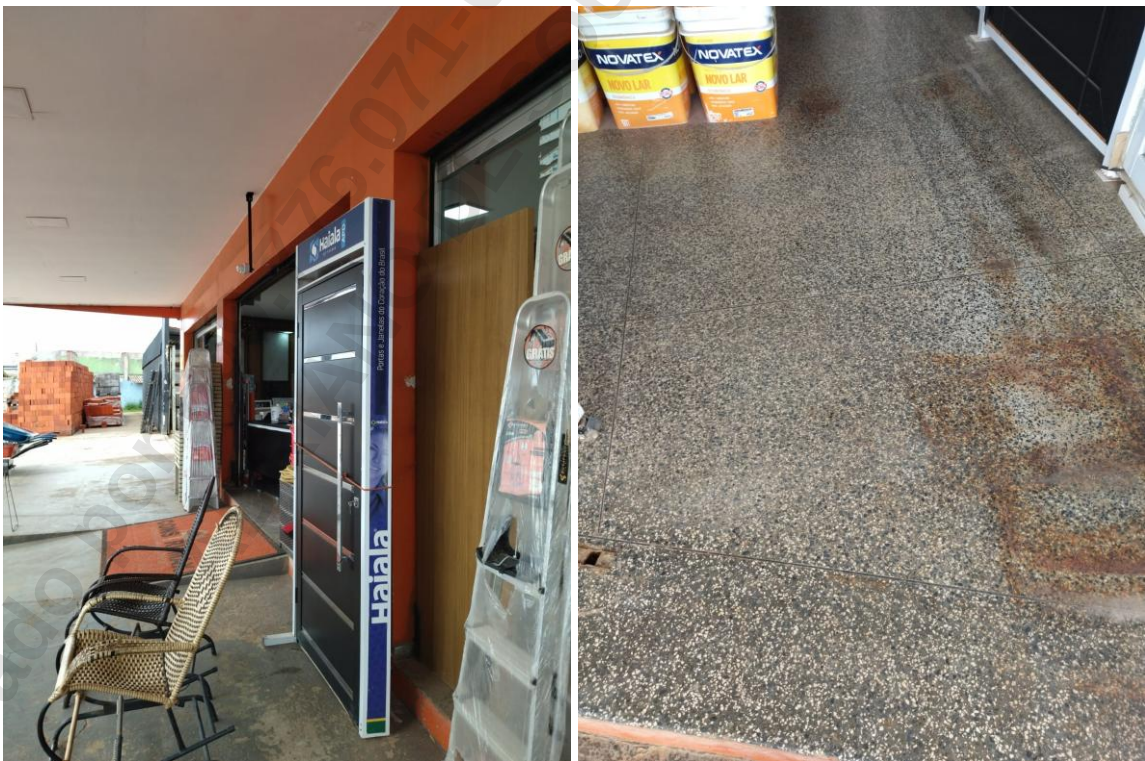
3 Art. 5º (...).

§ 1º São categorias de UOS: (...)

VI - UOS CSIIInd - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial, e apresenta 3 subcategorias:

a) CSIIInd 1 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial;







TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS



Foto 6: Cozinha





Fotos 7 a 9: Parte de trás do galpão





TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS



Fotos 10 a 12: Parte lateral esquerda





3) Metodologia

O método utilizado foi o Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos





comparáveis que constituem a amostra. Esse é o método mais indicado para a avaliação de imóvel urbano residencial para identificar o valor do bem, e em casos em que haja a possibilidade de coletar amostras comparativas no mercado.

4) Especificação da avaliação

Todos os elementos da amostra estão localizados em região próxima do imóvel avaliando, com características semelhantes. As divergências em metragem e composição dos imóveis constam nos anúncios e foram apenas reproduzidas aqui. As informações das amostras foram obtidas em 21/01/2026.

4.1) Tabela de amostra

Amostra	Fonte da Consulta	Valor em oferta	Área	Valor por m²
Galpão na Quadra 803 Com escritório, banheiro, pé direito de 6 m	Site OLX Código do anúncio: 1429921316 Inserido em 13/12 https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-na-803-do-recanto-das-emas-1429921316?lis=listing_no_category	R\$ 550.000,00	140 m²	R\$ 3.928,57
Loja comercial na Avenida principal.	Site OLX Código do anúncio: 1247102108 Inserido em 26/10 https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/comercio-e-industria/loja-comercial-para-venda-com-150-metros-quadrados-em-recanto-das-emas-brasilia-df-1247102108?lis=listing_no_category	R\$ 1.390.000,00	175 m²	R\$ 7.942,86
Lote Comercial na ADE do Recanto das Emas - Quadra 600 conjunto 02.	Site OLX Código do anúncio: 1457631272 Inserido em 28/11 https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/imoveis/lote-comercial-na-ade-do-recanto-das-emas-1457631272?lis=listing_no_category	R\$ 250.000,00	120 m²	R\$ 2.083,33
Lote Comercial, composto por 2 lojas, com 01 banheiro cada. Mais sobrado nos fundos, com 03 quartos,	Site OLX Código do anúncio: 1206759508 Inserido em 05/07	R\$ 450.000,00	150 m²	R\$ 3.000,00



sala, cozinha e 2 banheiros.	https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/lote-comercial-no-recanto-das-emas-brasilia-df-1206759508?lis=listing_no_category			
Lote comercial no Recanto das Emas, na Avenida de comércio com saída para a DF-001.	Site OLX Código do anúncio: 1378523435 Inserido em 19/01 https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/vendo-lote-comercial-qd-802-recanto-das-emas-1378523435?lis=listing_no_category	R\$ 250.000,00	225 m²	R\$ 1.111,11

4.2) Cálculos para obtenção da média inicial por metro quadrado

Imóvel 1 = R\$ 3.928,57/m²
Imóvel 2 = R\$ 7.942,86/m²
Imóvel 3 = R\$ 2.083,33/m²
Imóvel 4 = R\$ 3.000,00/m²
Imóvel 5 = R\$ 1.111,11/m²
Total = 18.065,87 / 5

Média = R\$ 3.613,17/m²

4.3) Exclusão dos Elementos Discrepantes

Com a finalidade de excluir discrepâncias nos valores obtidos entre as amostras coletadas, aplica-se 20% para mais e para menos ao valor da média encontrada, e excluem-se as amostras cujos valores estejam acima ou abaixo destes resultados, como se observa a seguir:

Média = R\$ 3.613,17/m²
Aplicação de 20% a mais à média (3.613,17 + 722,63) = 4.335,80
Aplicação de 20% a menos à média (3.613,17 – 722,63) = 2.890,54

A amostra 02 e as amostras 03 e 05 apresentam discrepâncias para mais e para menos do valor inicialmente encontrado como média e, portanto, serão excluídas para obtenção do valor médio final.

Imóvel 1 = R\$ 3.928,57/m²
Imóvel 4 = R\$ 3.000,00/m²
Total = 6.928,57 / 2

Média final = R\$ 3.464,26/m²



4.4) Fator Fonte ou Oferta

É comum que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter com a venda, visto que a regra no mercado imobiliário é a existência de proposta e contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda dá-se o nome de Fator Fonte ou Oferta e, geralmente, é aplicado em 10% para menor. Considerando que os imóveis obtidos como amostras ainda esperam comprador por algum tempo, aplico esse fator para ajustar o valor encontrado, conforme o seguinte:

$$3.464,26 - 346,42 = \text{R\$ } 3.117,84/\text{m}^2$$

4.5) Demais fatores

Os demais fatores possíveis de aplicação, como o fator melhoramentos públicos, não serão utilizados, tendo em vista que as características dos imóveis são semelhantes, e não terão efeito de majorar ou minorar o valor.

5) Definição do valor

Área do imóvel avaliando: **824,85 m²**

Valor do imóvel avaliando (824,85 m² x R\$ 3.117,84/m²): **R\$ 2.571.750,32**

Arredondamento⁴: - **R\$ 50,32**

Valor final com arredondamento: **R\$ 2.571.700,00**

Em razão da flexibilidade do mercado, utilizam-se limites de intervalo de 10% para mais ou para menos na negociação, como se observa a seguir:

Limite do intervalo de confiança para mais (R\$ 2.571.700,00 + R\$ 257.170,00): R\$ 2.828.870,00 (Valor para oferta)

Limite do intervalo de confiança para menos (R\$ 2.571.700,00 - R\$ 257.170,00): R\$ 2.314.530,00

Esta avaliação foi realizada com **grau de fundamentação II** quanto à quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados, considerando que o número de imóveis da amostra foi maior que quatro e menor que doze. Assim, de acordo com a metodologia utilizada, **avalio o imóvel em R\$ R\$ 2.571.700,00 (dois milhões, quinhentos e setenta e um mil e setecentos reais).**

Taguatinga – DF, 22 de janeiro de 2026.

Andressa Assis Alves
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula 320213

⁴ O ajuste final não pode variar mais de 1% do valor estimado.





Referências bibliográficas

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1:** Avaliação de Bens Imóveis Parte Geral: São Paulo. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2:** Avaliação de Bens Imóveis Urbanos: São Paulo. 2011.

Brasil, Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil.** Brasília, DF. 2015.

Distrito Federal, Lei Complementar 948, de 16 de janeiro de 2019. **Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal.** Brasília, DF. 2019.

