



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DE BRASÍLIA/DF**

Processo nº: 0733465-81.2023.8.07.0001

Classe: Cumprimento de Sentença

Exequentes: ASSOCIAÇÃO DOS PADRES E RELIGIOSOS ESTIGMATINOS DE
ASSISTÊNCIA E INSTRUÇÃO POPULAR e outros

Executados: JOHNNY MARQUES DO NASCIMENTO e outros

EDINALDO GOMES DA SILVA, Oficial de Justiça Avaliador Judicial, no
exercício de suas atribuições legais, em cumprimento ao mandado expedido
por este Juízo, vem apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 - OBJETIVO

Avaliar **direitos aquisitivos** sobre o seguinte bem imóvel:

**Apartamento nº 302, Bloco 24, do empreendimento "Setor Total
Ville – Condomínio 13", localizado no Lote Residencial 201, Rua
200, Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, Santa Maria/DF**, objeto
da matrícula nº **47.923** do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito
Federal.

2 - FUNDAMENTAÇÃO (PENHORA)

Conforme Termo de Penhora datado de **20/02/2026**, foram constritos **os
direitos aquisitivos** sobre o imóvel, para garantia da execução no valor de
R\$ 8.722,94, permanecendo o bem sob a posse dos executados, na
qualidade de fiéis depositários.

Consta, ainda, que a penhora foi devidamente comunicada e registrada junto
ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

3 - MÉTODO EMPREGADO

A avaliação foi realizada com base no **Método Comparativo Direto de
Dados de Mercado**.

Os dados foram obtidos por meio de pesquisa em plataformas públicas de
comercialização imobiliária, com indicação dos respectivos links.





4 - CRITÉRIO ADOTADO

Adotou-se o critério de **valor de mercado do imóvel**, utilizado como parâmetro para estimativa dos direitos aquisitivos.

5 - OBSERVAÇÃO SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS

A presente avaliação refere-se exclusivamente ao valor de mercado do imóvel, uma vez que a correta apuração dos direitos aquisitivos depende de informações não constantes dos autos, como saldo devedor e valores pagos.

6 - VISTORIA

Vistoria **direta** realizada em **03/03/2026, às 20h40**.

O imóvel encontra-se ocupado por **JAQUELEINE**, telefone **(61) 99365-9850**.

7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- Área privativa: **60,50 m²**
- Área comum: **80,07 m²**
- Área total: **140,57 m²**
- Fração ideal: **0,003032**

Composto por:

- 02 quartos
- sala
- cozinha
- banheiro
- vaga de garagem

8 - INFRAESTRUTURA

Condomínio fechado com:

- **porteiro 24 horas**
- controle de acesso
- pavimentação asfáltica



- rede de água, esgoto e energia
- arborização
- áreas de lazer completas

9 - DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL 1

LINK: [https://www.wimoveis.com.br/propriedades/total-ville-de-2-quartos-com-armarios-](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/total-ville-de-2-quartos-com-armarios-2967538434.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1)

[2967538434.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/total-ville-de-2-quartos-com-armarios-2967538434.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1)

ÁREA: 44 m²

VALOR: R\$ 165.000,00

VALOR POR m²: R\$ 3.750,00

IMÓVEL 2

LINK: <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-setor-meireles-santa-maria-df-avenida-monumental-1314246>

ÁREA: 44,22 m²

VALOR: R\$ 155.000,00

VALOR POR m²: R\$ 3.505,00

IMÓVEL 3

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-setor-total-ville-](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-setor-total-ville-3020056356.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=10)

[3020056356.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=10](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-setor-total-ville-3020056356.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=10)

ÁREA: 46 m²

VALOR: R\$ 179.000,00

VALOR POR m²: R\$ 3.891,00

Média do valor do m²

R\$ 3.715,33/m²

Aplicação do redutor de 10%

R\$ 3.343,80/m²

Cálculo do valor do imóvel

60,50 × 3.343,8060

R\$ 202.300,00 (aprox.)





10 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante das análises realizadas, considerando os dados comparativos de mercado e a metodologia aplicada,

AVALIO o imóvel em R\$ 202.300,00 (duzentos e dois mil e trezentos reais), na presente data.

11 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a avaliar, encerro o presente laudo.

Brasília/DF, 10 de abril de 2026.

EDINALDO GOMES DA SILVA

Oficial de Justiça Avaliador

Mat. nº 316969 – TJDFT

FOTO DO INTERIOR DO CONDOMÍNIO:

