



Número: 0740523-04.2024.8.07.0001

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
Órgão julgador: 25ª Vara Cível de Brasília  
Endereço: Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 416, 4º Andar, ala B, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900  
Última distribuição : 20/09/2024  
Valor da causa: R\$ 762.670,29  
Processo referência: 0705608-60.2023.8.07.0001  
Assuntos: Inadimplemento  
Nível de Sigilo: 0 (Público)  
Justiça gratuita? NÃO  
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

| Partes                                  | Advogados                                                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| CONDOMINIO DO EDIFICIO TAYA (EXEQUENTE) |                                                                       |
|                                         | NIXON FERNANDO RODRIGUES (ADVOGADO)                                   |
| SERGIO TSUGUMITI KOBAYASHI (EXECUTADO)  |                                                                       |
|                                         | JOSE MIRANDA DE SIQUEIRA (ADVOGADO)<br>JUAREZ LOPES JUNIOR (ADVOGADO) |

| Outros participantes                      |  |
|-------------------------------------------|--|
| SEBASTIAO FELIX DA COSTA NETO (LEILOEIRO) |  |

| Documentos |                    |                            |            |
|------------|--------------------|----------------------------|------------|
| Id.        | Data da Assinatura | Documento                  | Tipo       |
| 262959393  | 23/01/2026 17:31   | <a href="#">Diligência</a> | Diligência |
| 262959394  | 23/01/2026 17:31   | <a href="#">Anexo</a>      | Anexo      |
| 262961095  | 23/01/2026 17:32   | <a href="#">Anexo</a>      | Anexo      |
| 262961096  | 23/01/2026 17:32   | <a href="#">Anexo</a>      | Anexo      |
| 262961097  | 23/01/2026 17:32   | <a href="#">Anexo</a>      | Anexo      |



## Dados do Mandado

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Número do mandado:    | 2025.702670                 |
| Número do processo:   | 0740523-04.2024.8.07.0001   |
| ID Doc. PJE:          | 258115697                   |
| Data da distribuição: | 27/11/2025                  |
| Destinatário:         | CONDOMINIO DO EDIFICIO TAYA |

## CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, em 18/12/25, dirigi-me ao SIA TRECHO 3-LOTES 1310/1320 LOJA 01 e salas ZONA INDUSTRIAL (GUARÁ) BRASÍLIA-DF CEP 71200-030, juntamente com o colega Oficial Carlos Cunha, onde PROCEDI À AVALIAÇÃO, conforme laudos em anexo. Que DEIXEI DE INTIMAR a parte ré, visto que não é localizada no endereço, conforme fui informada pelo funcionário do condomínio, Sr. Lenildo. Que ato contínuo encaminhei LAUDO DE AVALIAÇÃO para o e-mail informado no mandado, ou seja, contato@mfleck.adv.com e Nixonrodrigues@terra.com.br para conhecimento. Face o exposto devolvo para os devidos fins.

Distrito Federal, 23 de janeiro de 2026.

**SIMONE SANTOS GUIMARAES DOURADO**  
Oficial(a) de Justiça - mat. 312460



Chave de acesso: <https://ceman.tjdft.jus.br/certidoes/e619b5f4-77ea-4fb5-9fa3-f2c666f6b284>

23/01/2026 às 17:22:58

Assinado eletronicamente por SIMONE SANTOS GUIMARAES DOURADO Mat. 312460

Página 1 de 1





AUTO de AVALIAÇÃO

Aos vinte e dois dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e seis, em cumprimento ao extraído dos autos do processo nº 0740523-04.2024.8.07.0001 que tem curso na 25ª Vara Cível de Brasília no qual contendem entre si, como autor, o condomínio do edifício Taya e, como requerido, o sr. Sérgio Tsugumiti Kobayashi, procedi à AVALIAÇÃO do bem a seguir descrito:

I – DESCRIÇÃO:

Loja comercial sita no Setor de Indústria e Abastecimento, trecho 3, lote 1310 e 1320, Guará-DF, matriculada no 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob nº 6.249. Dita loja conta com 785,05 m² (setecentos e oitenta e cinco metros quadrados e cinco décimos quadrados). O imóvel em questão é provido de quatro banheiros cujas áreas somadas resultam em, aproximadamente 6,30m² (seis metros quadrados e trinta décimos). O imóvel encontra-se em muito boas condições de uso e conservação; ressalta-se que o padrão de acabamento é de boa qualidade. Na parte anterior do prédio existe uma área reservada de estacionamento.

II – METODOLOGIA:

De acordo com as NBR 14.653, sempre que possível, o médio comparativo de mercado deve preferir aos demais. Esse método consiste em cotejar itens similares ao que se tenciona avaliar com outros similares que estejam disponíveis no mercado. Por certo que a comparação deve-se estabelecer entre elementos que tenham entre si o maior grau de similitude.

III – TABELA de AMOSTRAS:

Dada a escassez de lojas comerciais disponíveis para venda na região em que se situa o imóvel avaliando, na presente avaliação, optou-se por tomar como referência imóveis disponibilizados para locação. É cediço o valor do aluguel de um imóvel gira em torno de 0,50% e 1,00%. Aqui, arbitrou-se o percentual de 0,75%.

| TABELA de AMOSTRAS               |               |          |                          |                           |          |
|----------------------------------|---------------|----------|--------------------------|---------------------------|----------|
| ITEM                             | LOCALIZAÇÃO   | M²       | VALOR ALUGUEL<br>(0,75%) | VALOR IMÓVEL<br>(100,00%) | VALOR M² |
| 1                                | SIA, trecho 3 | 3.968,00 | 130.000,00               | 17.333.333,33             | 4.368,27 |
| 2                                | SIA, trecho 1 | 367,00   | 20.188,00                | 2.691.733,33              | 7.334,42 |
| 3                                | SIA, trecho 4 | 220,90   | 4.200,00                 | 560.000,00                | 2.535,08 |
| 4                                | SIA, trecho 3 | 220,00   | 11.000,00                | 1.466.666,66              | 6.666,66 |
| 5                                | SIA, trecho 4 | 186,01   | 7.000,00                 | 933.333,33                | 5.017,65 |
| PREÇO MÉDIO do M² = R\$ 5.184,41 |               |          |                          |                           |          |

Grosso modo, há uma relação inversamente proporcional entre a área de um imóvel e seu valor. Ao analisar a tabela acima, vê-se que há discrepância significativa entre o bem avaliando e os amostrais. Urge, então, que sejam homogeneizadas as áreas desses imóveis em relação ao bem avaliando. Calcula-se fator área com base na fórmula a seguir descrita:

$$FA = (Ap/Aa)^n$$

Onde:

FA = fator área;

Ap = área do imóvel amostral;

Aa = área do bem avaliando

n = 0,25 (se a diferença de área for menor que 30%) ou 0,125 (se a diferença de áreas superar a 30%)

| TABELA de AMOSTRAS                                         |               |          |                |                 |               |                  |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------|----------------|-----------------|---------------|------------------|
| ITEM                                                       | LOCALIZAÇÃO   | M²       | VALOR ESTIMADO | FATOR ÁREA (FA) | VALOR APÓS FA | VALOR M² APÓS FA |
| 1                                                          | SIA, trecho 3 | 3.968,00 | 17.333.333,33  | 1,2245          | 21.224.666,66 | 5.348,95         |
| 2                                                          | SIA, trecho 1 | 367,00   | 2.691.733,33   | 0,9093          | 2.447.593,11  | 6.669,19         |
| 3                                                          | SIA, trecho 4 | 220,90   | 560.000,00     | 0,8534          | 477.904,00    | 2.163,44         |
| 4                                                          | SIA, trecho 3 | 220,00   | 1.466.666,66   | 0,8529          | 1.250.919,99  | 5.685,99         |
| 5                                                          | SIA, trecho 4 | 186,01   | 933.333,33     | 0,8352          | 779.519,99    | 4.190,74         |
| PREÇO MÉDIO do M² APÓS CÁLCULO do FATOR ÁREA= R\$ 4.811,66 |               |          |                |                 |               |                  |

Outrossim, há que se apurar se, dentre as amostras, não há alguma cujo valor esteja muito acima ou muito abaixo da média. Para tanto, faz-se necessário calcular o desvio padrão das amostras, conforme abaixo:

$$DP_{amostra} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}{N - 1}}$$

Onde:

Dp= desvio padrão;

x<sub>i</sub> = valor do m² de cada uma das amostras;

$\bar{x}$  = valor médio do m² das amostras;

N = quantidade de amostras.

Dp = R\$ 1.724,97

Vmin = R\$ 4.811,96 – R\$1.724,97 = R\$ 3.086,69

Vmax = R\$ 4.811,66 + R\$ 1.724,97 = R\$ 6.536,63

Calculado o desvio padrão, vê-se que há dos itens da tabela que devem ser descartados: o segundo e o terceiro.

| TABELA de AMOSTRAS                                         |          |                |                 |               |                  |
|------------------------------------------------------------|----------|----------------|-----------------|---------------|------------------|
| LOCALIZAÇÃO                                                | M²       | VALOR ESTIMADO | FATOR ÁREA (FA) | VALOR APÓS FA | VALOR M² APÓS FA |
| SIA, trecho 3                                              | 3.968,00 | 17.333.333,33  | 1,2245          | 21.224.666,66 | 5.348,95         |
| SIA, trecho 3                                              | 220,00   | 1.466.666,66   | 0,8529          | 1.250.919,99  | 5.685,99         |
| SIA, trecho 4                                              | 186,01   | 933.333,33     | 0,8352          | 779.519,99    | 4.190,74         |
| PREÇO MÉDIO do M² APÓS CÁLCULO do FATOR ÁREA= R\$ 5.075,22 |          |                |                 |               |                  |

Considerando que a área do imóvel avaliando é 785,05m<sup>2</sup> (setecentos e oitenta e cinco metros quadrados e cinco décimos), para encontrar o valor do bem, é suficiente multiplicar sua área pelo valor médio do metro quadrado após cálculo do desvio padrão: 785,05m<sup>2</sup> X R\$ 5.075,22 = R\$ 3.984.301,46 Arredonda-se esse valor para R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Nada mais havendo, subscrevo.

-----  
**Simone Santos Guimarães Dourado**  
  
**Oficiala de Justiça Avaliadora**  
  
**Matrícula: 312.460**

35 Co

Cx

Comel

Comel

Comel

Loja p.

35 Co

Loja p.

Impre

Loja p.

Loja p.

Loja p.

Loja p.

Loja p.

Impre

Goog

(1) Wi

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/predio-comercial-sia-2985517852.html?n\_src=Listado&n\_pg=1&n\_pos=10

Pesquisar

A

Chat

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Ver todas as fotos

Comercial - 3968m²

**Aluguel R\$ 130.000** Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 51.310

SIA Trecho 3, SIA - Setor de Indústrias e Abastecimento, Brasília

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em aluguel que vi em Wimoveis.

Contatar

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso da Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

Pesquisar

27°C

POR PTB2

13:26 11/01/2026

<https://outlook.office.com/mail/inbox/id/AAQkAGRjYTJIYjdILWU1ZTAtdNDhmYi05OWlwLWlzyYTEXy2FkNmYwNgAQAAz28Hp8zvNEtfWMntYBCm...> 1/1



Este documento foi gerado pelo usuário 056.\*\*\*.\*\*\*-63 em 22/07/2026 10:10:33

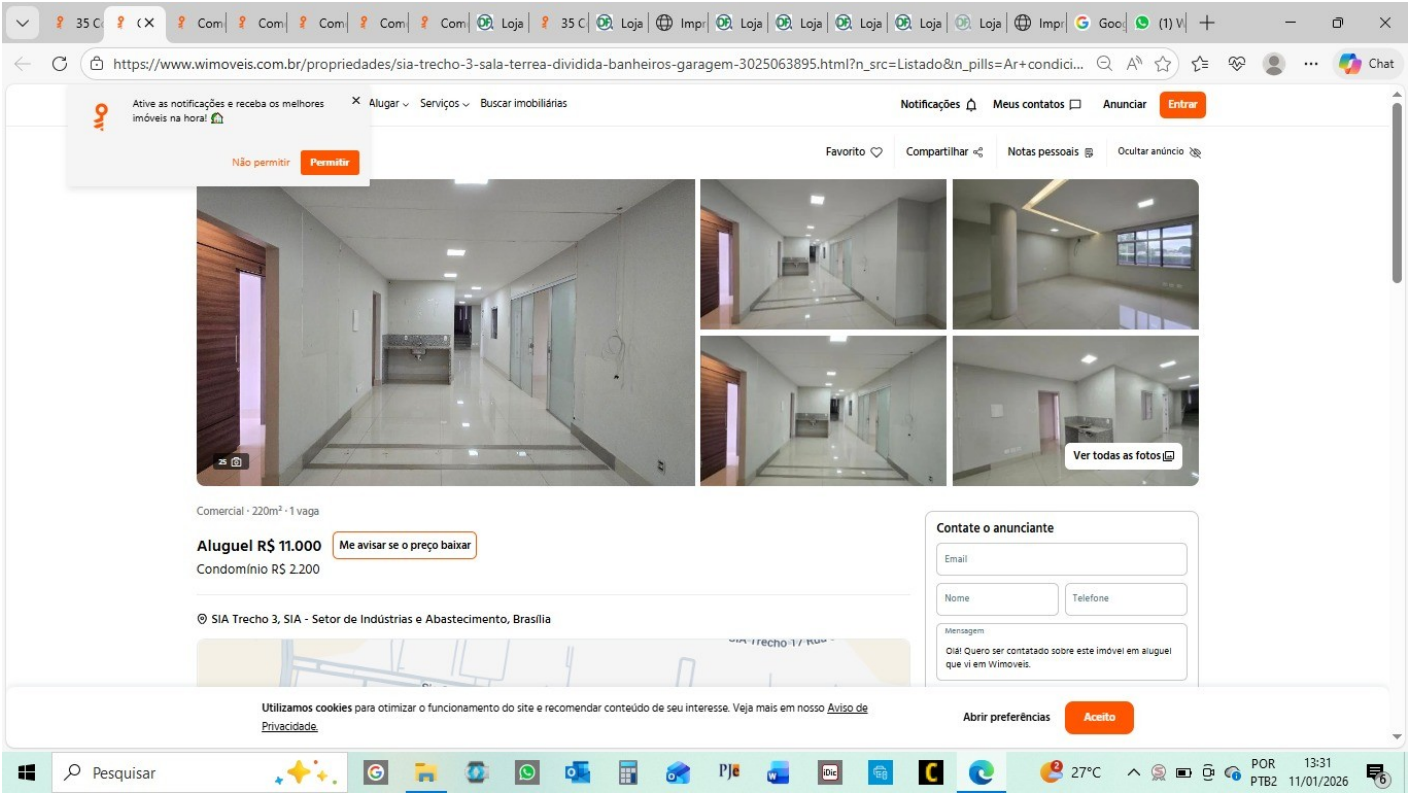
Número do processo: 0740523-04.2024.8.07.0001

Número do documento: 26012317320000000000238512277 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012317320000000000238512277>

Assinado eletronicamente por: "SIMONE SANTOS GUIMARAES DOURADO - 23/01/2026 17:31:14"

Perfil:



**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Eu, Simone Santos Guimarães, Oficiala de Justiça Avaliadora, matrícula 312460, em cumprimento ao mandado anexo, 25ª Vara Cível de Brasília, extraído dos autos de CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA, no dia 18/12/25, às 9h50m, compareci ao endereço do mandado, juntamente com o colega Oficial Carlos Cunha, e lá estando procedi a seguinte avaliação:

• **28 SALAS COMERCIAIS estabelecidas no MEZANINO DO EDIFÍCIO TAYA, no endereço SIA TRECHO 03, LOTE 1310/1320, incorporadas na matrícula da loja térreo (loja 01) conforme informado em petição anexa ao mandado, com aproximadamente 37m2 cada, estando todas desocupadas. Que 14 unidades possuem banheiro e as outro 14 não possuem banheiro.** Que a avaliação foi realizada com base em pesquisa no próprio condomínio do preço praticado nas últimas vendas realizadas, visto que nos sites especializados em venda de imóveis não há disponível salas iguais para comparação. Que assim avalio a sala com banheiro em R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) cada e a sala sem banheiro em R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) cada. Que assim a avaliação das salas totaliza o montante R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) que se somam ao montante da avaliação da loja 01, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões) e assim totaliza a avaliação o montante de R\$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais). Do que, para constar e fins de direito, lavrei os presentes LAUDOS para que produza seus legais efeitos. Brasília, 22 de janeiro de 2026.

Simone Santos Guimarães  
Oficiala de Justiça Avaliador  
Matrícula 312460