



04/07/2026

Número: 0757117-93.2024.8.07.0001

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Órgão julgador: 16ª Vara Cível de Brasília

Endereço: Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, Ala B, Salas 6063-2, Zona Cívico-Administrativa,
BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900

Última distribuição : 26/12/2024

Valor da causa: R\$ 47.869,95

Processo referência: 0757117-93.2024.8.07.0001

Assuntos: Concurso de Credores

Nível de Sigilo: 0 (Público)

Justiça gratuita? NÃO

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

Partes	Advogados
ASSOCIACAO DOS MORADORES E TITULARES DE POSSE DO RESIDENCIAL QUINTAS DO SOL II (EXEQUENTE)	
	STEFANY DOS SANTOS ALMEIDA (ADVOGADO) (REPRESENTANTE LEGAL) LEONARDO LEMOS CAVALCANTE FARIAS (ADVOGADO) ANDRE SARUDIANSKY (ADVOGADO)
CESAR DE SOUZA (EXECUTADO ESPÓLIO DE)	
	ALICE CECILIA GUIMARAES DE SOUZA (REPRESENTANTE LEGAL)

Outros participantes	
ADRIANO DE SOUZA CARDOSO (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
274828268	06/05/2026 14:13	Anexo	Anexo



TJDFT

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

JUÍZO: 16ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA

PROCESSO: 0757117-93.2024.8.07.0001

CLASSE JUDICIAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: ASSOCIACAO DOS MORADORES E TITULARES DE POSSE DO RESIDENCIAL QUINTAS DO SOL II

EXECUTADO: CESAR DE SOUZA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

No dia 01 [primeiro] de maio de 2026, às 11h30m, eu, Pedro Augusto Santos de Souza, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL, mat. 321.434, em cumprimento ao r. mandado de avaliação, dirigi-me ao endereço nele indicado [QUADRA 07, CONJUNTO 20, CASA 24, CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL II, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA/DF] onde fui recebido pelo inquilino Marcel Favero Clemente [CPF: 959.602.601-45] que, por sua vez, franqueou meu ingresso no lote e na residência.

I - Características do imóvel

Trata-se de um imóvel com características rurais localizado dentro de um condomínio não regularizado [área condominial total de 2.3900 ha – Declaração de ID. 267251008], com divisão informal que corresponde, segundo apontado pela exequente e pelo síndico Eduardo Ribeiro Felizola, à QUADRA 07, CONJUNTO 20, CASA 24, CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL II, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA/DF.

No que diz respeito às características do imóvel sob avaliação (dimensões e confrontações), registra-se que não consta nos autos a matrícula do imóvel e, conforme petição da parte exequente de ID. 267251001, o lote integra um condomínio rural ainda não regularizado e aparentemente sequer parcelado, razão pela qual não possui inscrição imobiliária individualizada.

Ademais, este Oficial de Justiça não dispõe de instrumentos próprios para a medição do lote e da área edificada, razão pela qual suas dimensões são aqui informalmente apontadas a partir da marcação dos passos. Área total [entre 600m² a 800m²] – Área edificada [entre 180m² a 200m²].





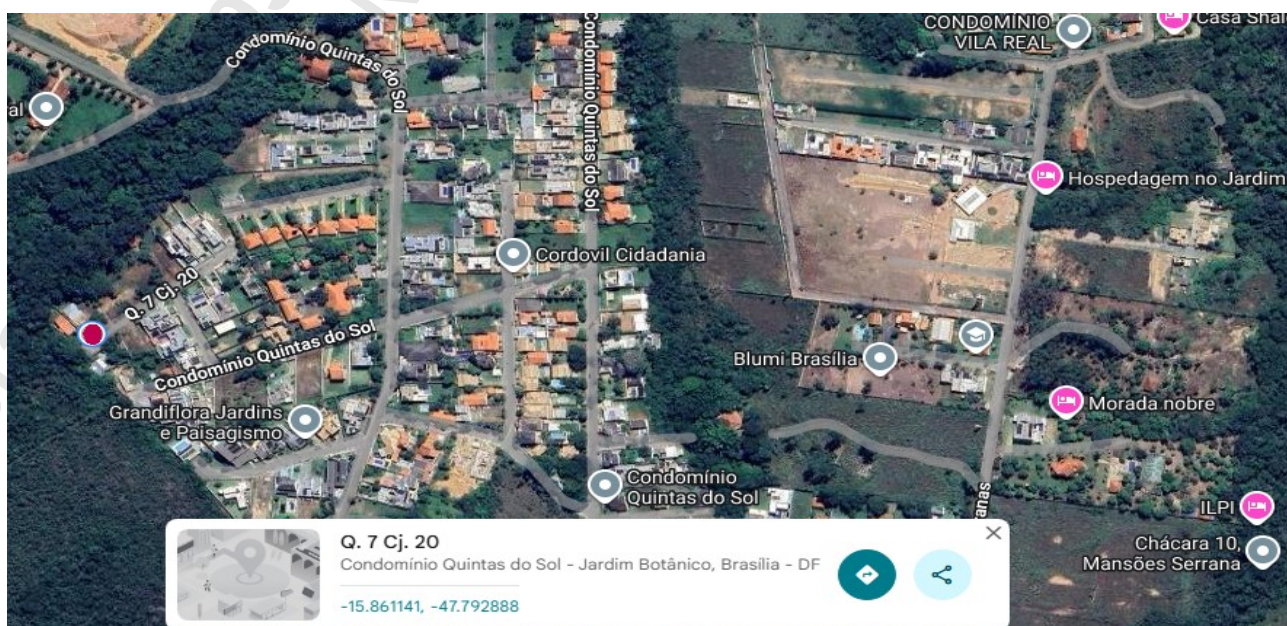
A residência localizada no lote conta com ligação de água, energia elétrica e acesso à internet, cujo condomínio em que ele se localiza conta com portaria e é inteiramente cercado. O lote está situado na última casa da última rua do condomínio, com a lateral esquerda e os fundos voltados à área de mata, enquanto a lateral direita confronta com outro lote com edificação residencial. Possui muros nas laterais e grades de ferro na frente, enquanto o fundo é vazado e está direcionado à área de mata [área de proteção ambiental].

Ademais, a residência localizada no referido lote conta com 03 quartos, sendo 01 deles com banheiro, sala e cozinha num único espaço, 01 banheiro social, 01 varanda e 01 área de serviços na lateral do imóvel.

O imóvel é coberto por telha americana e possui forro de madeira. O chão é coberto por cerâmica e as paredes apresentavam marcas de sujeira e mofo. O imóvel conta com calçada de cimento e a rua onde se localiza é asfaltada, possuindo ele um terreno irregular em razão do declive. Conta com uma garagem descoberta em sua lateral direita.

O lote é bastante arborizado e o quintal é coberto por vegetação. Segundo o síndico Eduardo Ribeiro Felizola e o inquilino Marcel Favero Clemente, nos fundos do lote correria um pequeno rio que, porém, dada a quantidade de vegetação, não consegui acessar. A região em que localizada o imóvel é predominantemente residencial, estando afastada do centro do setor Jardim Botânico e não presenciei nas adjacências do condomínio mercados, farmácias, pontos de ônibus, unidades de saúde, escolas e afins.

Vide imagens anexadas a seguir: **Indicação do imóvel – Google Maps**





TJDFT

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



Frente do imóvel





TJDFT

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



Interior do lote – frente – Quintal



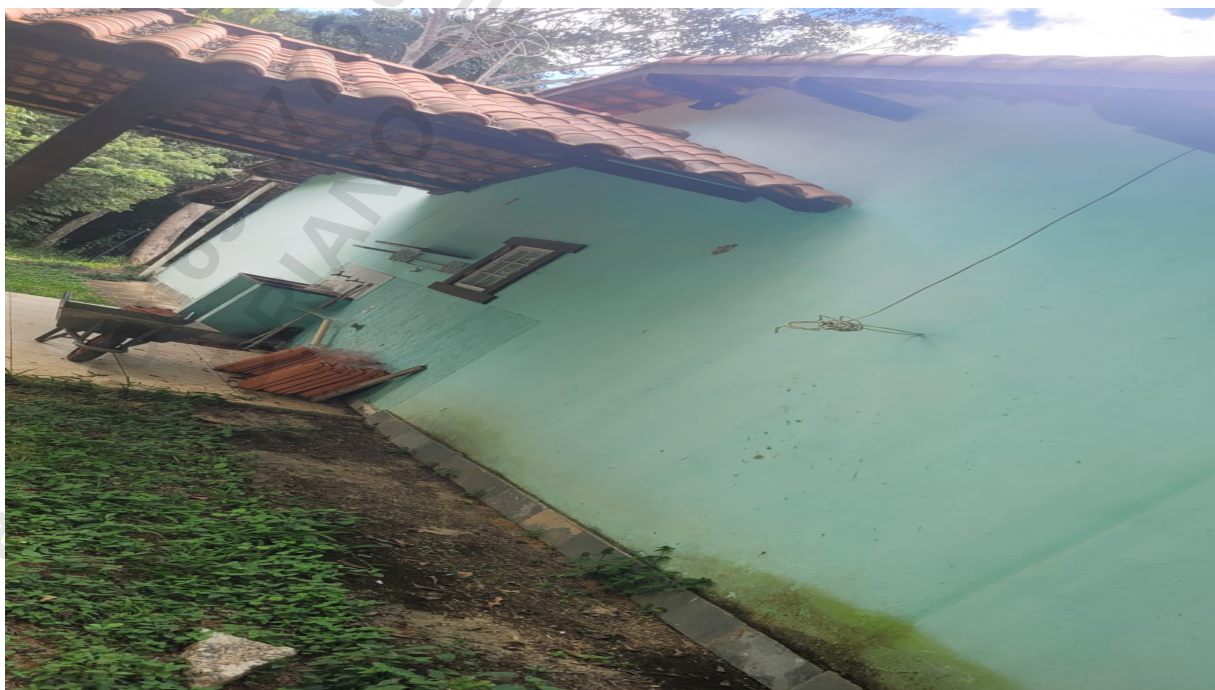


TJDFT

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



Lateral direita do imóvel a partir da entrada – Garagem descoberta



Lateral esquerda do imóvel a partir da entrada – Pequena área de serviço/lavanderia





TJDFT

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



Pequena área de serviço/lavanderia



Fundos do imóvel – Quintal





TJDFT

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



Fundos do imóvel - Entrada



Sala e cozinha no mesmo espaço – Divisão por um balcão





TJDFT

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



Cozinha



Primeiro quarto





TJDFT

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



Segundo quarto



Banheiro social





Terceiro quarto com banheiro – Suíte



Banheiro no interior do terceiro quarto - Suíte



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

II – Condições do mercado

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração.

Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado.

III- Método de Avaliação

O valor do imóvel sob avaliação foi alcançado a partir do emprego do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, na forma do item 8.1.1 da NBR 14653-2 e item 7.2.1 da NBR 14653-1, considerando ser esse o método que, dentro do caso concreto, melhor exprime o valor de mercado do imóvel avaliado.

De acordo com o que determina o item 7.1 da NBR 14653-1, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.

Vale dizer, o indicado método determina a realização de levantamento de imóveis com características similares as do imóvel avaliando, em situações de equivalência urbana, ou seja, integração de setores, constatação da mesma malha urbana, infraestrutura e condições de urbanização da área.

Os dados relativos aos imóveis paradigmas foram coletados a partir de consulta em sites especializados na oferta de imóveis, **incluindo lotes e residências localizadas no Condomínio Quintas do Sol, bem como em demais condomínios rurais da região**, conforme determinam os itens 6.4, 6.4.1 e 6.4.2 da NBR 14653-1.

As amostras correspondem a imóveis localizados em condomínios rurais no Setor Habitacional Jardim Botânico, com dimensões de áreas total e útil equivalentes, na medida do possível, àquelas do imóvel sob avaliação, bem como com infraestrutura



residencial similar, ponderados alguns atributos de homogeneização, tais como a existência ou não de vagas de garagem, benfeitorias úteis e voluptuárias, possibilidade de outras edificações etc.

Não se aplicou o ajuste de regateio, uma vez que se trata de imóvel penhorado para futuro leilão e não de eventual venda direta para terceiros que envolveria margem de negociação.

Portanto, a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou, ponderados os atributos por homogeneização, a **atribuição da média** e formação do valor de mercado, nos termos da tabela abaixo:

	LOTE E RESIDÊNCIA	
AMOSTRA	ANÚNCIO	VALOR
1ª AMOSTRA	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-04-quartos-no-condominio-quintas-do-sol-3023029233.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2 COND. QUINTAS DO SOL – Área total 500m² - Área útil 250m²	RS 880.000,00
2ª AMOSTRA	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-brasilia-setor-3016084792.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=4&n_pos=17 COND. QUINTAS DO TREVO – Área total 700m² - Área útil 220m²	RS 879.000,00
3ª AMOSTRA	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-condominio-4-quartos-venda-jardim-botanico-brasilia-df-condominio-quintas-do-sol-1241890?gclid=CjwKCAiA4KfLBhB0EiwAUy7GATpwPFCqilM7-cs5Agmac536ZPRElvsRfRwse7b_nlt0HCHDZzcdghoCfxsQAvD_BwE COND. QUINTAS DO SOL – Área total 600m² - Área útil 200m²	RS 800.000,00
4ª AMOSTRA	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-5-quartos-com-piscina-lote-800m2-condominio-3014761591.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=7&n_pos=21 COND. OURO VERMELHO I – Área total 800m² - Área útil 240m²	RS 830.000,00
5ª AMOSTRA	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-setor-habitacional-jardim-botanico-brasilia-df-3030453205.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=9&n_pos=5 COND. OURO VERMELHO I – Área total 1008m² - Área útil 209m²	RS 850.000,00



Acerca das amostras coletadas aplica-se 20% do valor da média encontrada entre os demais paradigmas, sendo 20% para cima e 20% para baixo. Para encontrar a média definitiva, deve-se excluir as amostras cujo valor esteja acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada, conforme segue abaixo:

- 1 – Média do Valor (média aritmética do valor das amostras): R\$ 847.800,00
- 2 –Aplicação do percentual de 20% para menos sobre a média: R\$ 678.240,00
- 3–Aplicação do percentual de 20% para mais sobre a média: R\$ 1.017.360,00

Por fim, nenhuma das amostras apresentou considerável discrepância para mais e para menos, respectivamente, do valor inicial encontrado como média, qual seja: **R\$ 847.800,00**. Por essa razão, todas as amostras são mantidas na composição da média do valor final.

IV - Conclusão

Inicialmente, este avaliador não possui, no presente momento ou no futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação, além de não ter qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo ou às partes.

Com essas considerações, **PROCEDO À AVALIAÇÃO** do imóvel situado na QUADRA 07, CONJUNTO 20, CASA 24, CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL II, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA/DF, **em R\$ 847.800,00 [oitocentos e quarenta e sete mil e oitocentos reais]**.

Brasília-DF, 06 de maio de 2026.

Pedro Augusto Santos de Souza

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Mat.: 321.434

