



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios
1ª Vara Cível de Brasília
Processo 0165356-63.2009.8.07.0001

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos três dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um, dirigi-me ao endereço sito: **SEE Quadra 11, Lote 13 – Setor de Expansão Econômica de Sobradinho, Sobradinho/DF**; e lá estando, procedi à avaliação do bem indicado, conforme determinado, a saber: Imóvel comercial composto por galpão em alvenaria com piso em cimento, pé direito alto, teto forrado com pvc, com escritório com banheiro, na parte frontal, montados com divisórias, parte deste com forro de pvc, com porta em aço “de enrolar”, na lateral do galpão; lote murado e fechado na parte da frente com grade vazada e portão de aço de correr, com portão de acesso menor, imóvel em mau estado de conservação geral, apresentando pontos de infiltração, mato alto e janelas quebradas, piso e pintura danificadas; que conta com boa localização, em área destinada a comércio e/ou indústria, à margem da BR 020, com asfalto em toda a área ao redor. Que para a obtenção do preço, valeu-se este Oficial de pesquisa de preços aplicados no local e em local semelhante como o Setor de Indústrias de Sobradinho – área distante do imóvel em tela por cerca de 2 km, em sítios especializados na web (ex: Galpão comercial à venda no setor de Indústrias de Sobradinho - <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/galpao-no-setor-de-industria-de-sobradinho-em-frente-2960002242.html>), além de editais de venda de lotes da Terracap (ex: Edital 9/2023 de venda de imóveis Terracap - <https://www.terracap.df.gov.br/uploads/edicts/64dd031943903.pdf>); que na localidade existem diversos imóveis fechados ou subutilizados, implicando em uma desvalorização no preço dos imóveis, salientando que a despeito da avaliação judicial realizada, o preço do imóvel sempre será definido pelo mercado, podendo até ser majorado em eventual hasta pública e como tem sido observado por este Oficial, o preço final da concretização da venda normalmente é menor daquele anunciado ou do preço solicitado pelo proprietário; lembrando ainda que no registro em cartório do imóvel (Certidão de ônus matrícula 9.214 7º Ofício de Registro de Imóveis, que acompanhou o mandado), o mesmo consta como “lote”, o que contribui para desvalorizar o imóvel dada a necessidade de obtenção de habite-se e outras providências (existência de plantas, vistorias, etc) para a inserção do galpão ali erigido no documento. Face ao exposto, importa a presente a avaliação em **R\$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais)**. Que para constar e fins de direito, lavrei o presente Laudo e dou fé. Sobradinho (DF), 08 de janeiro de 2024.

Jackson dos Santos Cabral
Oficial de Justiça – Avaliador