



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 6600

Imóvel Avaliado:

Loja localizado à Quadra SEPN 504 Bloco C, 38, Loja - Asa Norte. Brasília - DF

Finalidade do Parecer: o presente parecer técnico de avaliação mercadológica tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel avaliado, com base em critérios técnicos e conforme as normas da abnt e as diretrizes da resolução cofeci nº 1.066/2007, para fins de instrução do processo em referência, no qual se faz necessária a determinação do valor de venda do bem

Solicitante: CAPITAL ADMINISTRADORA JUDICIAL



Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:..... 1

SUMÁRIO 2

FINALIDADE 3

IMÓVEL AVALIANDO..... 3

VISTORIA 4

CONTEXTO URBANO 4

ANÁLISE MERCADOLÓGICA..... 5

METODOLOGIA UTILIZADA 7

PESQUISA DE MERCADO 8

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS..... 9

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO 11

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO..... 11

CONCLUSÃO..... 12

ANEXOS 13

FICHA DO IMÓVEL AVALIADO 14

CURRICULUM DO AVALIADOR 27

Processo: 0115033-97.2016.8.09.0051

Ação: Recuperação Judicial e Falência - Lei 11.101/05

Forum: 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS

Requerente:

Requerido: Falidas: Transbrasiliana Transportes e Turismo Ltda. e outras

EXMO. Juiz DE DIREITO DR. Pedro Ricardo Morello Brendolan

RICARDO ELVIDIO DE NEGREIROS, Avaliador Imobiliário(a) com registro no CRECI de DF sob o nº 11471 e registro no CNAI sob o nº 28553 domiciliado à SAUS Quadra 3 Lote 2 Sala, 1.114 - Brasília/DF, na qualidade de Avaliador Imobiliário(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é o presente parecer técnico de avaliação mercadológica tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel avaliado, com base em critérios técnicos e conforme as normas da abnt e as diretrizes da resolução cofeci nº 1.066/2007, para fins de instrução do processo em referência, no qual se faz necessária a determinação do valor de venda do bem, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **TRANSBRASILIANA - TRANSPORTES E TURISMO LTDA**, está localizado à Quadra SEPN 504 Bloco C, 38, Loja - Asa Norte. Brasília - DF, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 5.753 (2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF), nos seguintes termos:

“Loja nº 38, situada no 1º Pavimento do Bloco, “C”, nº 31 da Quadra 504, do Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte (SEP/NORTE), com a área comum de 92,07m²., inclusive vaga na garagem e respectiva fração ideal de 0,0082% do lote de terreno designado por projeção nº 8 que mede: 37,00m pelos lados Norte e Sul, 63,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 2.331,00m²., limitando-se com os lotes nºs 7 e 9 da mesma Quadra e Setor”.



VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 19/07/2025.

Ocupação: Atualmente o imóvel avaliado encontra-se vazio.

A vistoria do imóvel revelou que no dia 18 de julho de 2025 realizei vistoria no imóvel indicado no questionário. constatei que o local está desocupado, circunstância registrada nas fotografias anexas. fui recebido pelo encarregado maurício de paula, telefone (61) 9 9842-6817, que me entregou duas correspondências: uma guia de iptu e um boleto de taxa condominial, ambos igualmente anexados.

O encarregado informou que quaisquer dados adicionais sobre a loja devem ser solicitados ao síndico rubem, telefones (61) 9 9380-8004 ou (61) 2099-6060. para que o síndico preste as informações requeridas, é necessário o envio de cópia da decisão judicial que autoriza a empresa capital a realizar diligências e cópia do contrato social da referida empresa.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado trata-se de uma loja situada em área predominantemente comercial do Distrito Federal, inserida em um eixo urbano consolidado, com vocação notadamente voltada à prestação de serviços e ao varejo em geral. A região apresenta alto fluxo de pedestres e veículos ao longo de todo o dia, potencializado pela proximidade de paradas de transporte público, pontos de táxi e estações de ônibus, o que favorece a captação de clientes e a visibilidade do empreendimento.

A malha viária local é composta por vias arteriais e coletoras de largura adequada, com pavimentação asfáltica em bom estado de conservação, sinalização vertical e horizontal satisfatória e disponibilidade de vagas de estacionamento rotativo e bolsões públicos. A infraestrutura urbana conta com redes de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica trifásica, telefonia, fibra óptica para internet e iluminação pública eficiente, assegurando o atendimento das necessidades operacionais de atividades comerciais de pequeno e médio porte.

O entorno imediato abriga mix diversificado de estabelecimentos, agências bancárias, farmácias, restaurantes, supermercados, clínicas, escritórios de serviços, correios



e lotéricas, o que gera sinergia comercial e eleva o fluxo de consumidores. Há, ainda, equipamentos de apoio como postos policiais, unidades de saúde e estacionamentos privados, conferindo sensação de segurança e conveniência aos frequentadores.

Do ponto de vista urbanístico, observa-se padrão construtivo misto, com edificações de até quatro pavimentos nos lotes frontais e prédios mais altos nos eixos principais, mantendo harmonia volumétrica e paisagística adequada. A região dispõe de calçadas largas, acessibilidade universal (rampas e piso tátil) e boa arborização, propiciando conforto térmico e caminhabilidade.

A segurança é considerada boa, com presença de policiamento ostensivo, câmeras de monitoramento público e vigilância privada contratada por condomínios e associações comerciantes. Além disso, o local conta com iluminação LED e policiamento comunitário, fatores que reduzem a incidência de pequenos delitos e reforçam a sensação de tranquilidade a lojistas e consumidores.

Por fim, a localização estratégica da loja com fácil ligação às principais vias de acesso à Esplanada dos Ministérios, ao Eixo Monumental, ao Setor Hoteleiro e ao Aeroporto Internacional de Brasília proporciona logística eficiente para fornecedores, funcionários e clientes, colaborando para a valorização do ponto comercial e para a liquidez do ativo imobiliário.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A análise mercadológica foi realizada com base na metodologia do método comparativo direto de dados de mercado, conforme previsto na NBR 14.653 e na Resolução COFECI nº 1.066/2007. Para tanto, foram considerados imóveis com características semelhantes ao objeto da presente avaliação, localizados na mesma região ou em áreas equivalentes em termos de padrão construtivo, tipologia, metragem e estado de conservação.

Os dados de mercado foram obtidos por meio de pesquisas em portais imobiliários, consultas a corretores locais e análise de anúncios ativos e recentes, permitindo identificar o valor médio praticado por metro quadrado na região. Os valores foram ajustados conforme critérios técnicos de homogeneização, considerando fatores como localização exata, posição do lote, benfeitorias, conservação e idade da edificação.



Com base nos dados obtidos e nos critérios de avaliação aplicados, foi possível estimar o valor mercadológico do imóvel de forma objetiva, refletindo a realidade do mercado local na data da avaliação. A amostragem utilizada demonstrou coerência e estabilidade nos valores praticados, conferindo confiabilidade ao resultado final apresentado neste parecer.



METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. Definição do objetivo da avaliação: Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.
2. Coleta de dados: O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.
3. Seleção de imóveis comparáveis: Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.
4. Análise e ajustes: O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.
5. Estimativa do valor: Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.
6. Elaboração do laudo de avaliação: Por fim, o avaliador elabora um parecer de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.



O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção da média de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Asa Norte		80,00	585.000,00	7.312,50
2	Asa Norte		79,00	374.000,00	4.734,18
3	Asa Norte		48,00	340.000,00	7.083,33
4	Asa Norte		75,00	310.000,00	4.133,33

* Preço tipo "Oferta"

Valor da média do imóvel avaliado = R\$ 535.464,02 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 5.815,84) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (92,07 m²)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA ou LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**), no caso de Fator de Oferta, para adequá-los ao valor de mercado, liquidação forçada é quando há necessidade de venda rápida ou imediata do imóvel, geralmente utilizada para instituições financeiras na retomada do imóvel, caso a avaliação do imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a “0” (zero).

Aplicado o redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**) de 0% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Asa Norte		80,00	585.000,00	7.312,50
2	Asa Norte		79,00	374.000,00	4.734,18
3	Asa Norte		48,00	340.000,00	7.083,33
4	Asa Norte		75,00	310.000,00	4.133,33

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 0%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores

Média Aritmética =	R\$ 23.263,34
	4

Média Aritmética =	R\$ 5.815,84 / m²
--------------------	-------------------

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 535.464,02 *
<i>*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 5.815,84) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (92,07 m²)</i>

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 0% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 0,00 e superiores à R\$ 0,00.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Asa Norte		80,00	585.000,00	7.312,50
2	Asa Norte		79,00	374.000,00	4.734,18
3	Asa Norte		48,00	340.000,00	7.083,33
4	Asa Norte		75,00	310.000,00	4.133,33

Fórmula Média Ponderada =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$
---------------------------	---

Média Ponderada =	$\frac{\text{R\$ 23.263,34}}{4}$
-------------------	----------------------------------

Média Ponderada =	$\text{R\$ 5.815,84 / m}^2$
-------------------	-----------------------------

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 92,07 m² x R\$ 5.815,84

Valor do imóvel avaliado = R\$ 535.464,02

Considerando que o imóvel avaliado possui 30 anos de idade aparente, vida útil estimada em 70 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como regular, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliado sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0.334, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliado em 33.4%, ou seja, para 356.619,04.

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 356.619,04 (trezentos e cinquenta e seis mil seiscientos e dezenove reais e quatro centavos)



CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metuculoso de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 356.619,04 (trezentos e cinquenta e seis mil seiscentos e dezenove reais e quatro centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua emissão.

Brasília/DF, 4 de agosto de 2025.

RICARDO ELVIDIO DE NEGREIROS

Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº 11471 / DF

CNAI nº 28553

SAUS Quadra 3 Lote 2 Sala, 1.114 - Brasília/DF

Fone: 61996473987

E-mail: negreirosdf@gmail.com

Site: bit.ly/negreiros



ANEXOS

Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA,
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS
DO IMÓVEL AVALIANDO**



Ficha do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- N°: **5.753**
- Cartório de Registro: **2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF**

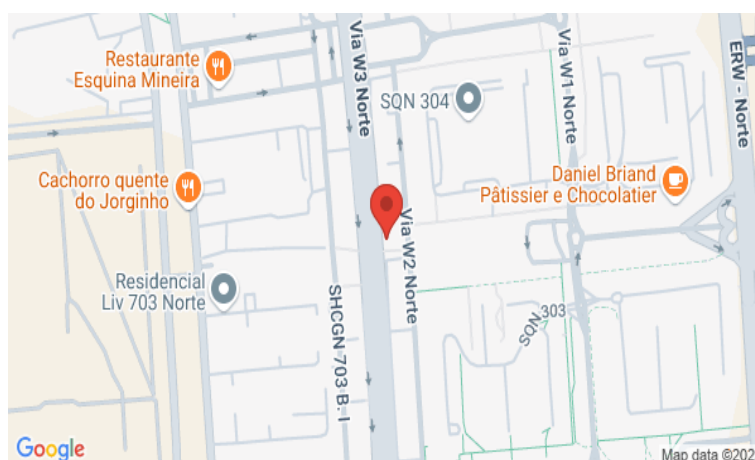
1.2 - Proprietário:

- Nome: **TRANSBRASILIANA - TRANSPORTES E TURISMO LTDA**
- Endereço: **Rua Transbrasiliana, 00**
- Complemento:
- Bairro: **Jardim Promissão**
- Município: **Anápolis**
- UF: **GO**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja**
- Agrupamento: **prédio comercial**
- Utilização: **comercial**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Endereço: **Quadra SEPN 504 Bloco C, 38**
- Complemento: **Loja**
- Bairro: **Asa Norte**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**

Mapa Localização:



- Descrição do imóvel: **Loja nº 38, situada no 1º Pavimento do Bloco, “C”, nº 31 da Quadra 504, do Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte (SEP/NORTE), com a área comum de 92,07m²., inclusive vaga na garagem e respectiva fração ideal de 0,0082%**



do lote de terreno designado por projeção nº 8 que mede: 37,00m pelos lados Norte e Sul, 63,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 2.331,00m²., limitando-se com os lotes nºs 7 e 9 da mesma Quadra e Setor

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **2.331,00 m²**
- Área Construída: **92,07 m²**
- Área Privada: **92,07 m²**
- Área Comum: **0,00 m²**
- Área Considerada Total: **92,07 m²**



2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, rede de esgoto, linhas de transporte público, TV a cabo,

3 - Características do terreno:

- Frente: **37,00 m**
- Fundos: **m**
- Profundidade: **63,00 m**

- Topografia: **plana**
- Forma: **regular**
- Orientação: **poente**
- Situação: **meio quadra**
- Proteção: **divisa predio**
- Observações:

4 - Características do Imóvel:

Um(a) Loja, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. O imóvel avaliado esta inserido em uma edificação de 5 (cinco) pavimento(s) e esta localizado no 1º andar, possui estacionamento coberto com 1 vaga e estacionamento descoberto com 20 vagas, com as seguintes características do empreendimento: quadra, .É constituído(a) de .

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio: **mensal**
- Valor do Condomínio Mensal: **R\$ 770,13**
- Valor do Aluguel: **R\$ 0,00**
- Data Fim do Contrato:

6 - Dados do Imposto e valor venal:

- Cadastro sob nº: **30138906**
- Valor do Imposto anual: **R\$ 2.599,57**
- Valor do imposto mensal: **R\$ 433,27**
- Valor venal do terreno (R\$ 0 por m²): **R\$ 0**
- Valor venal da construção (R\$ 0,00 por m²): **R\$ 0,00**
- Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R\$ 0,00**

7 - Fotos





Foto 1: FACHADA DO PRÉDIO



Foto 2: FACHADA DA LOJA



Foto 3: FRENTE DA LOJA - PARTE INTERNA



Foto 4: PARTE INTERNA DA LOJA

8 - Documentos



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 14:51:54

Cartório do 2.º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

Brasília — Distrito Federal

matrícula

-5753-

ficha

-1-

matrícula

-5753-

ficha

-1-

MATRÍCULA DO IMÓVEL:-LOJA nº 38(trinta e oito), situada no 1º Pavimento do Bloco "C", Nº 31-da Quadra 504(quinhetos e quatro), do Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte (SEP/NORTE), com a área comum de 92,07m2.,inclusive vaga na garagem e respectiva fração ideal de 0,0082% do lote de terreno designado por Projeção nº 8(oito) que mede: 37,00m pelos lados 'Norte e Sul' e 63,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 2.331,00m2., limitando-se com os lotes nºs 7 e 9 da mesma Quadra e Setor.-----

PROPRIETÁRIA:-RETA ENGENHARIA S/A, com sede no Rio de Janeiro-RJ, CGC/MF-nº 42.183.020/001.-REGISTRO ANTERIOR:-nº 5493, às fls.278, do Livro nº 3-F(antigo, deste Cartório.-----

DOU FÉ.-Em 06 de junho de 1977.- OFICIAL, *[assinatura]*

R.1/5753.-TRANSMITENTE:-RETA ENGENHARIA S/A, com sede no Rio de Janeiro-RJ, CGC/MF-nº 42183.020/001.-ADQUIRENTES:-JOSE CARLOS TEIXEIRA DA SILVA, engenheiro e sua mulher, CLAUDETE MARLENE SCHAAF SILVA, professora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, CIC-nº 245.754.617/68.-TÍTULO:-Instrumento particular de Compra e Venda de 30/06/1976.-VALOR:- CR\$ CR\$478.326,00.-----

DOU FÉ.-Em 06/07/1977.-O Escrevente *[assinatura]*

R.2/5753.-DEVEDORES:-JOSE CARLOS TEIXEIRA DA SILVA, engenheiro e sua mulher, CLAUDETE MARLENE SCHAAF SILVA, professora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, CIC-número 245.754.617/68.-CREDORA:-COLMEIA-ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO, com sede nesta Capital, CGC/MF-nº 00.051.904/00001-46.-ÔNUS:-Hipoteca em primeiro lugar e sem concorrência.-TÍTULO:-Instrumento Particular de Compra e Venda e Hipoteca de 30/06/1976.-VALOR:- CR\$..... CR\$320.000,00 resgatável em 180 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de CR\$... CR\$3.697,09, vencendo-se a primeira 30 dias a contar da data da assinatura do contrato.-PRAZO:- 180 meses.-JUROS:-10% ao ano, acrescidos da taxa remuneratória de serviços de 2% sobre o valor da prestação.-CONDIÇÕES:-Sujeito à correção monetária, obrigando-se os Devedores pelas demais cláusulas do título ora registrado.-----

DOU FÉ:- Em 06/07/1977.-O Escrevente, *[assinatura]*

AV.3/5753.- Certifico que, de acordo com Petição de 23/06/1977, a COLMEIA-ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO, já qualificada, na qualidade de Credor da hipoteca objeto do R.2/5753, deu ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, em caução, os direitos creditórios oriundos da referida hipoteca.-----

DOU FÉ.-Em 06/07/1977-O Escrevente, *[assinatura]*

R.4/5753.- TRANSMITENTES:- JOSE CARLOS TEIXEIRA DA SILVA, engenheiro e sua mulher, CLAUDETE MARLENE SCHAAF SILVA, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, portadores do CIC. 245.754.617/68. ADQUIRENTE:- TRANSPORTES COLETIVOS DE ANÁPOLIS LTDA, com sede em Anápolis-GO, CGC. 01.020.403/0001-65. TÍTULO: Instrumento particular de Compra e Venda de 14.03.1984. VALOR:-Cr\$11.644.11,47.-----

DOU FÉ.- Em, 04.05.1984.- Técnico Judiciário, *[assinatura]*

Av.5/5753.- Certifico que, de acordo com Instrumento particular de 14.03.1984, a adquirente, TRANSPORTES COLETIVOS DE ANÁPOLIS LTDA, acima qualificada, com a anuência da credora, COLMEIA ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO, sub-rogou-se quanto ao pagamento do débito hipotecário,

(continua no verso)

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 14:51:54

matrícula

-5753-

ficha

-1-
verso

(continuação)...oriundo do R.2, que devidamente corrigido passou a ser de Cr\$11.344.811,47, resgatáveis em 88 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de Cr\$186.140,66, vencendo-se a primeira em 30.03.1984, à taxa de juros de 10% ao ano. CONDIÇÕES:- Sujeito à correção monetária, obrigando-se a atual devedora pelas demais cláusulas do título. Certifico mais que fica mantida a Caução de crédito hipotecário objeto da Av.3, em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO.-

DOU FÉ. Em, 04.05.1984.- Técnico Judiciário, *[assinatura]*

Av.6/5753 - Certifico que, de acordo com requerimento datado de 06/11/92, nos termos do que dispõe o Decreto-Lei nº 2.291, de 21/11/86, foi decretada a extinção do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, e nomeada sua sucessora a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, ficando, em consequência, incorporados ao patrimônio da CAIXA, todos os direitos creditícios oriundos de contratos hipotecários firmados com instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, que tenham sido transferidos ao extinto BNH, por força de toda legislação reguladora do Sistema, notadamente, nesta Averbação, os direitos pertinentes à Caução de Crédito Hipotecário, objeto da Av.3 e Av.5/5753.-

DOU FÉ. Em, 19/05/1993. Técnico Judiciário, *[assinatura]*

Av.7/5753 - Certifico que, de acordo com requerimento datado de 20/11/92, e nos termos da documentação já arquivada neste Cartório, a Credora, COLMÉIA - ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, foi INCORPORADA pela HASPA - HABITAÇÃO SÃO PAULO S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, tendo sido transferido ao patrimônio desta última, todo o ativo e passivo da incorporada, e, em especial, nesta Averbação, os direitos creditórios oriundos da Hipoteca, objeto do R.2 e Av.5/5753.-

DOU FÉ. Em, 19/05/1993. Técnico Judiciário, *[assinatura]*

Av.8/5753 - Certifico que, de acordo com requerimento datado de 20/11/92, e nos termos da documentação já arquivada neste Cartório, o crédito hipotecário, objeto do R.2 e Av.5/5753, foi transferido para LARCKY - SOCIEDADE DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, através da Cisão Parcial da HASPA - HABITAÇÃO SÃO PAULO S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

DOU FÉ. Em, 19/05/1993. Técnico Judiciário, *[assinatura]*

Av.9/5753 - Certifico que, de acordo com autorização de baixa datada de 06/11/92, a Credora autorizou o cancelamento da Caução de Crédito Hipotecário, objeto da Av.3, Av.5 e Av.6/5753, para que a mesma não produza mais nenhum efeito de direito.-

DOU FÉ. Em, 19/05/1993. Técnico Judiciário, *[assinatura]*

Av.10/5753 - Certifico que, de acordo com autorização de baixa datada de 20/11/92, a Credora autorizou o cancelamento da Hipoteca, objeto do R.2 e Av.5/5753, para que a mesma não produza mais nenhum efeito de direito.-

DOU FÉ. Em, 19/05/1993. Técnico Judiciário, *[assinatura]*

Certifico que, tendo em vista a implementação do novo sistema de computação necessário à organização e execução dos serviços, fica ENCERRADA a presente ficha, ao abrigo do artigo nº 41 da Lei nº 8.935/1994, sendo nesta data aberta a ficha 02.-

DOU FÉ. Em, 12/05/2022. O F I C I A L, *[assinatura]*

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em 21/05/2025 16:19:47

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 14:51:54

2. Ofício do Registro de Imóveis
Brasília - Distrito Federal

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

matricula	ficha
5.753	02

ficha

02

matricula

5.753

Av.11/5753 - INDISPONIBILIDADE - Pela Ordem de Indisponibilidade
protocolada em 06/05/2022, sob o número 202205.0610.02131798-IA060, na
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi decretada a
INDISPONIBILIDADE de bens em nome de TRANSPORTES COLETIVOS DE ANAPOLIS
LTDA, CNPJ/MF nº 01.020.403/0001-65, nos autos do processo
00102902020155180051, da 1ª Vara do Trabalho de Anápolis, GO, tornando
INDISPONÍVEL o imóvel desta Matricula.-----
DOU FÉ. Em, 12/05/2022. Escrevente, *[assinatura]*

Av.12/5753 - INDISPONIBILIDADE - Pela Ordem de Indisponibilidade
protocolada em 25/06/2022, sob o número 202206.2510.02213996IA-770, na
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi decretada a
INDISPONIBILIDADE de bens em nome de TRANSPORTES COLETIVOS DE ANAPOLIS
LTDA, CNPJ/MF nº 01.020.403/0001-65, nos autos do processo
00116622020165180051, da 1ª Vara do Trabalho de Anápolis, GO, tornando
INDISPONÍVEL o imóvel desta Matricula.-----
DOU FÉ. Em, 06/07/2022. Escrevente, *[assinatura]*

Av.13/5753 - INDISPONIBILIDADE - Pela Ordem de Indisponibilidade
protocolada em 17/02/2023, sob o número 202302.1709.02565906-IA-070, na
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi decretada a
INDISPONIBILIDADE de bens e direitos em nome de TRANSPORTES COLETIVOS DE
ANAPOLIS LTDA, CNPJ/MF nº 01.020.403/0001-65, nos autos do processo
00102038020165180051, da 1ª Vara do Trabalho de Anápolis, GO, tornando
INDISPONÍVEL o imóvel desta Matricula.-----
DOU FÉ. Em, 24/02/2023. Escrevente, *[assinatura]*

Av.14/5753 - INDISPONIBILIDADE - Pela Ordem de Indisponibilidade
protocolada em 17/02/2023, sob o número 202302.1710.02566048-IA-600, na
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi decretada a
INDISPONIBILIDADE de bens e direitos em nome de TRANSPORTES COLETIVOS DE
ANAPOLIS LTDA, CNPJ/MF nº 01.020.403/0001-65, nos autos do processo
00108585220165180051, da 1ª Vara do Trabalho de Anápolis, GO, tornando
INDISPONÍVEL o imóvel desta Matricula.-----
DOU FÉ. Em, 24/02/2023. Escrevente, *[assinatura]*

Av.15/5753 - INDISPONIBILIDADE - Pela Ordem de Indisponibilidade
protocolada em 01/06/2023, sob o número 202306.0114.02737537-IA-110, na
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi decretada a
INDISPONIBILIDADE de bens e direitos em nome de TRANSPORTES COLETIVOS DE
ANAPOLIS LTDA, CNPJ/MF nº 01.020.403/0001-65, nos autos do processo
00113130720205180009, da 9ª Vara do Trabalho de Goiânia, GO, tornando
INDISPONÍVEL o imóvel desta Matricula.-----
DOU FÉ. Em, 06/06/2023. Escrevente, *[assinatura]*

Av.16/5753 - INDISPONIBILIDADE - Pela Ordem de Indisponibilidade
protocolada em 15/01/2024, sob o número 202401.1518.031123714-IA-290, na
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi decretada a
INDISPONIBILIDADE de bens e direitos em nome de TRANSPORTES COLETIVOS DE
ANAPOLIS LTDA, CNPJ/MF nº 01.020.403/0001-65, nos autos do processo
00106437620165180051, da 1ª Vara do Trabalho de Anápolis, GO, tornando
INDISPONÍVEL o imóvel desta Matricula.-----
DOU FÉ. Em, 22/01/2024. Escrevente, *[assinatura]*

Av.17/5753 - INDISPONIBILIDADE - Pela Ordem de Indisponibilidade
protocolada em 15/01/2024, sob o número 202401.1514.031123714-IA-170, na
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi decretada a
INDISPONIBILIDADE de bens e direitos em nome de TRANSPORTES COLETIVOS DE
ANAPOLIS LTDA, CNPJ/MF nº 01.020.403/0001-65, nos autos do processo
00110132120175180051, da 1ª Vara do Trabalho de Anápolis, GO, tornando
INDISPONÍVEL o imóvel desta Matricula.-----
DOU FÉ. Em, 23/01/2024. Escrevente, *[assinatura]*



COMPARATIVOS

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DAS AMOSTRAS DOS IMÓVEIS COMPARADOS



Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Internet**
- Endereço/URL: **https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-sepn-504-1155758?gclid=CjwKCAjwp_LDBhBCEiwAK7Fnkv_V1lvmjXIPCNEgoZG4Jlqghtf7STBp_wltfWC0AdaNUOdqN97_nhoC9j4QAvD_BwE**
- Bairro: **Asa Norte**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **80,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação: **SEPN 504 - Loja térrea com mezanino à venda, Ed. Mariana, Asa Norte, Brasília - DF .**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 585.000,00**

5 - Data da vistoria: 4 de agosto de 2025

6 - Fotos:



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Internet**
- Endereço/URL: **<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sepn-504-loja-reformada-a-venda-edificio-mariana-3013032540.html>**
- Bairro: **Asa Norte**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **79,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação: **Sepn 504, Ed. Mariana, Asa Norte, Brasília.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 374.000,00**

5 - Data da vistoria: 4 de agosto de 2025

6 - Fotos:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Internet**
- Endereço/URL: **https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-sepn-504-bloco-c-1108621?gclid=CjwKCAjwp_LDBhBCEiwAK7Fnkv_V1lvmjXIPCNEgoZG4Jlqghtf7STBp_wltfWC0AdaNUOdqN97_nhoC9j4QAvD_BwE**
- Bairro: **Asa Norte**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **48,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação: **SEPN 504 Bloco C .**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 340.000,00**

5 - Data da vistoria: 4 de agosto de 2025

6 - Fotos:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Internet**
- Endereço/URL: **https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-sepn-504-1162170?gclid=CjwKCAjwp_LDBhBCEiwAK7Fnkv_V1lvmjXIPCNEgoZG4Jlqghtf7STBp_wltfWC0AdaNUOdqN97_nhoC9j4QAvD_BwE**
- Bairro: **Asa Norte**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **75,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação: **Edifício Mariana - Loja à venda, 75 m² - Asa Norte .**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 310.000,00**

5 - Data da vistoria: 4 de agosto de 2025

6 - Fotos:



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: RICARDO ELVIDIO DE NEGREIROS

Qualificação: Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº: 11471 / DF | **CNAI nº:** 28553

Formação Profissional: Curso superior: BACHAREL EM DIREITO

Nome da Instituição: FACULDADE ICESP DE BRASÍLIA/DF

Local (cidade e estado): Guará-DF

Data de início: 01/01/2013

Data de conclusão: 07/07/2017

Curso: FOTOGRAFIA IMOBILIÁRIA

Carga horária: 2,30h (duas horas e trinta minutos)

Nome da Instituição: CRECI – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Data de início: 22/07/2019

Data de conclusão: 01/08/2019

Curso: PERITO JUDICIAL

Carga horária: 4h (quatro horas)

Nome da Instituição: CRECI – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Data de início: 15/07/2019

Data de conclusão: 01/08/2019



Curso: AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Carga horária: 42h (quarenta e duas horas)

Nome da Instituição: UNICRECI/DF – UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO DF.

Data de início: 24/06/2019

Data de conclusão: 17/07/2019

Experiência Profissional: Avaliações (Avaliações de Desapropriações e Servidões -
Avaliações de Empreendimentos - Avaliações de
Glebas Urbanizáveis - Avaliações de Imóveis Rurais - Avaliações de Imóveis Urbanos)
e Avaliações em Locações.

Advogado: OAB/DF 70.062 - Áreas de atuação: Civil, Famílias, Sucessões, Imobiliário e
Previdenciário..

Endereço: SAUS Quadra 3 Lote 2 Sala,1.114 - Brasília/DF

Telefone: 61996473987

E-mail: negreirosdf@gmail.com

Site: bit.ly/negreiros

