

AUTO DE AVALIAÇÃO

Data da avaliação: 25/10/2025

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

EXEQUENTE: SERGIO DA SILVA ARAÚJO

EXECUTADO: REGINA MARIA DA SILVA ARAÚJO

Endereço do imóvel objeto da avaliação: LOTE Nº 7 QUADRA QSC 03 – TAGUATINGA/DF, MATRÍCULA 384.758 – 3º CRI

Característica gerais do imóvel: casa composta por pavimento térreo e superior, com duas salas de estar, cozinha, área de serviço, dois quartos suíte, dois quartos, dois banheiros sociais, varanda, depósito, garagem para até três veículos (uma coberta) e edícula nos fundos do lote, utilizada como depósito. Medindo 10,00 m pelas linhas de frente e fundo, 30,00 m pelas laterais direita e esquerda, totalizando a área de 300,00 m², formando uma figura regular, limitando-se lateralmente com os lotes 05 e 09, da mesma quadra.

Características específicas:

- **Pavimento térreo**
 - Sala estar: com piso revestido em cerâmica, teto na lajem e pintura das paredes em péssimo estado;
 - Cozinha com piso e paredes revestidos em cerâmica e bancada em mármore;
 - Área de serviços com piso revestido em cerâmica, teto na lajem e pintura das paredes em péssimo estado;
 - Quarto suíte: com piso revestido em cerâmica, teto na lajem e pintura das paredes em péssimo estado;
 - Banheiro suíte: com piso e paredes revestidos em cerâmica, teto na lajem com sinais de infiltração e iluminação natural;
 - Banheiro social: com piso e paredes revestidos em cerâmica, teto na lajem, blindex e armário, sem iluminação natural;
- **Pavimento superior**
 - Sala estar: com piso revestido em cerâmica, teto na lajem e pintura das paredes em péssimo estado;
 - Quarto 1: com piso revestido em cerâmica, teto na lajem e pintura das paredes em bom estado;
 - Banheiro social: com piso e paredes revestidos em cerâmica, teto na lajem, sem iluminação natural;
 - Quarto suíte: com piso revestido em cerâmica, teto na lajem e pintura das paredes em bom estado;
 - Banheiro suíte: com piso e paredes revestidos em cerâmica, teto na lajem com sinais de infiltração e iluminação natural;
 - Quarto 2: com piso revestido em cerâmica, teto na lajem e pintura das paredes em bom estado;
 - Depósito: com piso revestido em cerâmica, teto na lajem e pintura das paredes em bom estado;
 - Varanda.
- **Edícula:** divida em três ambientes, teto em telha amianto exposta, piso revestido em cerâmica, pintura das paredes em péssimo estado de conservação. Local utilizado apenas como depósito.



Amostras encontradas no mercado



R\$ 790.000

QSC 9
Taguatinga Sul, Taguatinga

325 m² tot. 5 quartos 3 ban. 4 vagas

Oportunidade Baixou de R\$1.200 Para R\$800 mil! Lote mixto qsc 09. Para Investidor Com possibilidade, P/ Construir Prédio ...



R\$ 760.000

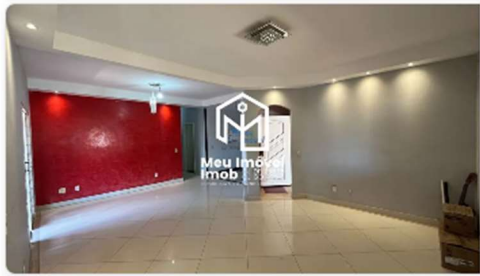
Setor C Sul Qsc
Taguatinga Sul, Taguatinga

360 m² tot. 3 quartos 3 ban. 1 vaga

Casa 3 quartos - 2 suite - quintal. rua com calçadas amplas. excelente localização. Escriturado e Registrado. sobre O imóvel: ...

Destaque



QSC 7, TAGUATINGA SUL, TAGUATINGA

CASA EM TAGUATINGA - BRASILIA

R\$ 889.999 Valor m² R\$ 3.869

230 m² 3 Quartos 1 Suíte 4 Vagas

QSC 19 Primavera Excelente casa, com otimo padrão, 30 anos de construção ...

 **Creci:** 25698 



QSC 7, TAGUATINGA SUL, TAGUATINGA

CASA COM 02 APARTAMENTOS ANEXOS DE 138M² CADA.

R\$ 700.000 Valor m² R\$ 3.443

203 m² 3 Quartos 2 Suítes 4 Vagas

Casa com 02 apartamentos anexos em Taguatinga Sul Excelente oportunidade...

 **Creci:** 31000 

Tabela comparativa do imóvel com as principais ofertas similares encontradas no mercado

Endereço	Área priv.	Dorm.	Suítes	Banh.	Vagas	Preço/m²	Preço
QSC 9	325m²	5	1	2	4	2.430,76	790.000,00
QSC	360m²	3	2	1	1	2.111,11	760.000,00
QSC 7	230m²	3	1	1	4	3.869,00	899.999,00
QSC 7	203m²	3	2	1	4	3.443,00	700.000,00
Resultado médio							787.499,75



A avaliação judicial de imóveis visa determinar o valor venal mais preciso possível, ou seja, o valor que o imóvel alcançaria em uma venda real de mercado. É importante ressaltar que essa avaliação não deve incluir especulações de mercado, acréscimos de margem de negociação ou considerar possíveis taxas de corretagem.

Para esta avaliação, foram utilizados imóveis anunciados nos principais portais de divulgação. A seleção considerou a disponibilidade no mercado e a apresentação de características não facilmente encontradas por buscas automáticas. Os valores divulgados servem apenas como base para um estudo amostral.

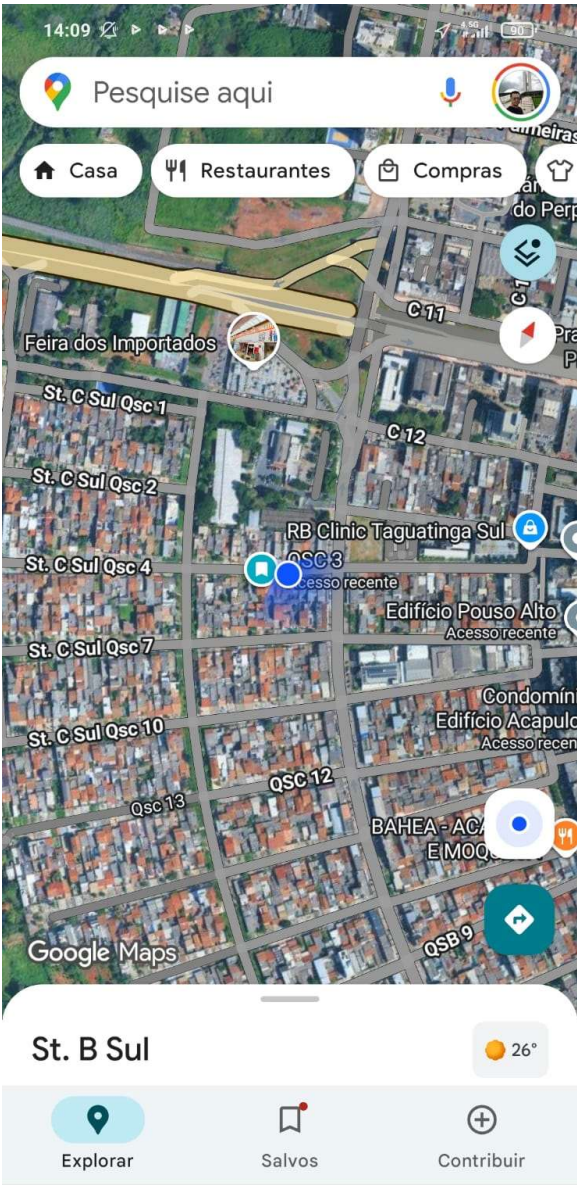
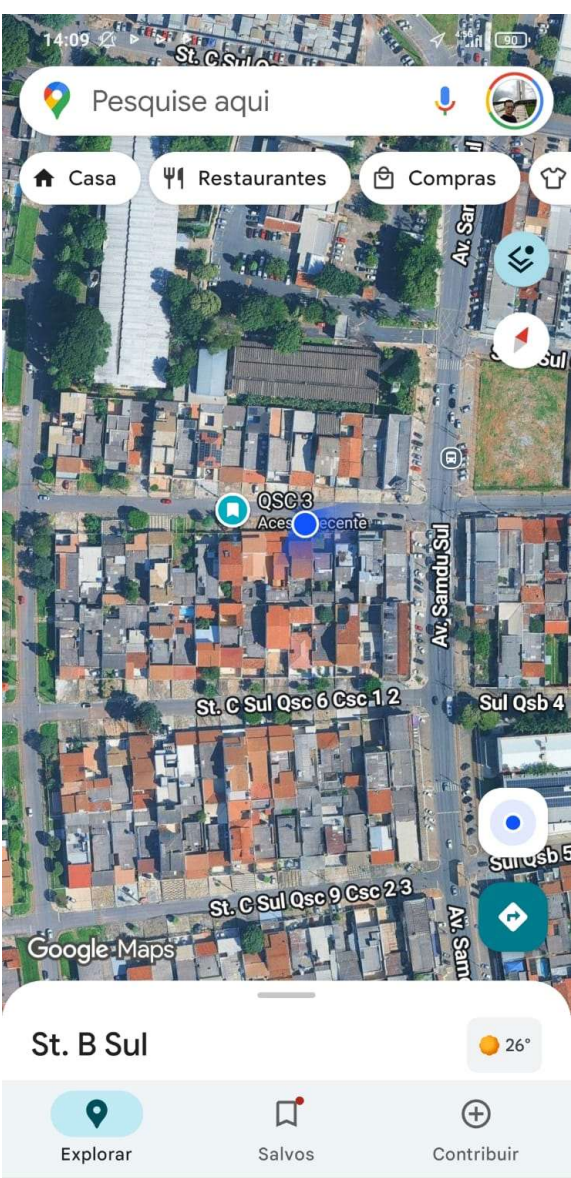
Assim, considerando o estado de conservação do imóvel, acabamento, os preços de mercado de imóveis similares na região e a localização, conforme pesquisas em sites especializados e imobiliárias, a avaliação pelo método comparativo de mercado resulta em R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais). Este valor está dentro do intervalo de confiança de 10% para mais ou para menos, o que reflete a variação esperada no mercado.

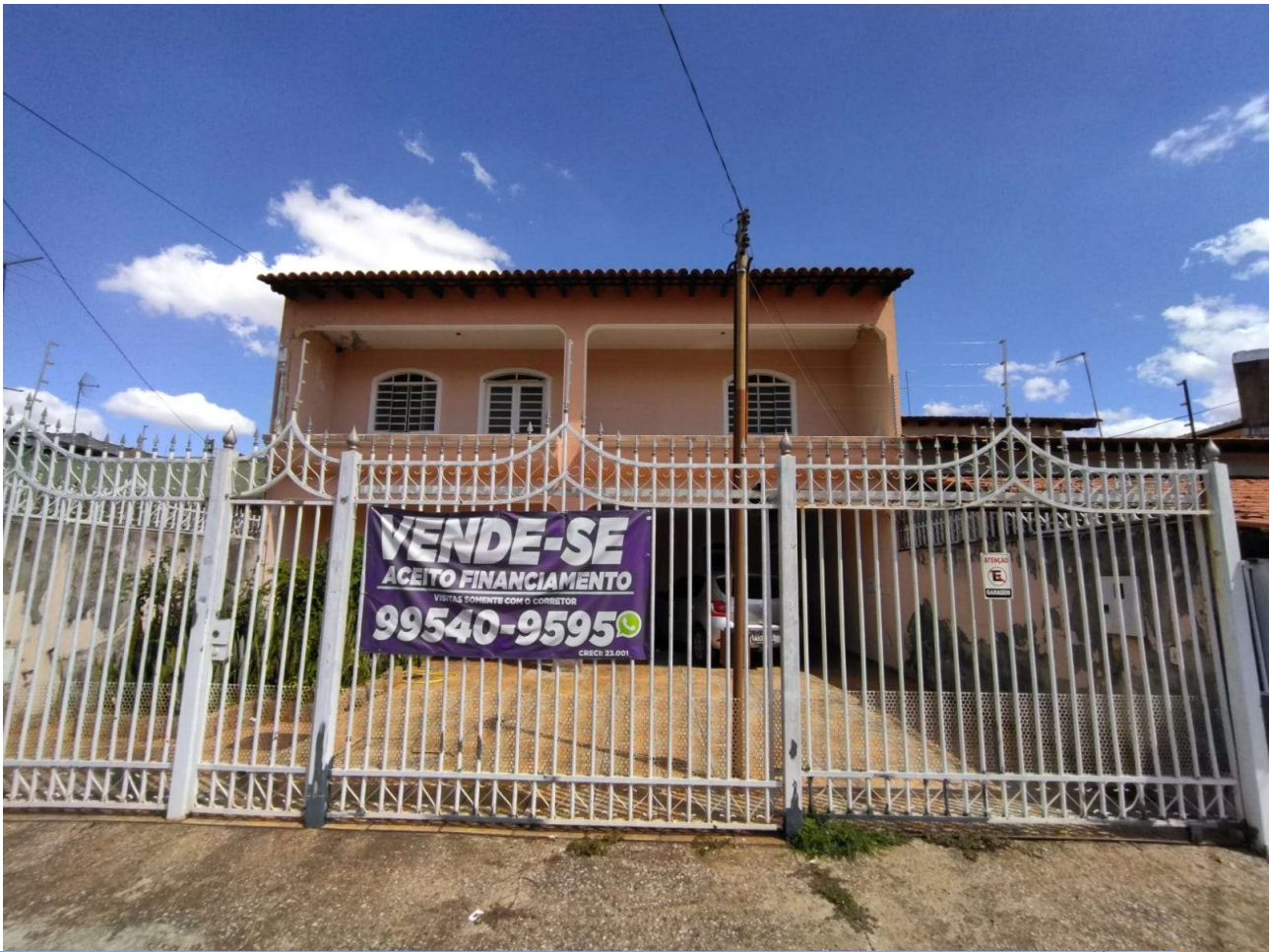
O referido é verdade e dou fé.

Brasília-DF, 25 de outubro de 2025.

Dântoni Hideki
Dântoni Hideki Kubo e Silva
Oficial de Justiça – Avaliador Federal
Mat. 320977

Geolocalização do imóvel







Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

Número do documento: 25102609264000000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

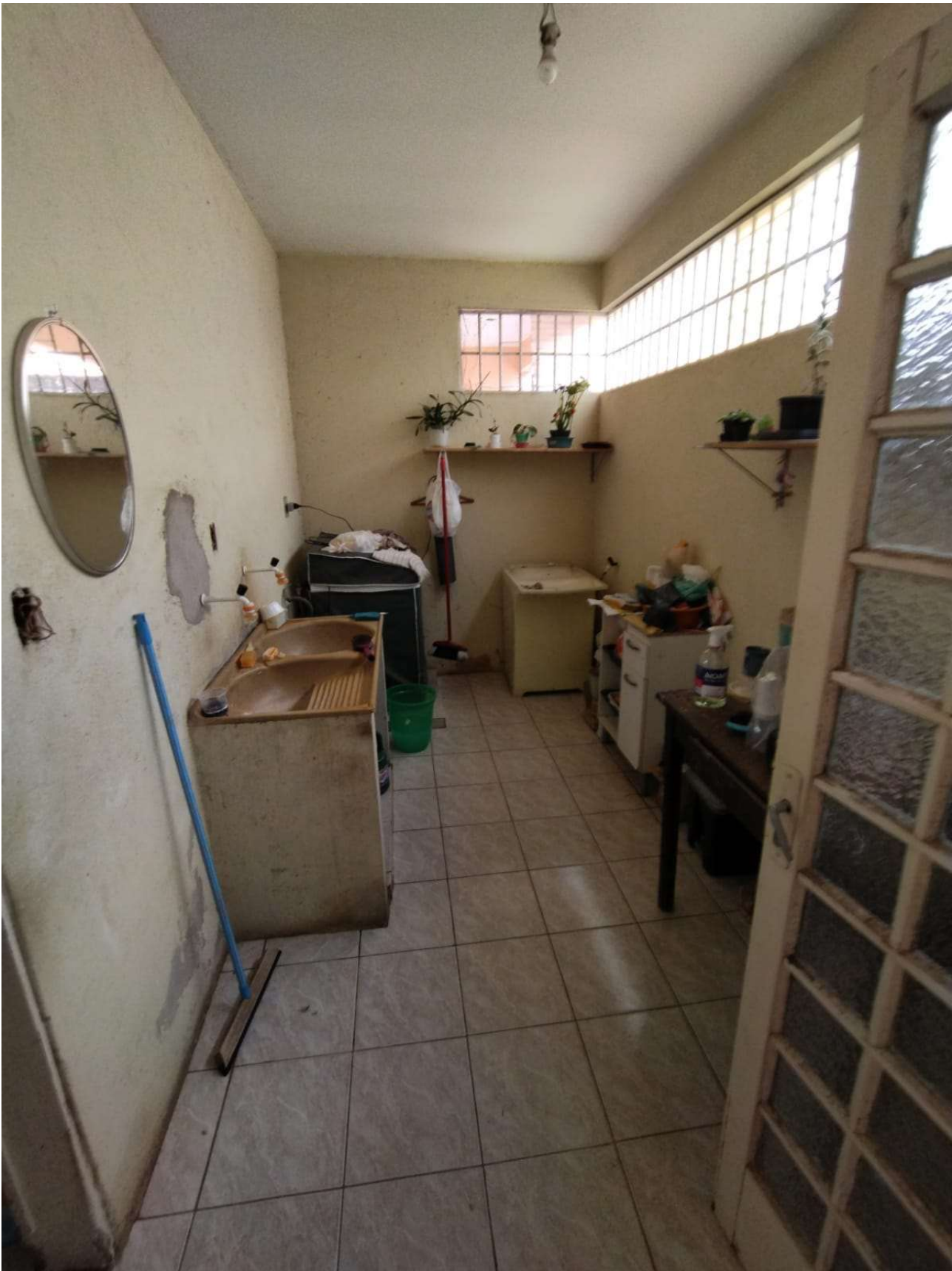
<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102609264000000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:







Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

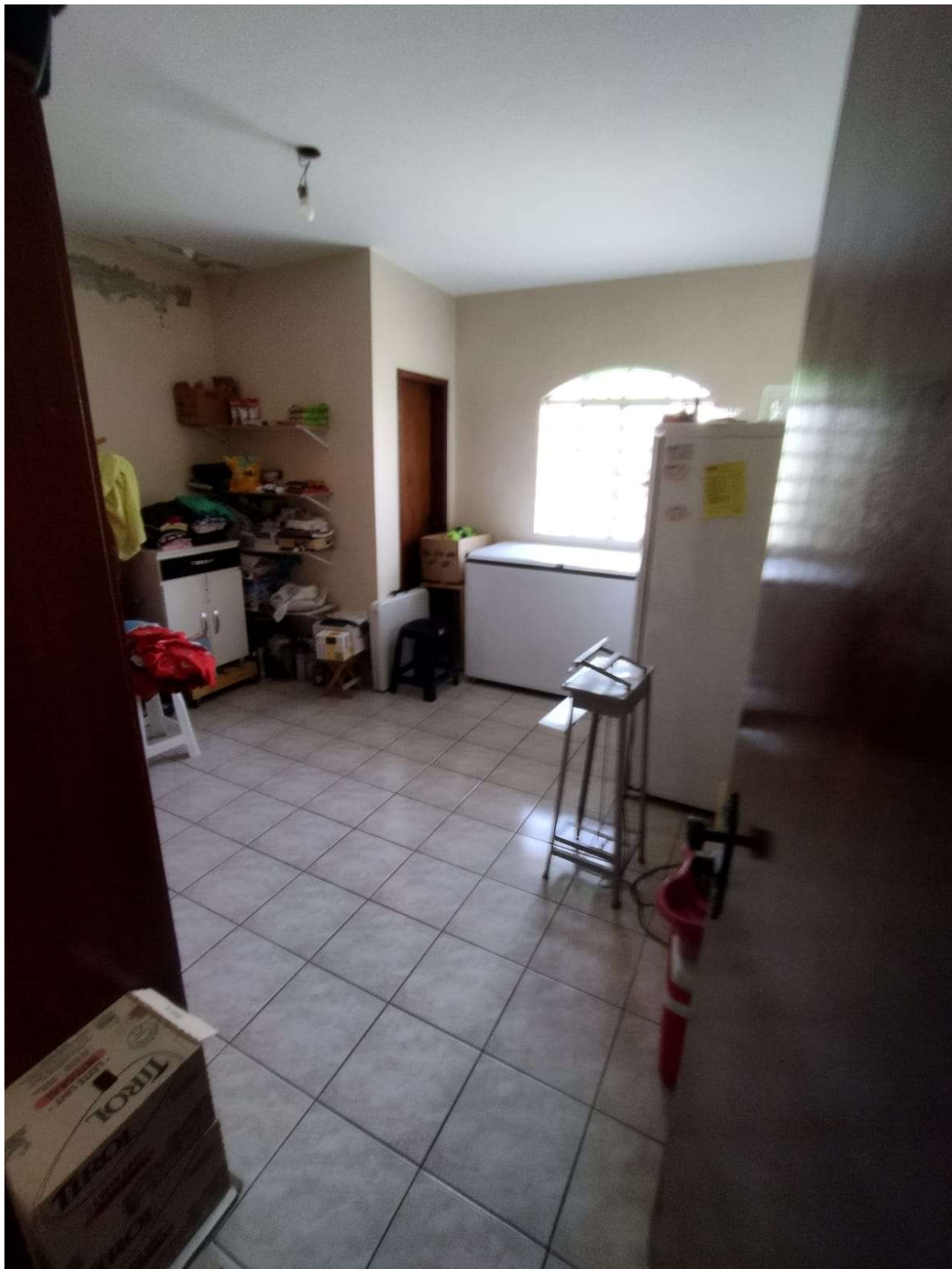
Número do documento: 25102609264000000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102609264000000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:





Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

Número do documento: 2510260926400000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510260926400000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:



Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

Número do documento: 25102609264000000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102609264000000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:











Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

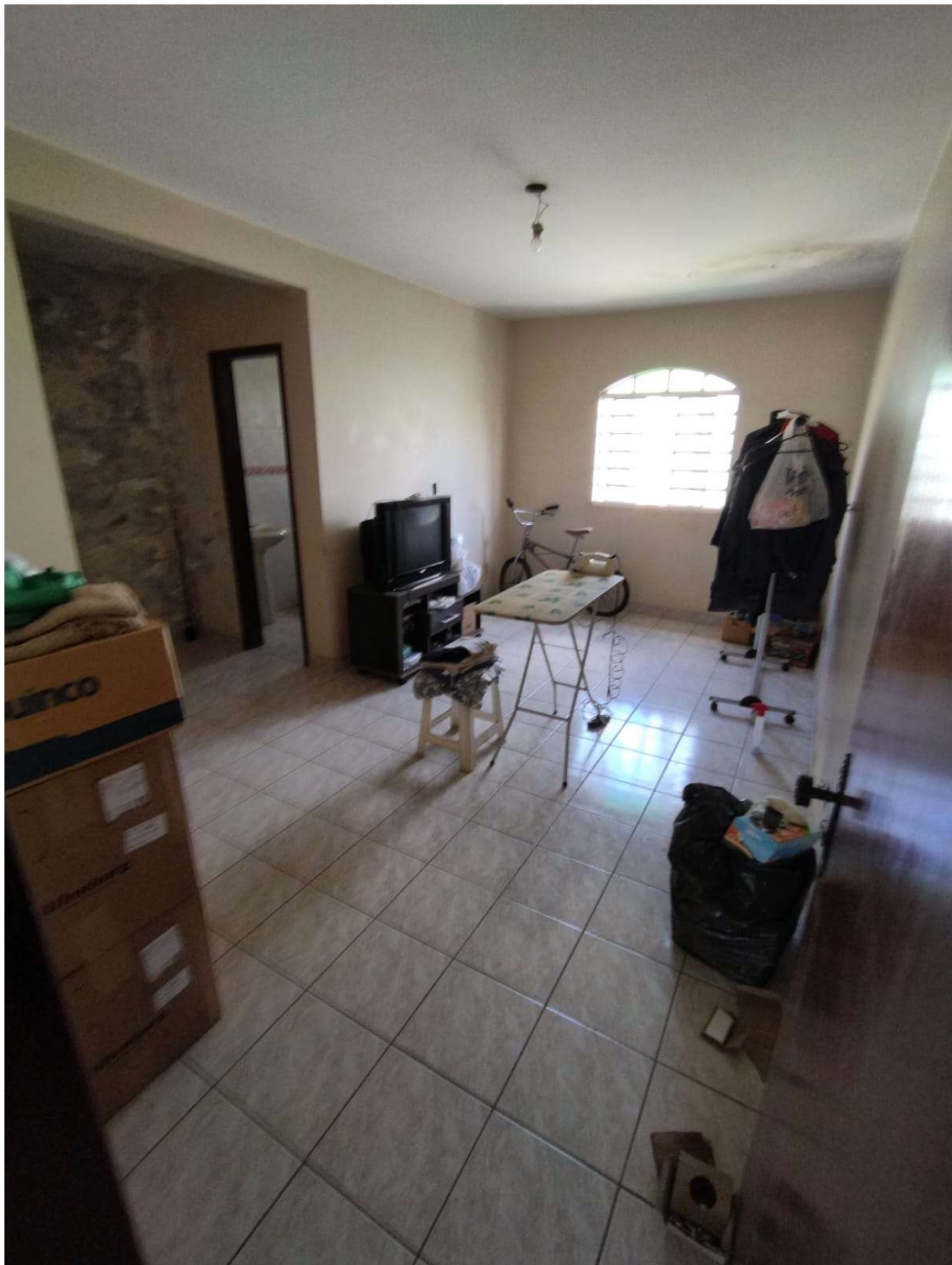
Número do documento: 25102609264000000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102609264000000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:





Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

Número do documento: 2510260926400000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

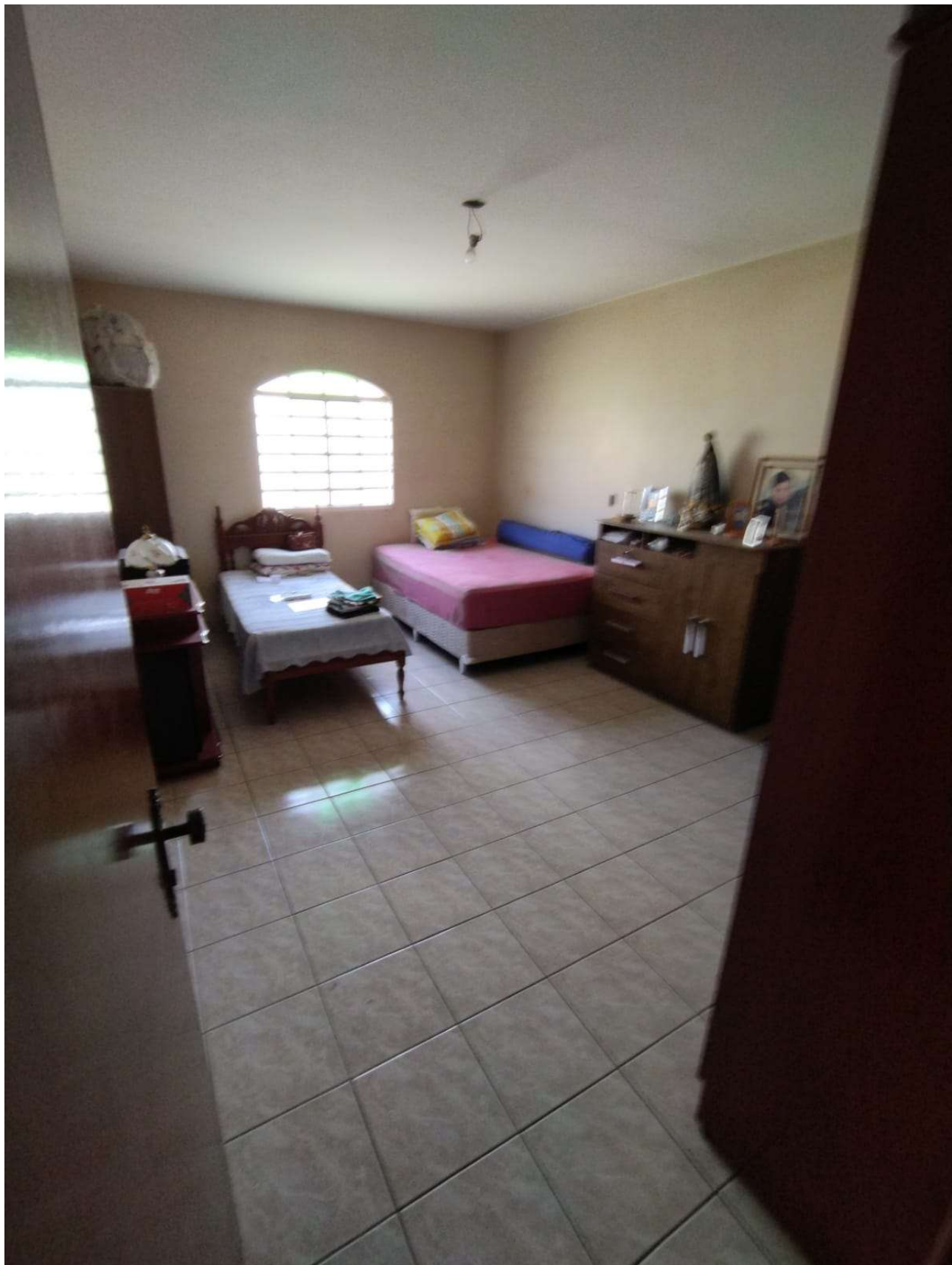
<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510260926400000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:







Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

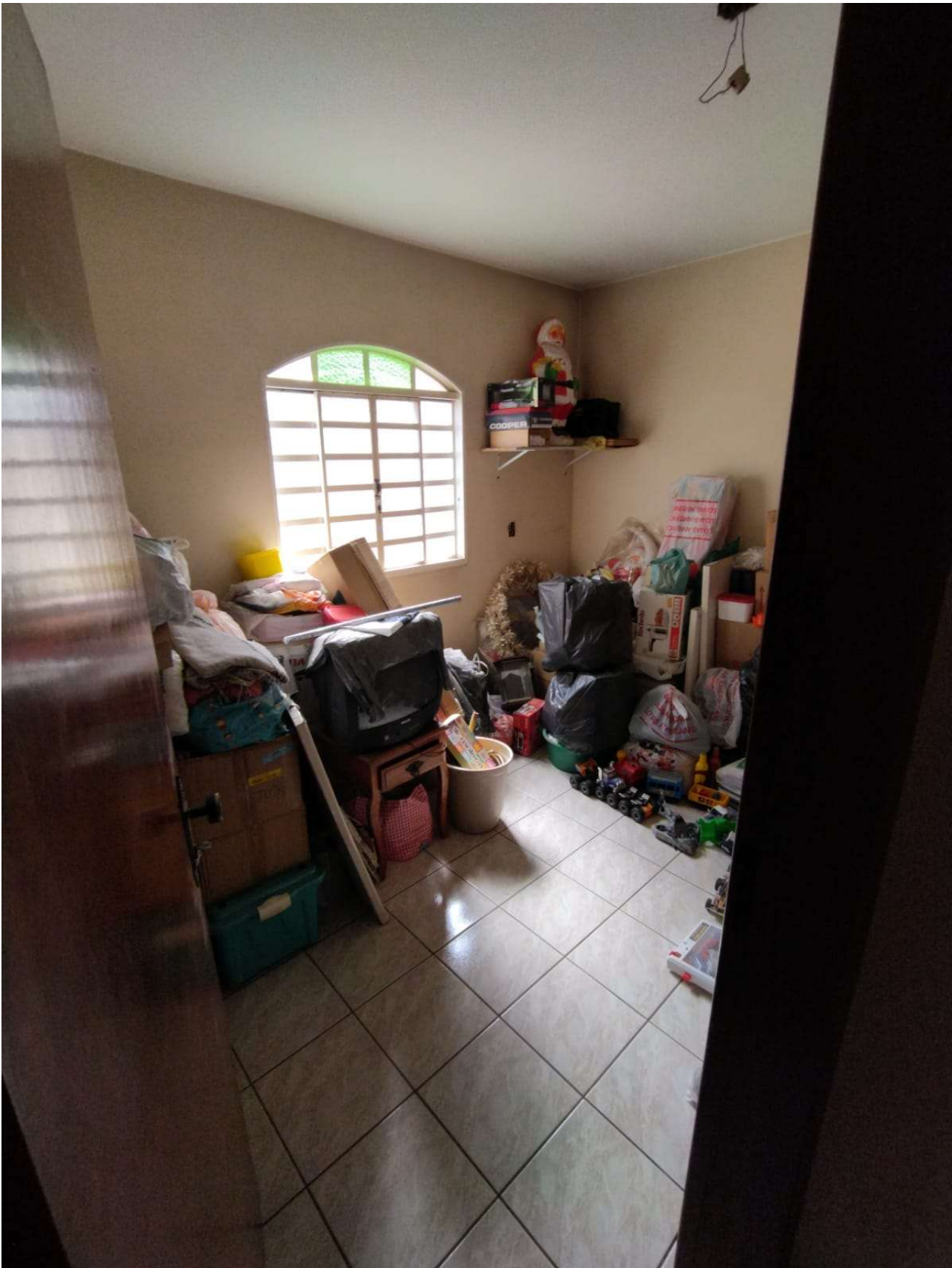
Número do documento: 2510260926400000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510260926400000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:





Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

Número do documento: 2510260926400000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510260926400000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:





Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

Número do documento: 2510260926400000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510260926400000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:



Este documento foi gerado pelo usuário 105.***-32 em 03/08/2026 16:22:13

Número do processo: 0701951-63.2021.8.07.0007

Número do documento: 2510260926400000000231279427 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510260926400000000231279427>

Assinado eletronicamente por: "DANTONI HIDEKI KUBO E SILVA - 26/10/2025 09:21:04

Perfil:

