



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Distrito Federal

PROCESSO N. 0030086-90.2008.4.01.3400

EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)

EXECUTADO: GRAFICA E EDITORA INCONFIDENCIA LTDA - ME

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos treze dias do mês de outubro do ano de 2025, eu, **RENATO ALVES BRITO**, Oficial de Justiça Avaliador Federal deste Juízo, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido nos autos do Processo n.º 0030086-90.2008.4.01.3400, passado a requerimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em desfavor da GRÁFICA E EDITORA INDEPENDÊNCIA LTDA, **PROCEDI À REAVALIAÇÃO** do seguinte bem:

1. Identificação do Imóvel:

Imóvel localizado no Lote 15, Conjunto A, Quadra 03, Setor Industrial Bernardo Sayão, Núcleo Bandeirante/DF. Terreno com área total de 225,00 m² (10,00 m de frente e fundo, por 22,50 m de ambos os lados), confrontando-se com via pública (frente), lote n.º 16 (fundo), lote n.º 17 (direita) e lote n.º 13 (esquerda), matriculado sob o n.º 14.492, Livro 2 do 4.º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.

2. Localização e Características da Região

O imóvel situa-se no **Setor Industrial Bernardo Sayão**, núcleo consolidado de atividades industriais e comerciais do Núcleo Bandeirante. A região conta com infraestrutura urbana completa, vias pavimentadas, acesso facilitado pela EPNB e proximidade ao Aeroporto Internacional de Brasília. A ocupação é predominantemente mista, com galpões, depósitos, oficinas e comércios diversos, o que garante boa valorização e demanda estável.



3. Critério de Avaliação:

A avaliação baseia-se no método comparativo direto de dados de mercado, conforme preceitua a ABNT NBR 14.653, utilizando referências de imóveis similares na região, consultados em anúncios públicos e dados de mercado local.

4. Dados de Mercado:

Valor médio do terreno: R\$ 2.800,00 a R\$ 3.800,00/m².

Valor médio de edificações (padrão médio): R\$ 6.000,00 a R\$ 8.000,00/m²

Para fins desta avaliação, adotam-se os valores médios de R\$ 3.200,00/m² para o terreno e R\$ 6.500,00/m² para as benfeitorias.

5. Cálculo do Valor:

Valor do Terreno: $225 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.200,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 720.000,00$.

Valor das Benfeitorias: $450 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.500,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.925.000,00$

Valor total estimado de mercado (outubro/2025): R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais).

6. Conclusão:

Considerando as características construtivas existentes (prédio de dois pavimentos e subsolo) e localização favorável no contexto urbano e comercial do Setor Industrial Bernardo Sayão, **AVALIO o referido imóvel em R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais).**

Do que, para constar e fins de direito, lavrei o presente Auto que assino juntamente com a depositária.



RENATO ALVES BRITO

*Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula DF 140116*

Depositária

