

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rodrigo Vasconcellos Berrogain, Oficial de Justiça-Avaliador, em cumprimento ao mandado em anexo, expedido pelo Juiz (a) de Direito da Primeira Vara Cível de Samambaia, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 0711954-66.2024.8.07.0009 em que é AUTORA: Marilda de Almeida Rodrigues e RÉU: Esmale Assistência Internacional de Saúde Ltda, passa a avaliar o imóvel adiante transcrito:

- Imóvel localizado à QS 120, Conjunto 10, Lote 04, Samambaia Norte/DF, registrado junto ao Cartório de Imóveis do 3º Ofício, Matrícula nº 143.775.

- Características do imóvel: Imóvel medindo 10,00m de frente e fundo, 25,00m pelos lados direito e esquerdo, perfazendo a área de 250,00m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com área pública, pelo lado direito como lote nº 03 e pelo lado esquerdo com o lote nº 05.

- O imóvel conta ainda com 03 pavimentos na parte superior do lote, além do térreo, contanto com as mesmas medidas acima transcritas para cada pavimento.

- O pavimento térreo se encontra em perfeito estado de conservação, onde está estabelecida a empresa Polar Tintas, não possuindo qualquer defeito aparente que pudesse ser verificado durante a diligência.

- Já os três pavimentos existentes na parte superior do lote, encontram-se abandonados e sem acesso. Segundo informações da gerente da Polar Tintas, senhora Adriana, pelo que sabe, os pavimentos deviriam ser compostos por pequenos apartamentos. Entretanto, informou que, devido ao abandono, não existe mais nada nos pavimentos, existindo, apenas, entulhos.

- **Metodologia Utilizada: O valor do imóvel foi determinado através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, por ser o mais indicado para avaliação de imóveis, seguindo, portanto, o que orientam as NBR**



14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1, no item 8.2.1, ambas da ABNT. Dessa forma, forma realizadas pesquisas junto ao site www.wimóveis.com.br , consulta junto ao Escritório Imobiliário Lima, localizado na QR 406, conjunto 04, lote 23, loja 01, Samambaia – DF e, ainda, considerados os valores praticados no mercado imobiliário local.

- Também foram levadas em consideração as condições de infraestrutura urbana no local e proximidades, sendo que o imóvel se encontra em local que conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas, rede bancária, supermercados e farmácias, transporte coletivo de fácil acesso, postos de combustível, restaurantes e segurança pública.

- Além disso, para valorização do imóvel, também foi considerado o fato de o pavimento térreo estar alugado para uma empresa de revenda de tintas bastante consolidada em todo o Distrito Federal. Entretanto, para sua desvalorização, também foi considerado o fato de os pavimentos superiores se encontrarem em estado de abandono.

- Dessa forma, considerando a metodologia utilizada, AVALIO O IMÓVEL em R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

Samambaia, 12 de julho de 2026.

Rodrigo V. Berrogain

Oficial de Justiça

Mat. 317316

