29/10/2026

Número: **0737080-45.2024.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **18ª Vara Cível de Brasília**
Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, sala 5.006-2, Ala A, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**
Última distribuição : **31/08/2024**
Valor da causa: **R$ 6.959,28**
Assuntos: **Despesas Condominiais, Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ASSOCIACAO DE MORADORES DO CONDOMINIO RESIDENCIAL TRES AMORES (EXEQUENTE)	
	RAFAELA BRITO SILVA (ADVOGADO)
ADALIA ROLDINO ALVES (EXECUTADO)	
	ALESSANDRA COSTA DE CARVALHO (ADVOGADO)

Outros participantes	
BRITO & ARAUJO ADVOGADOS ASSOCIADOS (INTERESSADO)	
JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
290548612	12/09/2026 15:13	Anexo	Anexo

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
CENTRAL DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. DA DILIGÊNCIA

CERTIFICO e dou fé que, no exercício das atribuições do cargo de Oficial de Justiça-Avaliador do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, em cumprimento ao Mandado de Avaliação e Intimação de ID 286840179, compareci *in loco* no dia 10 de setembro de 2026, às 12h04min, no seguinte endereço: SMLN MI Trecho 07, Chácara 90/91, Unidade 37, Condomínio Três Amores, Setor de Mansões do Lago Norte, Brasília/DF — CEP: 71540-075.

2. DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Objeto: Direitos possessórios/incidentes sobre o lote e benfeitorias situados na Unidade 37 do Condomínio Residencial Três Amores.
- Dimensões do Terreno/Lote: 10,00 metros de frente por 14,50 metros de fundos, totalizando 145,00 m^2 de área de terreno.
- Área Construída Estimada: Aproximadamente 500,00 m^2 de área total projetada/em construção, distribuídos em 3 (três) pavimentos (térreo, 1º pavimento e 2º pavimento/terraço).
- Configuração do Projeto: A edificação residencial e comercial foi projetada para albergar 4 (quatro) quartos e 5 (cinco) banheiros.

3. RELATÓRIO DE CONSTATAÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Com base nas observações realizadas no local e no acervo registrado durante a diligência, constataram-se os seguintes aspectos construtivos:

1. Fachada Principal (Exterior):

    - Revestimento moderno em painéis de alumínio na cor cinza escuro/grafite, com detalhes em tom amadeirado/alaranjado.
    - Iluminação decorativa instalada (fita LED superior e pontos embutidos).
    - Esquadrias de alumínio anodizado/madeira e vidros de correr no pavimento superior.
    - Identificação do imóvel visível com o número "37" e placa/letreiro comercial referente ao estabelecimento "ADALIA ATELIÊ DE COSTURA".
    - Sacada frontal projetada com jardineira/floreira integrada.

2. Estrutura e Fases de Obra (Interiores e Áreas de Fundos/Laterais):

    - A construção encontra-se em estágio parcialmente acabado / obra em andamento.
    - Fachada Lateral e Posterior: Alvenaria aparente em tijolos cerâmicos furados (sem revestimento/reboco), além de vigas estruturais em concreto armado expostas.
    - Área Interna/Térreo:
        - Área frontal/comercial funcional com acabamento cerâmico/porcelanato no piso e fechamento em esquadrias metálicas/alumínio.
        - Áreas de fundos e circulação em fase bruta de obra, com presença de escoramento em madeira, armações de aço para vigas de concreto, caixa d'água posicionada temporariamente e materiais de construção estocados.
    - Pavimentos Superiores: Estrutura pronta com vedações em alvenaria e esquadrias de vidro instaladas na parte frontal, mantendo áreas pendentes de revestimento definitivo nas demais faces.

4. **CRITÉRIOS E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

Para apuração do valor de mercado dos direitos sobre o bem, adotou-se a consulta a sites especializados, levando em consideração:

- A localização do imóvel em condomínio no Setor de Mansões do Lago Norte (SMLN - Trecho 07).
- O valor médio do metro quadrado do terreno na região (145 m^2).
- O estágio atual de execução da obra (~500 m^2 de área em fase adiantada de estrutura e acabamento parcial de fachada/térreo).
- O impacto do custo de conclusão dos acabamentos pendentes sobre o valor total do imóvel.

5. **CONCLUSÃO E AVALIAÇÃO**

Ante o exposto, considerando a localização, as dimensões do terreno (10m x 14,5m), a área total em construção de cerca de 500 m^2 distribuída em 3 pavimentos (4 quartos e 5 banheiros), o padrão de acabamento da fachada em ACM e o atual estágio da obra, **AVALIO OS DIREITOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL em**:

R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Brasília/DF, 10 de setembro de 2026.

Carlos Caichiolo

Oficial de Justiça Avaliador

Mat. 310 185

Este documento foi gerado pelo usuário 946.***.***-68 em 29/10/2026 14:34:40
Número do processo: 0737080-45.2024.8.07.0001
Número do documento: 26091215132000000000263101452 | Tipo de documento: Anexo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26091215132000000000263101452
Assinado eletronicamente por: "CARLOS RICARDO CAICHIOLO - 12/09/2026 15:11:58
Perfil: