Gerado por: 086.***.***-03 em 15/12/2025 14:14:30
MARCOS RODRIGO OLIVEIRA TODIO SOARES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Autos n.º 0719019-44.2021.8.07.0001
Requerente: CONDOMINIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II
Requerido: FRANCISCO CANINDE DIAS

1- AVALIAÇÃO

O imóvel descrito está localizado na Quadra 07, Fase I, Lote 18 do Condomínio Ouro Vermelho II, Setor Habitacional Estrada do Sol, São Sebastião/DF, onde, no tocante ao parcelamento e à utilização do solo, a região é predominantemente residencial.

O terreno avaliado é desnivelado e sua dimensão aproximada é de 1000 m² (mil metros quadrados) assim como é a média de metragem dos lotes do referido condomínio.

Fui atendida pelo Sr. Francisco Canindé Dias, que franqueou minha entrada ao imóvel e acompanhou a diligência.

A casa ali construída é térrea e tem sala, mezanino, dois quartos, um banheiro social, uma cozinha, área para lavanderia, dependência de empregada com um quarto e um banheiro. No fundo do lote há um canil desativado. A casa dispõe de varanda coberta na frente e na lateral da casa, com a estrutura de alpendre.

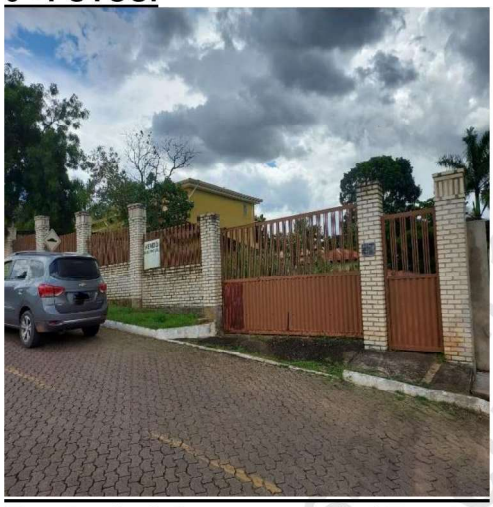
O piso da varanda e do interior da residência é revestido em cerâmica, bem como nas paredes da cozinha, na área de lavanderia e nos banheiros. Não há laje na casa, que tem revestimento no teto em forro de madeira.

A região onde se encontra o imóvel dispõe de rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, vias asfaltadas, cobertura de internet, coleta de lixo e entrega postal.

Além disso, em aproximadamente 3 (três) quilômetros, está localizado o centro da cidade de São Sebastião/DF, que conta com escolas públicas e privadas, supermercados, farmácias, padarias, centros de saúde, e comércio completo e diversificado.

Quanto ao método utilizado para esta avaliação, usei o comparativo, comparando o preço de imóveis da mesma região, bem como as características do imóvel a ser avaliado. O critério adotado nesta avaliação foi o de *valor de mercado*.

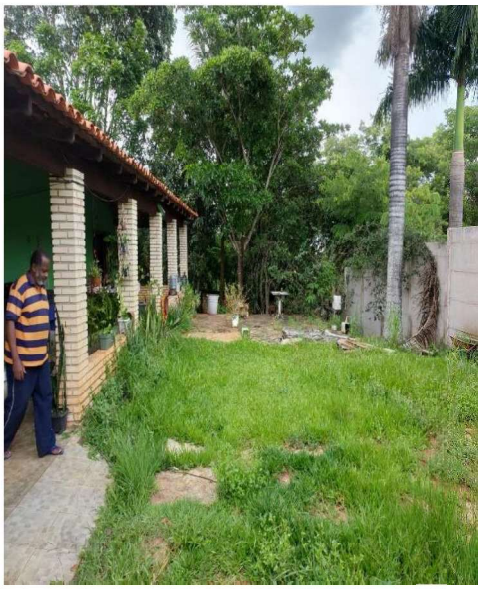
3 - FOTOS:





Frente do lote com portão/ Frente da casa



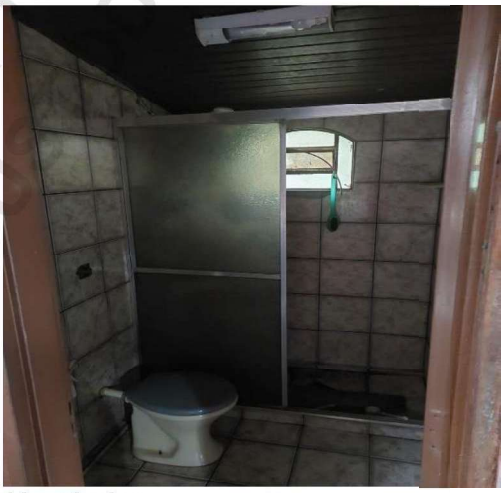


Lateral da casa

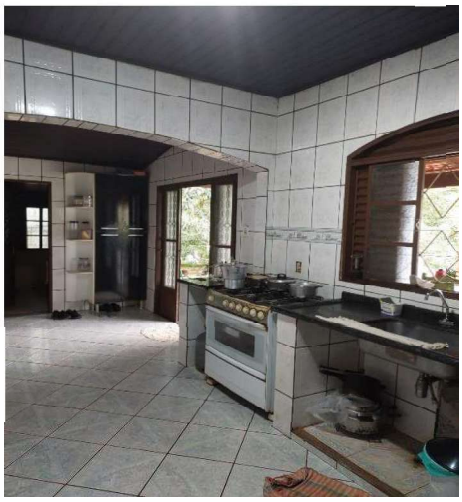
Gerado em 15/12/2025 14:14:30




Área de serviço/ Lavanderia

Dependência de empregada: quarto/ banheiro

Cozinha

Gerado em 15/12/2025 14:14:30




Sala / mezanino





Quarto 1/ Quarto 2

Gerado por RODRIGO CUNHA SOARES 025.206.03[illegible]



Banheiro



Fundo do lote/ canil

Gerado por [illegible] em 15/12/2025 14:14:30

4- TOTAL DA AVALIAÇÃO:

Por todos os itens expostos, bem como pesquisas realizadas em sites e imobiliárias da região onde está situado o lote, AVALIO o imóvel acima especificado em **R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).**

São Sebastião/DF, 29 de janeiro de 2025.

29/01/2025

X

Kelen Pinheiro Minervino Milnes
Oficial de Justiça
Assinado por: KELEN PINHEIRO MINERVINO MILNES:314403

Kelen Pinheiro Minervino Milnes
OFICIAL DE JUSTIÇA
Mat. n.º 314403 TJDFT

Gerado por 086.025.206-03 em 15/12/2025 14:14:30
MARCOS RODRIGO COSTODIO SOARES