

AUTO DE REAVALIAÇÃO

PROCESSO N° 0001208-59.1988.4.01.3400

EXEQÜENTE: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

EXECUTADO: WM CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA E OUTRO

Aos 26 dias do mês de setembro de 2025, por volta das 11:00 h, na SCLN 210, bloco A, salas 81 e 85 (subsolo) e 71 (térreo), Asa Norte, Brasília/DF, no cumprimento ao mandado judicial ID nº 2204911166, procedi à **REAVALIAÇÃO** dos bens penhorados nos autos em epígrafe, conforme descrição a seguir:

BENS IMÓVEIS OBJETO DA REAVALIAÇÃO:

1) **Loja número 81 do subsolo do bloco “A” da quadra 210 do Setor Comercial Local Norte (SCL/NORTE)**, registrada sob matrícula 25.190, livro 2, ficha 1, no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis em Brasília/DF, com área privativa de 31,80 m², área comum de 16,51 m², área total de 48,31 m² e respectiva fração ideal de 0,017592 do Lote de terreno nº 1, que mede: 26,00 m pelos lados Norte e Sul e 26,00 m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo uma área de 676,00 m², limitando-se com os logradouros públicos por todos os lados;

2) **Loja número 85 do subsolo do bloco “A” da quadra 210 do Setor Comercial Local Norte (SCL/NORTE)**, registrada sob matrícula 25.191, livro 2, ficha 1, no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis em Brasília/DF, com área privativa de 32,59 m², área comum de 16,93 m², área total de 49,52 m² e respectiva fração ideal de 0,018029 do Lote de terreno nº 1, que mede: 26,00 m pelos lados Norte e Sul e 26,00 m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo uma área de 676,00 m², limitando-se com os logradouros públicos por todos os lados;

3) **Loja número 71 do térreo do bloco “A” da quadra 210 do Setor Comercial Local Norte (SCL/NORTE)**, registrada sob matrícula 25.205, livro 2, ficha 1, no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis em Brasília/DF, com área privativa de 22,21 m², área comum de 11,53 m², área total de 33,74 m² e respectiva fração ideal de 0,012287 do Lote de terreno nº 1, que mede: 26,00 m pelos lados Norte e Sul e 26,00 m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo uma área de 676,00 m², limitando-se com os logradouros públicos por todos os lados;

IDENTIFICAÇÃO e REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS:



- 1) **Loja nº 81 do subsolo da SCLN 210, bloco A:** atualmente alugada para o ateliê de costura da senhora Andréa, que funciona no local há aproximadamente um ano. Composta de um vão separado por divisórias e área externa no fundo, com paredes na cor branca e piso de cerâmica, em regular estado de conservação. Seguem fotos:







- 2) **Loja nº 85 do subsolo da SCLN 210, bloco A:** atualmente fechada. Fica situada na parte dos fundos, como última loja de um dos lados do subsolo do prédio, vizinha da sala 81(conforme segunda foto). Segundo o zelador do local está desocupada há cerca de vinte anos, não dispondo o mesmo das chaves, razão pela qual não pude averiguar o imóvel internamente e fazer o respectivo registro com fotos. Segue apenas o registro externo:



- 3) Loja nº 71 do térreo da SCLN 210, bloco A:** : atualmente alugada para o bar Lanches Tocantins, pertencente à senhora Alzira Cardoso da Silva, que funciona neste local desde 1991. Composta de pequena entrada lateral, banheiros, cozinha, vão lateral que funciona como depósito e parte da frente destinada a atendimento e voltada para a área externa do prédio, piso de cerâmica, parte das paredes pintadas, parte cobertas por revestimento, em mau estado de conservação. Seguem fotos:











MÉTODO DE AVALIAÇÃO: COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Imobiliária	Winmoveis	DFImóveis	62Imoveis
Anúncio	https://www.winmoveis.com.br/propriedades/cln-210-kitnet-a-venda-ideal-para-	https://www.dfimoveis.com.br/imo-vel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-cln-210-bloco-a-846944?gclid=CjwKCAjwlt7GBhAvEiwAKal0cgYa1pn6GCDq0BKO-	https://www.62imoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-cln-212-bloco-a-1216594



	comercio-ou-3010572837.html	eyJlc1UpCxjRyaWnz78ZqGbPV-qtz1FxlzG3xoCdbQQAxD_BwE	
Endereço	CLN 210	CLN 210, bloco A	CLN 212, bloco A
Bairro	Asa Norte	Asa Norte	Asa Norte
Área	35m ² de área útil	30 m ²	58 m ²
Valor anunciado	R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil)	R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil)	R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil)
Desconto de negociação (-10%)	R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil)	R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil)	R\$ 243.000,00 (trezentos e cinquenta mil)
Valor por m2	R\$ 4.628,57	R\$ 5.400,00	R\$ 4.189,65

Obs: Como não foram encontrados dados de mercado suficientes referentes a salas à venda no endereço dos imóveis penhorados, ampliou-se a margem da busca para endereços próximos e vizinhos em imóveis similares.

VALOR MÉDIO DO M2² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	Valor do m²
	R\$ 4.628,57 (imóvel 1)
	R\$ 5.400,00 (imóvel 2)
	R\$ 4.189,65 (imóvel 3)
Média do valor do m² (obtido pela soma dos 3 valores acima pesquisados)	R\$ 4.739,40

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

- 1) Loja número 81 do subsolo do bloco “A” da quadra 210 do Setor Comercial Local Norte (SCL/NORTE):** com área total de 48,31 m². Trata-se de local atualmente ocupado, em regular



estado de conservação, mas considerando o fato de ser a penúltima loja do subsolo, sem acesso a área externa, faço a redução referente à desvalorização na alçada de 25 % do valor obtido com o cálculo, pelo que avalio o imóvel em **R\$ 171.720,31 (cento e setenta e um mil, setecentos e vinte reais e trinta e um centavos);**

2) Loja número 85 do subsolo do bloco “A” da quadra 210 do Setor Comercial Local Norte (SCL/NORTE): com área total de 49,52 m². Por se tratar de imóvel fechado há muito tempo, sem condições de avaliá-lo internamente e levando em consideração o fator deterioração pelo tempo, bem como o fato de ser a última loja do subsolo, sem acesso à área externa, faço a redução referente à desvalorização na alçada de 35 % do valor obtido com o cálculo, pelo que avalio o imóvel em **R\$ 152.551,80 (cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos);**

3) Loja número 71 do térreo do bloco “A” da quadra 210 do Setor Comercial Local Norte (SCL/NORTE): com área total de 33,74 m². Apesar de menor e em mau estado de conservação, faço o acréscimo de valorização no percentual de 15 % pelo fato de estar situado no térreo, com vista e fácil acesso para a rua e área externa, pelo que avalio o imóvel em **R\$ 183.893,45 (cento e oitenta e três mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos);**

Brasília, 26 de setembro de 2025.

HELEN CRYSTINA PATROCÍNIO DOS REIS
Oficiala de Justiça
Matrícula DF8500016

