

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos dezenove dias do mês de Dezembro do ano de 2025, passo a realizar a avaliação do bem conforme indicado no mandado referente ao processo: 0711475-40.2024.8.07.0020, CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movido **por CRISTIANO FERREIRA GOMES em desfavor de ANDERSON ARAUJO DE MIRANDA**

Descrição do imóvel: QUADRA 301, CONJUNTO 01, RUA A, LOTES 9 E 10, APTO. 903, ÁGUAS CLARAS/DF, Matrícula nº 233866, Registrado no 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal, com área real privativa de 58,53 m², área comum de divisão não proporcional de 12,00m², área comum de divisão proporcional de 25,13m², área real total de 95,66 m² e fração ideal do terreno de 0,023344. **Não foi possível obter acesso ao interior do imóvel**, razão pela qual a avaliação foi realizada **por estimativa**, conforme **determinação expressa contida na ordem judicial**, considerando-se as características externas e os parâmetros de mercado aplicáveis a bens similares.

O imóvel encontra-se situado em região com **infraestrutura urbana**, próximo a **escolas, farmácias, mercados, restaurantes, estação de metrô e diversos serviços**.

Avalio o bem em R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

METODOLOGIA: pesquisa de anúncios especializados e aplicação de valores médios praticados no mercado imobiliário da cidade e a constatação de preços cobrados em bem similar ao avaliado; levando em consideração a localização do imóvel, as condições do condomínio e as benfeitorias encontradas.

Consulta em sites especializados em imóveis similares na mesma região, dentre eles cito como por exemplo: www.wimoveis.com; www.dfimoveis.com

Importante ressaltar que para chegar ao valor de mercado, foram considerados preços de venda de outros imóveis similares na mesma região; o preço do

metro quadrado pode variar dependendo dos fatores como localização, estado de conservação, idade da construção e demanda do mercado.

Águas Claras-DF, 19 de dezembro de 2025.

DANIELA ARAÚJO DE OLIVEIRA

MAT. 312492

