

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 12 de agosto de 2021, no SIA trecho 2 lotes 1235/1245, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido pelo Juízo da 11ª Vara Cível de Brasília, procedi a seguinte avaliação:

- cota parte de 50% do galpão situado no SIA trecho 2 lotes 1235/1245. Os lotes medindo cada um 10,0 metros de frente e fundo e 100,00 metros pelas laterais esquerda e direita com área unitária de 1.000 metros quadrados, totalizando 2.000 metros quadrados. AVALIADO EM R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de Reais).

Importando a presente avaliação, em total de R\$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS)

Do que, para constar e fins de direito, lavrei o presente em 1 (uma) via que assino e dou fé.

Metodologia de pesquisa: consulta a preço de mercado fornecido por sites na Internet .

Silvia Rodrigues do Nascimento
Oficiala de Justiça Avaliadora
Mat. 311243



LAUDO DE AVALIAÇÃO :

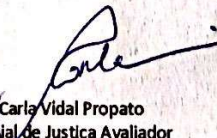
CARLA MARIA VIDAL LIMA DE LUCA PROPATO, Oficial de Justiça Avaliador , em cumprimento ao mandado respeitável mandado do MM Juiz da 11ª Vara Cível de Brasília, extraído do processo de nº 0730413-87.2017.8.07.0001, passa a **AVALIAR** o bem adiante descrito:

Lote nº 18, Loja 22, da Quadra 310, do SCL/Sul, dessa Capital, medindo 3,50m pela frente e fundo, por 10,00m pelas laterais direita e esquerda, ou seja, a área de 35,00m², confrontando-se a direita com o Lote nº 17, e a esquerda com o Lote nº 19, e o respectivo prédio nele edificado, com área total construída de 126,30m².

Que avalia em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais). Sendo o m² avaliado em R\$ 8.730,15.

METODOLOGIA: utilização do método comparativo, a partir do valor do metro quadrado apurado diante de amostras coletadas e sites especializados em compra e venda de imóveis .

Brasília, 03 de agosto de 2021.


Carla Vidal Propato
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 312063



LAUDO DE AVALIAÇÃO :


CARLA MARIA VIDAL LIMA DE LUCA PROPATO, Oficial de Justiça Avaliador , em cumprimento ao mandado respeitável mandado do MM Juiz da 11ª Vara Cível de Brasília, extraído do processo de nº 0730413-87.2017.8.07.0001, passa a **AVALIAR** o bem adiante descrito:

Lote nº 17, Loja 20, da Quadra 310, do SCL/Sul, dessa Capital, medindo 3,50m pela frente e fundo, por 10,00m pelas laterais direita e esquerda, ou seja, a área de 35,00m², confrontando-se a direita com o Lote nº 16, e a esquerda com o Lote nº 18, e o respectivo prédio nele edificado, com área total construída de 126,30m².

Que avalia em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais). Sendo o m² avaliado em R\$ 8.730,15.

METODOLOGIA: utilização do método comparativo, a partir do valor do metro quadrado apurado diante de amostras coletadas e sites especializados em compra e venda de imóveis.

Brasília, 03 de agosto de 2021.


Carla Vidal Propato
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 312063



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

LAUDO DE DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO:
Processo 0730413-87.2017.8.07.0001

Aos dois dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um, nesta cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, eu, Marcello Carvalho Horta, Oficial de Justiça-Avaliador deste Juízo abaixo assinado, em cumprimento ao mandado anexo, expedido pelo Juízo de Direito da Décima Primeira Vara Cível de Brasília, requerido por Pinholac Indústria e Comércio Ltda EPP contra Silvio Nascimento, procedi a descrição e a avaliação do bem adiante caracterizado:

Cota parte de 25% da loja comercial situada no SDN, Lote Único, Conjunto Nacional, térreo, loja T-15, Asa Norte, com área privativa de 49,02m² e banheiro, registrado sob o número 4865 no Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

A loja T-15 localiza-se dentro do Shopping Conjunto Nacional, ao lado da Caixa Econômica Federal, no 1º piso, e é atualmente ocupada pelo inquilino Ótica Pádova. É composta de dois pavimentos. Pavimento inferior: piso revestido em cerâmicas brancas e cerâmicas cor pretas, vitrine, estado geral bom. Há uma escada de acesso ao piso superior, em mármore na cor bege. Pavimento superior: Esse piso é composto de cerâmica porcelanato cor bege, 01 banheiro (piso cor preta/cuba branca sobre pia em mármore bege/parede pintada em amarelo e bege). O pavimento superior é separado por divisórias, em vários pequenos ambientes.

O Shopping Conjunto Nacional foi o primeiro construído na cidade, localizado na parte central, ao lado da rodoviária e diversos prédios comerciais, hotéis e autarquias. Esse é um dos shoppings mais procurados e de maior movimento de pessoas em Brasília.

Metodologia da avaliação: A presente avaliação deveria refletir o efetivo valor de mercado de imóveis semelhantes, anunciados por imobiliárias da cidade. No entanto, não constatei, no mercado imobiliário, nenhum anúncio de venda de lojas em shopping centers, que é um mercado que praticamente inexistente, já que os shoppings centers mais modernos não vendem, apenas alugam as suas lojas. Desse modo, não foi possível identificar anúncios de venda de lojas no Conjunto Nacional ou em qualquer outro shopping. A forma encontrada para avaliação da loja T-15 foi considerar o valor de mercado dos anúncios de venda de salas comerciais situadas no Conjunto Nacional, considerando o seu valor de mercado por metro quadrado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Abaixo, informo o resultado de pesquisa que realizei, de valores de salas comerciais à venda no Conjunto Nacional Brasília, anunciados por imobiliárias da cidade:

1 – Sala comercial situada no Conjunto Nacional: 35m², R\$260.000,00, anunciante Re Max Habitat / **valor do metro quadrado: R\$7.728,00;**

2 – Sala comercial situada no Conjunto Nacional: 39m², R\$250.000,00, anunciante Coemi Imóveis / **valor do metro quadrado: R\$6.410,00;**

3 – Sala comercial situada no Conjunto Nacional: 33m², R\$280.000,00, anunciante Plano Imóveis / **valor do metro quadrado: R\$8.484,00;**

4 – Sala comercial situada no Conjunto Nacional: 43m², R\$320.000,00, anunciante Ferola / **valor do metro quadrado: R\$7.441,00;**

5 – Sala comercial situada no Conjunto Nacional: 33m², R\$380.000,00, anunciante Thaís / **valor do metro quadrado: R\$11.515,00;**

6 – Sala comercial situada no Conjunto Nacional: 31m², R\$270.000,00, anunciante Beiramar / **valor do metro quadrado: R\$8.709,00;**

7 – Sala comercial situada no Conjunto Nacional: 67m², R\$500.000,00, anunciante Luiz Cláudio / **valor do metro quadrado: R\$7.462,00;**

Diante dos preços de anúncios de venda pesquisados, conforme lista acima, o valor da loja T-15 deverá se manter dentro da média de mercado desses anúncios. O valor médio por metro quadrado, com base nos valores pesquisados na lista acima, todos imóveis situados no Conjunto Nacional, é de R\$8.207,00.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

É entendimento deste Oficial de Justiça de que, apesar de a presente avaliação se basear pela média dos valores pesquisados no mercado, não foram encontradas ofertas de venda de lojas em shopping centers da cidade, apenas salas comerciais. Assim sendo, o método comparativo (o mais utilizado em avaliações no mercado imobiliário) restou prejudicado, pela inexistência de anúncios de venda de imóveis similares. Assim, pode ser necessária uma avaliação por perito.

Com base nos dados coletados de valores de mercado, a loja T-15 teria o valor de R\$402.307,14 (quatrocentos e dois mil, trezentos e sete reais e quatorze reais), com base no valor de R\$8.207,00 por metro quadrado.

Assim sendo, uma vez que a presente avaliação se refere à cota parte de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da loja, AVALIO a cota parte no montante de R\$100.576,80 (cem mil, quinhentos e setenta e seis reais e oitenta centavos).

**Marcello Carvalho Horta
Oficial de Justiça-Avaliador
Matric.310.570-9 nº 320**



LAUDO DE AVALIAÇÃO :

CARLA MARIA VIDAL LIMA DE LUCA PROPATO, Oficial de Justiça Avaliador , em cumprimento ao mandado respeitável mandado do MM Juiz da 11ª Vara Cível de Brasília, extraído do processo de nº 0730413-87.2017.8.07.0001, passa a **AVALIAR** o bem adiante descrito:

Casa nº 181, da Quadra 33, do SHIG/SUL, desta Capital, composta de sala, três quartos, banheiro, cozinha e varanda, com área construída de 81,32m², e o respectivo lote de terreno medindo 8,51 de frente e fundos por 20,00m pelos lados, ou seja, a área de 170,20m², confrontando-se com as casa nº 173 e 191 da mesma quadra.

Endereço atual: SHIGS 712 Bloco C Casa 13 – Asa Sul.

Que avalia em R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais).

METODOLOGIA: utilização do método comparativo, a partir do valor do metro quadrado apurado diante de amostras coletadas e sites especializados em compra e venda de imóveis.

Brasília, 03 de agosto de 2021.


Carla Vidal Propato
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 312063



LAUDO DE AVALIAÇÃO :

CARLA MARIA VIDAL LIMA DE LUCA PROPATO, Oficial de Justiça Avaliador , em cumprimento ao mandado respeitável mandado do MM Juiz da 11ª Vara Cível de Brasília, extraído do processo de nº 0730413-87.2017.8.07.0001, passa a **AVALIAR** o bem adiante descrito:

Vaga de garagem nº 36, do Bloco K, da SQS 311, desta Capital, com área útil de 13,16m² e a respectiva fração ideal de 0,0133 do terreno, constituído pela Projeção nº 08, que mede 982,38m².

Que avalia em R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). Sendo o m² avaliado em R\$ 2.659,574

METODOLOGIA: utilização do método comparativo, a partir do valor do metro quadrado apurado diante de amostras coletadas e sites especializados em compra e venda de imóveis.

Brasília, 03 de agosto de 2021.

Carla Vidal Propato
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 312063