AUTO DE REAVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 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;

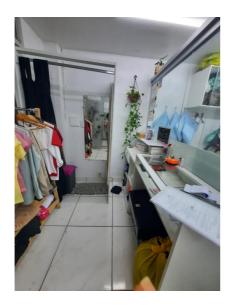
IDENTIFICAÇÃO e REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS:



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:

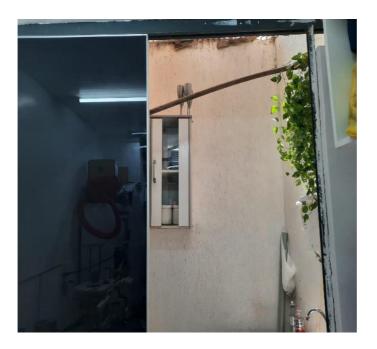










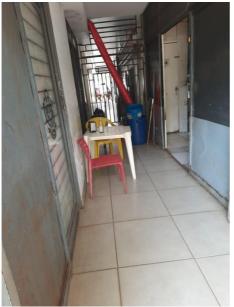


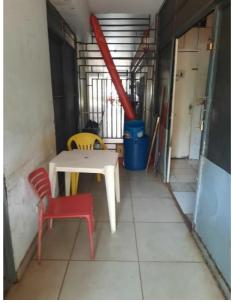
2) Loja nº 85 do subsolo da SCLN 210, bloco A: atualmente fechada. Fica situada na parte dos fundos, como última loja de um dos lados do subsolo do prédio, vizinha da sala 81(conforme segunda foto). Segundo o zelador do local está desocupada há cerca de vinte anos, não dispondo o mesmo das chaves, razão 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.wim	https://www.dfimoveis.com.br/imo	https://www.62imoveis.c
	oveis.com.br/pro	vel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-	om.br/imovel/loja-0-
	priedades/cln-	brasilia-df-cln-210-bloco-a-	quartos-venda-asa-norte-
	210-kitnet-a-	846944?gclid=CjwKCAjwlt7GBhA	brasilia-df-cln-212-bloco-
	venda-ideal-para-	vEiwAKal0cgYa1pn6GCDq0BKO-	a-1216594

		11 111 C 'D W 707 CIDW	
	comercio-ou-	ey1lc1UpCxjRyaWnz78ZqGbPV-	
	3010572837.html	qtz1FxIzG3xoCdbQQAvD_BwE	
Endereço	CLN 210	CLN 210, bloco A	CLN 212, bloco A
Bairro	Asa Norte	Asa Norte	Asa Norte
Área	35m² de área útil	30 m^2	58 m ²
Valor	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil)	R\$ 270.000,00 (duzentos
anunciado	(cento e oitenta		e setenta mil)
	mil)		
Desconto	R\$ 162.000,00	R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e	R\$ 243.000,00 (trezentos
de	(cento e sessenta	dois mil)	e cinquenta mil)
negociação	e dois mil)		
(-10%)			
Valor por	R\$ 4.628,57	R\$ 5.400,00	R\$ 4.189,65
m2			

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	R\$ 4.739,40
valores acima pesquisados)	

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



Documento id 2213692307 - Auto de Avaliação (Auto de reavaliação.WALTER MACHADO DA COSTA FILHO -WM CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA EXTIEX 000120)

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