

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos quatorze dias do mês de outubro do corrente ano, Eu, Mara Celena de Souza Teixeira, Oficiala de Justiça Avaliadora, em cumprimento ao mandado anexo, extraído dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença requerida por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EMBAIXADOR contra CLEOFAZ DELEVEDOVE**, dirigi-me ao endereço nele indicado e lá estando **PROCEDI À AVALIAÇÃO DO BEM ADIANTE DESCRITO:**

- **Imóvel designado por Salas 109 e 110, do Edifício Embaixador, construído sobre os lotes 13, 14, 15, 16 e 17, da Quadra 04 do SCS – Setor Comercial Sul, desta capital, registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, Livro 2 – Registro Geral, sob as matrículas nº 26.882 e nº 9022; com aproximadamente 30,00m<sup>2</sup> de área privativa (cada uma) e apresentando as seguintes características:**

**DESCRIÇÃO:** O imóvel é composto por 02 (duas) salas conjugadas, cada uma com 30,00m<sup>2</sup> de área, perfazendo um total de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área privativa e apresenta a seguinte configuração: recepção pela sala 109 com hall de entrada, pequena copa, 04 salas e 02 banheiros, piso flutuante e apresenta bom estado de conservação.

**LOCALIZAÇÃO:** Loja edificada no 1º andar do Edifício Embaixador – Setor Comercial Sul. Logradouro que, embora localizado na região central de Brasília com farta oferta de transporte público, variada oferta de serviços e grande circulação de pessoas no DF, sofreu depreciação decorrente do tempo de edificação dos prédios, bem como da falta de conservação destes. Importante salientar que a pandemia do COVID e o evento do trabalho remoto / Home Office, acarretou a evasão de empresas do local e, em consequência, grande quantidade de imóveis desocupados e disponíveis para locação e venda.

**PERSPECTIVAS DE MERCADO:** O mercado imobiliário de Brasília se encontra instável, com grande oferta de imóveis comerciais ainda decorrente da grande desocupação em virtude da pandemia do COVID, não havendo equilíbrio entre a oferta e procura para a região.

**METODOLOGIA:** O valor do imóvel foi determinado considerando a vistoria *in loco* e pesquisa de mercado por equiparação obtendo o valor do m<sup>2</sup> de imóveis na mesma localização, utilizando valores de jornais classificados, sites especializados no setor e pesquisa junto à Câmara de Valores Imobiliários do DF, que por Método Comparativo Direto de dados do Mercado, atribui o valor de R\$ 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil reais o metro quadrado) de imóvel na região.

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

**AVALIAÇÃO:** Considerando a localização, as condições do imóvel e o panorama imobiliário atual, **atribuo ao imóvel o VALOR de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

**TOTAL: R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS).**

MARA CELENA  
DE SOUZA  
TEIXEIRA:310209

Assinado de forma digital  
por MARA CELENA DE  
SOUZA TEIXEIRA:310209  
Dados: 2022.10.14  
22:12:27 -03'00'