LAUDO DE AVALIAÇÃO

Trata-se de LAUDO DE AVALIAÇÃO, cujo objetivo é apresentar ao Juízo as informações e parâmetros de avaliação do imóvel sito à QNQ 05, CONJUNTO 01, LOTE 15, CEILÂNDIA/DF.

Trata-se de imóvel comercial, com matrícula n.º 46.393 no Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, estabelecido em forma de galpão, onde atualmente funciona uma oficina mecânica. Fui recebido no local por Luan Glênio Cardoso Machado, telefone: (61) 99299-9303, o qual informou que exerce a posse do imóvel em razão de contrato de aluguel firmado com os executados Osmildo Pereira Alves e Maria Iraci da Rocha Alves. O valor mensal do aluguel, segundo informado pelo Sr. Luan, é de R$ 800,00 (oitocentos reais).

O imóvel possui, aproximadamente, 7,0 metros de frente e 18,0 metros de fundo, com área total de 126,00m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com o lote 22, pela lateral direita com o lote 14 e pela lateral esquerda com o lote 16. Possui aproximadamente 3 metros de altura, e seu telhado é de zinco.

No fundo do imóvel constam 1 escritório de aproximadamente 4 metros de frente e 2 metros de fundo (8,0 m²), 1 quarto de depósito de aproximadamente 1,0 metro de frente e 2 metros de fundo (2,0 m²), e 1 banheiro de aproximadamente 1,0 metro de frente e 2 metros de fundo (2,0 m²), elaborados de forma rudimentar, cujas paredes são no material tipo "drywall" e com piso em cerâmica, conforme fotos em anexo. O piso da área da oficina é em cimento e as paredes são de alvenaria. Segundo informado, o Sr. Luan recebeu o terreno apenas com o piso de cimento, sem qualquer estrutura, tendo realizado as benfeitorias às suas expensas.

A referida avaliação teve como base o método comparativo, em consulta a sites de imóveis, especialmente o dfimoveis.com e a OLX para imóveis similares e na região.

Exemplificativamente (acesso em 11/11/2024):

https://www.dfimoveis.com.br/imovel/galpo-0-quartos-venda-ceilandia-norte-ceilandia-df-qno-8-623696

https://www.dfimoveis.com.br/imovel/galpo-0-quartos-venda-ceilandia-norte-ceilandia-df-qnm-22-conjunto-a-1012806

https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/comercio-e-industria/qnn-21-vende-se-galpao-com-500m-em-ceilandia-norte-1353787396?lis=listing_no_category

Utilizando o método comparativo e avaliando a qualidade da construção e a localização do imóvel, chega-se ao valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por metro quadrado, totalizando

Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 22/10/2025 12:45:41
Número do documento: 24111221025500000000198275931
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24111221025500000000198275931
Assinado eletronicamente por: "MARCELO ALFF VENEZIANI - 12/11/2024 21:02:02

R$ 189.000,00 (cento e oitenta e nove mil reais) pelo imóvel. Tal preço é condizente com o valor do aluguel pago de R$ 800,00 (0,42% do valor do imóvel).

Pelo exposto, AVALIO O IMÓVEL SITO À QNQ 05, CONJUNTO 01, LOTE 15, CEILÂNDIA/DF em R$ 189.000,00 (cento e oitenta e nove mil reais).

Brasília/DF, 11 de novembro de 2024.

Marcelo Alff Veneziani

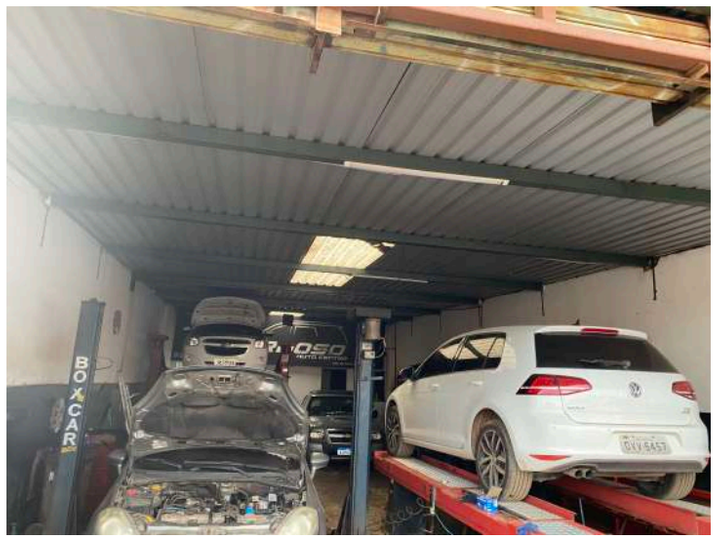
Oficial de Justiça-Avaliador Federal

Mat. 321642

FACHADA



INTERIOR (ÁREA DA OFICINA)

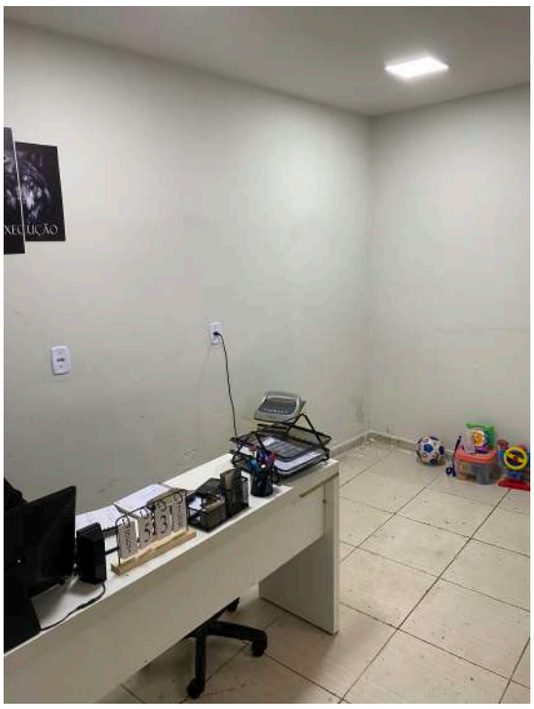


Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 22/10/2025 12:45:41
Número do documento: 24111221025500000000198275931
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24111221025500000000198275931
Assinado eletronicamente por: "MARCELO ALFF VENEZIANI - 12/11/2024 21:02:02

VISTA EXTERNA DO ESCRITÓRIO/BANHEIRO/DEPÓSITO



INTERIOR DO ESCRITÓRIO



INTERIOR DO BANHEIRO



INTERIOR DO QUARTO DE DEPÓSITO

