



25/08/2026

Número: **0708719-86.2022.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 8.032-2, 8º Andar, Bloco B, ala A, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **16/03/2022**

Valor da causa: **R\$ 193.806,41**

Processo referência: **0708719-86.2022.8.07.0001**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO MONTEVERDE (EXEQUENTE)	
	ATHANASIOS GEORGIOS FLESSAS (ADVOGADO) PAULO ANDRE VACARI BELONE (ADVOGADO)
MENDONCA TAPETES E CARPETES LTDA (EXECUTADO)	
	CAMILA BERNARDES ANICETO DE SOUSA DOS SANTOS (ADVOGADO) ALEXANDRE ANDRE ANICETO MOREIRA DOS SANTOS (ADVOGADO)

Outros participantes	
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (INTERESSADO)	
EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA (INTERESSADO)	
ORLANDO ARAUJO DOS SANTOS (LEILOEIRO)	
ALOMA VERONICA AZEVEDO LEITAO (PERITO)	
VA IMOVEIS LTDA (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
265903037	19/02/2026 11:27	Laudo	Laudo
265903041	19/02/2026 11:27	ANEXO I Planilha de Dados de Coleta - Amostras	Comprovante (Outros)
265903043	19/02/2026 11:27	ANEXO II Links das Amostras	Comprovante (Outros)
265903044	19/02/2026 11:27	ANEXO III - Lista de presença Vistoria	Comprovante (Outros)
265923491	19/02/2026 11:27	ANEXO IV Registro Fotográfico do Imóvel	Comprovante (Outros)

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da MM. 7ª Vara Cível da
Circunscrição Judiciária de Brasília/DF.

Processo nº 0708719-86.2022.8.07.0001

ALOMA VERÔNICA AZEVEDO LEITÃO, corretora judicial, com registro no CRECI da 8. Região/DF sob o n. 12879, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao despacho de (ID 250168037), apresentar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO

Atendendo à solicitação da MM. Juíza da 7ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília/DF, **nos autos do processo nº 0708719-86.2022.8.07.000**, foi realizada perícia técnica para **avaliar o valor de mercado do imóvel comercial urbano** situado em **SUBLOJA SL - 107 -SUBSOLO do BLOCO “B” da QUADRA 203 do SETOR COMERCIAL LOCAL NORTE - (SCL/NORTE)**, com a finalidade de subsidiar a demanda judicial determinada nos autos.

O presente laudo foi elaborado de forma **técnica, imparcial e fundamentada**, atendendo aos preceitos das normas da **ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos)** e **NBR 14724 (Apresentação de Trabalhos Técnicos)**.

OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo a avaliação do imóvel **SUBLOJA SL - 107 -SUBSOLO do BLOCO “B” da QUADRA 203 do SETOR COMERCIAL LOCAL NORTE - (SCL/NORTE)**, com **matrícula de n. 19292, registrada no 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal/DF**, para determinar o **valor de mercado do imóvel comercial urbano**, objeto do processo judicial nº 0708719-86.2022.8.07.0001, considerando as suas características construtivas, localização, padrão e condições de conservação, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos pelas normas de avaliação de bens.

VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 30 de janeiro de 2026 às 11h, com a presença do Sr. Cícero de Araújo Viana, porteiro do prédio, CPF: 612.295.981-20, com base nas normas da ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos).

Foram observadas as características do imóvel avaliando, modelo construtivo, estado de conservação, localização, infraestrutura do entorno, conciliação entre vida útil e valor econômico, depreciação física conforme a NBR 14653-2, patologias que comprometem a segurança de utilização do imóvel no estado que se encontra, danos visíveis e ausência total de manutenção e a baixa atratividade no mercado imobiliário devido ao estado crítico e severo grau de degradação.

A vida útil do imóvel depende de um plano de manutenção adequado.

Tema	Com manutenção	Sem manutenção
Vida útil	Atende ou supera o previsto	Reduz drasticamente
Custos	Menores (preventivos)	Muito maiores (corretivos)
Desempenho	Mantido	Perda progressiva
Durabilidade	Maior	Menor
Segurança	Garantida	Pode ser comprometida

Ressalta-se que não foram encontradas amostras de mercado plenamente comparáveis ao imóvel avaliando, razão pela qual foram utilizados dados com características distintas como: tipologia, área útil, estado de conservação e padrão construtivo.

Em razão da escassez de imóveis estritamente comparáveis, optou-se por utilizar os dados disponíveis, procedendo-se aos ajustes necessários para homogeneização, conforme preceitua a ABNT NBR 14.653-2. Assim, o valor resultante deve ser interpretado considerando o grau de precisão decorrente da heterogeneidade da base de dados

Apesar das divergências, as amostras selecionadas representam o melhor conjunto disponível no mercado na data de referência da avaliação, permitindo estimar o valor mediante aplicação de fatores de homogeneização.

Conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653-2, quando inexitem amostras estritamente homogêneas, é admissível o uso de amostras heterogêneas desde que devidamente ajustadas e justificadas, como procedido neste parecer.

DESCRIÇÃO E CONDIÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

- **Endereço e Matrícula:** SUBLOJA SL - 107 -SUBSOLO do BLOCO “B” da QUADRA 203 do SETOR COMERCIAL LOCAL NORTE - (SCL/NORTE), com matrícula de n. 19292, registrada no 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal/DF.
- **Tipo do Imóvel:** Comercial
- **Área Construída e do Terreno:** Área Privativa de 665,59m2, área comum de 145,00m2, área total de 810,59m2 e respectiva fração ideal de 0,2713%, de lote de terreno n.04 (quatro) que mede 26,00m pelos lados Norte e Sul e 26,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 676,00m2, limitando-se com logradouros públicos por todos os lados, conforme Certidão de Ônus do Imóvel avaliando.
- **Padrão Construtivo e Estado de Conservação:** situação observada - imóvel com ausência total de manutenção preventiva e corretiva; presença de deterioração física significativa em sua totalidade; comprometimento das condições de uso, segurança e estanqueidade; risco potencial de falha funcional dos sistemas elétricos e hidráulicos obsoletos; alteração do padrão construtivo percebido devido ao estado de conservação crítico e grau severo de degradação.
- **Ocupação:** desocupado.

CONCLUSÃO TÉCNICA:

Constatou-se, durante a vistoria técnica, que o imóvel avaliando encontra-se em **acentuado estado de deterioração**, decorrente de prolongado período sem manutenção preventiva e corretiva. Verificou-se a **inoperância completa das instalações elétricas e hidráulicas**, a presença de **umidade ascendente e infiltrativa em diversos ambientes, paredes com fungos e mofo**, além de **desgaste generalizado de revestimentos, esquadrias e componentes construtivos**, circunstâncias que caracterizam a necessidade de **reforma integral**, incluindo substituição de sistemas hidráulicos e elétricos, recomposição de elementos construtivos e **adequação do padrão edílio às condições contemporâneas de habitabilidade e segurança**.

Em contraposição, as **amostras de mercado utilizadas para fins comparativos** correspondem, majoritariamente, a imóveis em bom estado de uso, conservação e habitabilidade, **reformados, retrofitados** (retrofitting) e **atualizados/modernizados**,

aptos ao **uso imediato** e atendendo satisfatoriamente aos padrões de qualidade e funcionalidade esperados para bens similares em seu segmento de mercado.

A discrepância verificada entre o estado físico do imóvel avaliando e os observados nos elementos amostrais disponíveis introduz heterogeneidade relevante no conjunto de dados, tal condição torna necessária a adoção de procedimentos de homogeneização, com vistas à compatibilização das características dos elementos comparáveis às do bem avaliando, em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14.653-2.

Nos termos das diretrizes metodológicas previstas na **ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens**, quando não há disponibilidade de amostras estritamente homogêneas, admite-se a utilização de **amostras heterogêneas**, desde que se proceda à devida **justificação técnica**, aos **ajustes de homogeneização** e à explicitação das limitações decorrentes da base de dados. Em conformidade com tais preceitos, foram aplicados **fatores de homogeneização e ajustes qualitativos e quantitativos** com o objetivo de aproximar, tanto quanto possível, os preços amostrados das condições reais apresentadas pelo imóvel avaliando e de forma a mitigar os efeitos da heterogeneidade no cálculo final.

Assim, registra-se que, embora tecnicamente viável, a comparação realizada possui **restrições de comparabilidade**, o que implica **grau de precisão moderado** do valor estimado, recomendando-se que tais limitações sejam consideradas na apreciação judicial do presente parecer.

Em razão desse quadro, o estado de conservação foi classificado como **ruim**, o que **impacta negativamente o valor de mercado** do bem, conforme critérios de depreciação adotados pela NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (em anexo)

- Fachada frontal e laterais do prédio.
- Ambientes internos do imóvel avaliando.
- Ambientes externos do imóvel avaliando.
- Situação do portão metálico que dá acesso ao imóvel pela parte lateral externa do prédio.
- Entrada que dá acesso ao imóvel avaliando pela parte frontal do prédio.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

1. Método Adotado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica adota o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme diretrizes estabelecidas na **ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos gerais)** e na **ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos)**.

O método fundamenta-se na obtenção de **dados de oferta e/ou transação de imóveis similares** ao imóvel avaliando, situados na mesma região ou em áreas com comportamento mercadológico equivalente, permitindo a **determinação do valor de mercado** a partir da comparação entre o bem avaliando e os elementos pesquisados.

Ressalta-se que, devido à limitada oferta de imóveis com condições semelhantes ao bem avaliando, que se encontra em **estado de conservação ‘ruim’**, foi necessário recorrer a amostras **em melhor estado**, circunstância que implicou **heterogeneidade relevante** na base de dados, devidamente tratada por meio de **fatores de homogeneização e ajustes de depreciação**, conforme preconiza a NBR 14.653-2.

2. Critérios de Seleção das Amostras

As amostras de mercado foram selecionadas mediante os seguintes critérios:

- Localização compatível ou inserida na mesma região urbana;
- Tipologia semelhante ao imóvel avaliando (uso, padrão e finalidade);
- Dimensões aproximadas (área construída e área de terreno);
- Informações suficientes para identificação de características físicas e estado de conservação;
- Disponibilidade de dados verificáveis e recentes.

3. Homogeneização das Amostras

A homogeneização das amostras visa ajustar os preços pesquisados para torná-los comparáveis ao imóvel avaliando. Os ajustes foram aplicados considerando:

3.1. Fatores de Homogeneização Quantitativos

- Área construída: ajustes proporcionais baseados no valor unitário por m².
- Área do terreno (quando aplicável): ajuste proporcional.
- Padrão construtivo: ajustes unitários considerando tipologia (baixo, médio, alto).
- Idade aparente / vida útil remanescente: correções baseadas em curvas de depreciação física.

3.2. Fatores de Homogeneização Qualitativos

- Localização, infraestrutura urbana e acessibilidade.
- Acabamentos e materiais: correções conforme nível de qualidade comparado às amostras.
- Estado de manutenção: ajustes redutores significativos, dado que o bem avaliando encontra-se deteriorado.
- Características construtivas.

4. Avaliação do Estado de Conservação e Depreciação

Na data de referência da avaliação, constatou-se que o **imóvel avaliando apresenta grave deterioração física**, ausência total de manutenção, deterioração das instalações elétricas e hidráulicas, umidade generalizada, infiltrações, paredes com mofo, necessidade de reforma total, o que impede sua utilização, exigindo intervenções substanciais para que possa atingir condições mínimas de uso.

De acordo com os critérios da **ABNT NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos)**, o estado de conservação foi **classificado como “ruim”**, o que exige a aplicação de **índices de depreciação física** adequados ao desequilíbrio entre o estado do imóvel avaliando e o das amostras.

Conforme estabelecido na **ABNT NBR 15575-1 (ABNT, 2013)**, **a manutenção de edificações é definida como um conjunto de atividades para recuperar ou conservar a sua capacidade funcional e as de suas partes constituintes para atender às necessidades e segurança dos usuários**. Para tanto, de acordo com a ABNT NBR 5674 (ABNT, 2012), a gestão da manutenção inclui meios para preservar as características originais da edificação e prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes construtivos.

As atividades de manutenção são necessárias, para que a vida útil seja alcançada, caso contrário ela é abreviada e a edificação tende a apresentar comportamento insatisfatório, o que pode resultar em diversas anomalias.

De acordo com a **ISO 13823 (2008)** a vida útil é definida como: **“período efetivo de tempo durante o qual uma estrutura ou qualquer um de seus componentes satisfazem os requisitos de desempenho do projeto, sem ações imprevistas de manutenção”**. Por meio de um sistema de manutenção periódico na edificação é possível que a vida útil seja expandida, promovendo conforto e segurança aos usuários que dela utilizam.

4.1. Itens considerados na depreciação física:

- Patologias estruturais e não estruturais;
- Problemas de impermeabilização e infiltrações;
- Deterioração de revestimentos, pisos e esquadrias;
- Obsolescência das instalações;
- Perda funcional decorrente da antiguidade e da falta de modernização.

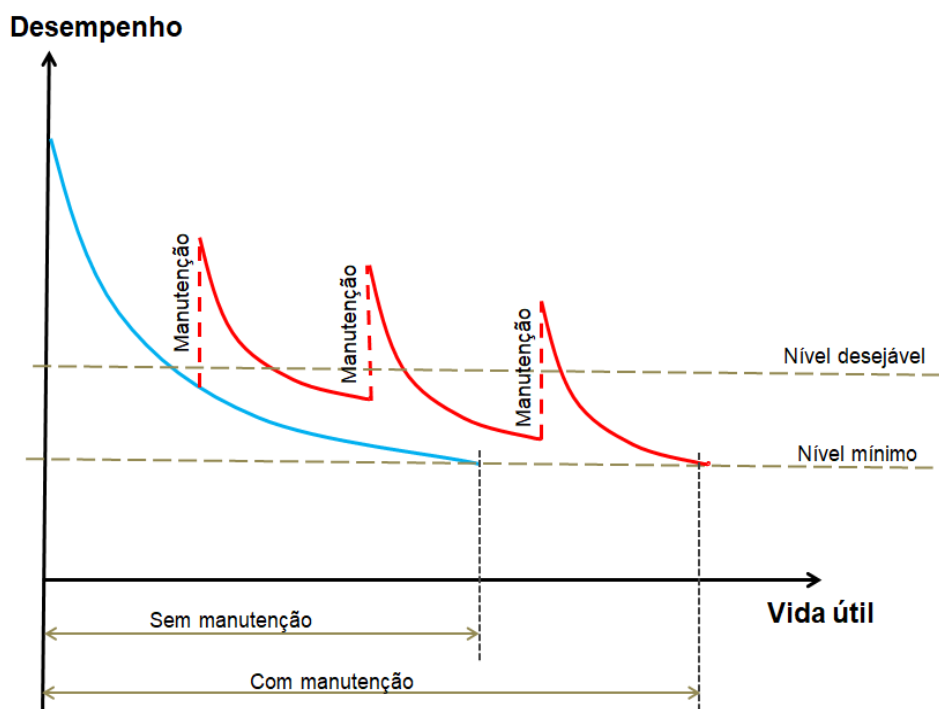
4.2. Aplicação da Depreciação

A depreciação foi aplicada mediante:

- **Curva de vida útil e idade aparente**, conforme recomenda a ABNT;
- **Desconto percentual por estado de conservação “ruim”**, comparando-se com imóveis em condição “boa” (amostras).



Figura: Desempenho com e sem manutenção na edificação.



Fonte: próprio autor.

A durabilidade segundo a **ISO 12823 (2008)**, é capacidade de certa estrutura e de seus componentes de satisfazer, com dada manutenção planejada, os requisitos de desempenho do projeto por determinado tempo especificado, sob influência de ações ambientais, ou como consequência do envelhecimento natural.

A vida útil está diretamente relacionada com a durabilidade do sistema, pois se refere às características dos materiais, às condições de exposição e às condições de utilização impostas durante a vida útil da edificação.

Esta depreciação incide como **fator redutor** sobre os valores unitários obtidos nas amostras, permitindo ajustar o preço às condições reais do imóvel avaliando.

5. Tratamento de Heterogeneidade e Confiabilidade do Resultado

Tendo em vista que as amostras disponíveis se encontram em estado superior ao do imóvel avaliando, foi necessário aplicar **ajustes expressivos** de conservação e modernização. Em conformidade com a **ABNT NBR 14.653-2**, registra-se que:

- A base de dados possui **heterogeneidade controlada** por meio de fatores de homogeneização;
- A comparação, embora tecnicamente válida, apresenta **precisão moderada** devido à diferença significativa entre o bem avaliando e os elementos amostrais disponíveis no mercado;

- O valor final reflete o cenário real do mercado, considerando os ajustes necessários.

6. Fonte de Dados e Obtenção das Amostras

As amostras de mercado utilizadas neste parecer foram obtidas por meio de **portais imobiliários especializados**, amplamente utilizados na região para divulgação de ofertas de venda de imóveis urbanos.

As plataformas concentram anúncios provenientes de diversas imobiliárias locais e de proprietários diretos, constituindo fonte idônea e representativa do comportamento atual do mercado imobiliário.

A utilização de dados oriundos de portais de oferta é **expressamente admitida pela ABNT NBR 14.653-2**, desde que sejam observados os critérios de seleção, análise crítica, verificação de consistência e posterior **homogeneização dos valores**, o que foi devidamente realizado neste estudo.

Ressalta-se que a coleta em portais é prática comum e tecnicamente justificada quando se busca captar a dinâmica e a amplitude das ofertas disponíveis na região em que o imóvel avaliando está inserido.

As amostras oriundas dos portais foram devidamente analisadas quanto à consistência, duplicidade, estado de conservação declarado, padrão construtivo e demais atributos relevantes. Após a verificação e validação, as amostras foram submetidas aos **ajustes quantitativos, qualitativos e de depreciação**, a fim de torná-las comparáveis ao imóvel avaliando, em estrita conformidade com os procedimentos normativos.

O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de 47 amostras, especificadas de acordo com as seguintes variáveis: área útil, estacionamento, padrão x conservação, tipologia, número de frentes, renda IBGE, renda per capta e valor unitário.

Esclarece-se que os endereços eletrônicos (Anexo II – links dos imóveis) dos imóveis empregados como amostra comparativa refletem a condição de oferta no momento da coleta dos dados, podendo, entretanto, não permanecer disponíveis ou ativos posteriormente, considerando a natureza dinâmica e a volatilidade inerente ao mercado imobiliário, o que não compromete a validade da amostragem realizada à época.

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 47	Total : 8
Utilizados : 25	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 20

7. Variáveis

Para obter o valor de mercado do imóvel avaliando por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/ estatístico, contando com os elementos coletados, considerando os que foram efetivamente passíveis de aproveitamento, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e 7 variáveis independentes, sendo 4 efetivas no modelo.

7.1. Variáveis independentes efetivas no modelo:

ÁREA ÚTIL

Descrição: Área privativa do imóvel, em m².

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 260,00 a 1050,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,94 % na estimativa

PADRÃO X CONSERVAÇÃO

Descrição: Padrão x conservação – Sendo, padrão, obtido através da tabela CUB SINDUSCON UF/M². E conservação obtido através do método Ross-Heidecke, com os seguintes fatores de depreciação, Nova = 1,00; Entre nova e regular = 0,9748; Regular = 0,9748; Entre regular e necessita de reparos simples = 0,9191; necessita de reparos simples = 0,819; necessita de reparos simples a importantes = 0,668; necessita de reparos importantes = 0,474.

Tipo: Proxy

Amplitude: 2124,99 a 2810,56

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,42 % na estimativa

TIPOLOGIA

Descrição: COMERCIAL = 1

ESCRITÓRIO = 2



Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 66,90 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

REND A PER CAPITA

Descrição: Valor da renda média por pessoa por Região Administrativa do DF, de acordo com o PDAD/2018 da CODEPLAN, sendo:

- Lago Sul: R\$ 8.322,81 - Sudoeste/Octogonal: R\$ 7.131,4 - Plano Piloto: R\$ 6.749,7 - Lago Norte: R\$ 6.439,7 - Park Way: R\$ 5.945,64 - Jardim Botânico: R\$ 5.846,12 - Águas Claras: R\$ 4.418,06 - SIA: R\$ 3.800,18 - Cruzeiro: R\$ 3.749,44 - Guar: R\$ 3.688,63 - Vicente Pires: R\$ 2.978,59 - Núcleo Bandeirante: R\$ 2.376,5 - Sobradinho II: R\$ 2.353,59 - Taguatinga: R\$ 2.211,6 - Sobradinho: R\$ 2.128,37 - Gama: R\$ 1.604,06 - Candangolândia: R\$ 1.434,56 - São Sebastião: R\$ 1.374,54 - Riacho Fundo: R\$ 1.321,23 - Planaltina: R\$ 1.139,38 - Brazlândia: R\$ 1.129,13 - Ceilândia: R\$ 1.125,06 - Samambaia: R\$ 997,09 - Santa Maria: R\$ 990,85 - Itapo: R\$ 931,90 - Recanto Das Emas: R\$ 859,54 - Varjão: R\$ 840,58 - Paranoá: R\$ 829,58 - Fercal: R\$ 816,29 - Riacho Fundo II: R\$ 803,09 - SCIA: R\$ 573,34

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 573,34 a 7131,45

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na mdia: 2,93 % na estimativa

7.2. Variáveis independentes não efetivas no modelo:

ESTACIONAMENTO

Descrio: 1 = Imóvel possui Estacionamento

0 = Imóvel não possui Estacionamento

Tipo: Dicotmica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

Nº DE FRENTES

Descrição: 1= UMA FRENTE

2= ESQUINA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

RENDA IBGE

Descrição: Renda Bairro – IBGE caracteriza o poder aquisitivo da população da região na qual o imóvel está localizado, obtidos através de dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 928,29 a 13737,45

Impacto esperado na dependente: Positivo

7.3. Variável dependente:

VALOR UNITÁRIO

Descrição: Valor unitário considerando área privativa.

Tipo: Dependente

Amplitude: 2582,42 a 10619,93

Micronumerosidade para o modelo: atendida

Linearidade: A linearidade do modelo foi testada conforme disposto no item A.2.1 da NBR 14.653-2, obtendo os seguintes resultados

8. Considerações sobre Confiabilidade

Conforme a ABNT NBR 14.653-2:

- A base de dados apresenta **heterogeneidade significativa**, pois as amostras estão em estado superior ao avaliando.
- Os ajustes aplicados são tecnicamente adequados e justificáveis, porém **o grau de precisão do valor final é moderado**.
- As limitações foram declaradas de modo transparente conforme exigência normativa.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. Grau de Fundamentação

Para a especificação do grau de fundamentação utilizando o Método Comparativo de dados de mercado foi usado o critério da norma NBR 14653-2, conforme descrição da tabela seguinte.

ITEM		GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III	II	I
		(03 pontos)	(02 pontos)	(01 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.		X	
3	Identificação de dados de mercado		X	
4	Extrapolação		X	
5	Nível de significância, (somatório do valor das duas caudas), máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	X		
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		14		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO				

	II
--	----

Como se observa acima, os itens 5 e 6 ficaram enquadrados no Grau III (6 pontos), e os itens 1, 2, 3 e 4 no Grau II (8 pontos). Totalizando 14 pontos o que permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como Grau de Fundamentação II.

2. Grau de precisão

Quanto à precisão o grau é obtido pela seguinte fórmula: Valor máximo subtraído do valor mínimo dividido pelo valor médio. Conforme também extraído do modelo de avaliação e ilustrado na figura seguinte.

Verificou-se que o imóvel avaliando apresenta estado de conservação classificado como “necessitando de reparos importantes”, ao qual corresponde fator de depreciação 0,474, conforme metodologia de Ross-Heidecke, amplamente adotada na engenharia de avaliações.

Durante a pesquisa de mercado não foram identificados imóveis ofertados ou transacionados em condição física equivalente ou inferior, sendo todos os elementos comparativos encontrados em estados de conservação superiores.

Assim, a variável “Padrão × Conservação” do imóvel avaliando situa-se abaixo do limite mínimo observado na amostra, resultando em extrapolação estatística aproximada de 31,8% em relação à fronteira inferior do domínio amostral.

Ressalta-se que tal extrapolação decorre exclusivamente da condição física depreciada do bem, não representando inconsistência do modelo, mas limitação natural da disponibilidade de dados de mercado, uma vez que imóveis em estado tão deteriorado raramente são ofertados em condições comparáveis.

Destaca-se ainda que a extrapolação ocorre em sentido redutor do valor, configurando postura conservadora da estimativa, não implicando risco de superavaliação.

3. Tratamento de dados

Para estas avaliações, identificou-se as seguintes características amostrais:

Figura: Características amostrais

Variáveis		Dados	
Total	Consideradas	Total	Considerados
8	5	47	25
Graus de Liberdade		20	

Fonte: Modelo TS-Sisreg.

- **Coefficiente de correlação linear (r):** igual a 0,945 ou 94,5% indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário.
- **Coefficiente de determinação linear (r²):** igual 0,894 indicando que 89,4% da formação dos preços de mercado, considerando os elementos amostrais considerados, foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo.

Figura: Coeficientes de correlação linear e determinação linear

Determinação			Correlação
Linear	Não Linear	Ajustado	Linear
0,893670	0,901496	0,872405	0,945341

Fonte: Modelo TS-Sisreg

- **Significância do modelo:**

Figura: Significância Fisher-Snedecor

Fisher-Snedecor	
F calculado	Significância
42,02	0,01

Fonte: Modelo TS-Sisreg

- **Não Auto-Regressão:** negadas, pela estatística de Durbin-Watson, conforme tabela acima, com índice de confiabilidade mínima de 90%, para a variável dependente, a hipótese de ocorrência de auto-regressão (positiva ou negativa), logo, admite-se que a distribuição de resíduos ocorre de forma homogênea.

Figura: D. Watson (Dependente)

D-Watson (Dependente)	
D Calculado	2,04
Não auto-regressão 90%	

Fonte: Modelo TS-Sisreg

- **Normalidade de resíduos:** a normalidade dos resíduos apresentada foi de {72%; 92%; 100%}, atendendo aos requisitos estabelecidos: {64%-75%; 89%-95%; 95%-100%}.

Figura: Normalidade dos resíduos

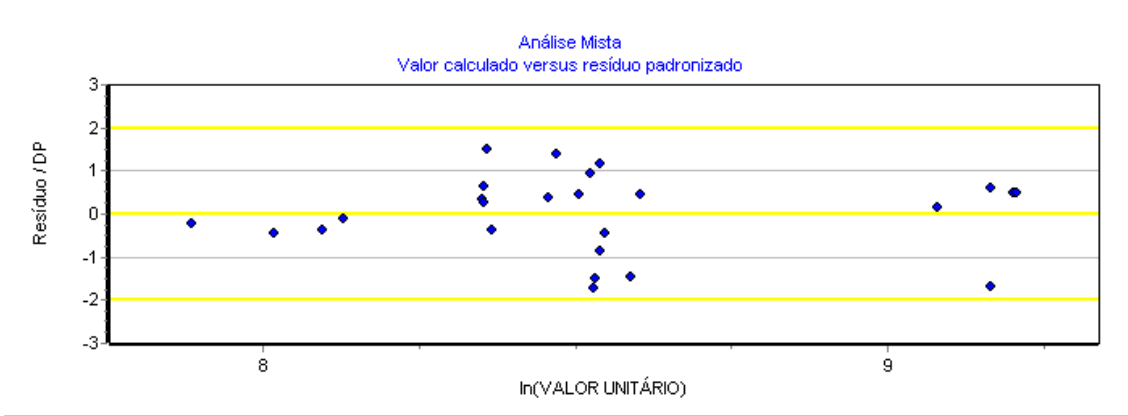
Normalidade dos Resíduos		
-1 a +1	-1,64+1,64	-1,96+1,96
72 %	92 %	100 %

Fonte: Modelo TS-Sisreg

4. Homocedasticidade:

Homocedasticidade do modelo foi verificada pela análise gráfica dos resíduos *versus* valores ajustados. O gráfico apresentou pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido, caracterizando um comportamento homocedástico, atendendo ao item A.2.1.3 da NBR 14.653-2.

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



- **Auto correlação:** O exame de autocorrelação foi procedido pela análise do gráfico dos resíduos cotejados com os valores ajustados, apresentando pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido, como recomendado no item A.2.1.4 da NBR 14.653-2 (ABNT, 2001).
- **Colinearidade e multicolinearidade:** Em conformidade com o item A.2.1.5 da NBR 14.653-2 (ABNT, 2001) o modelo foi testado quanto à dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes, não trazendo distorções, desde que os imóveis que venham a ser avaliados por este modelo não possuam características que sejam contrárias ao verificado.

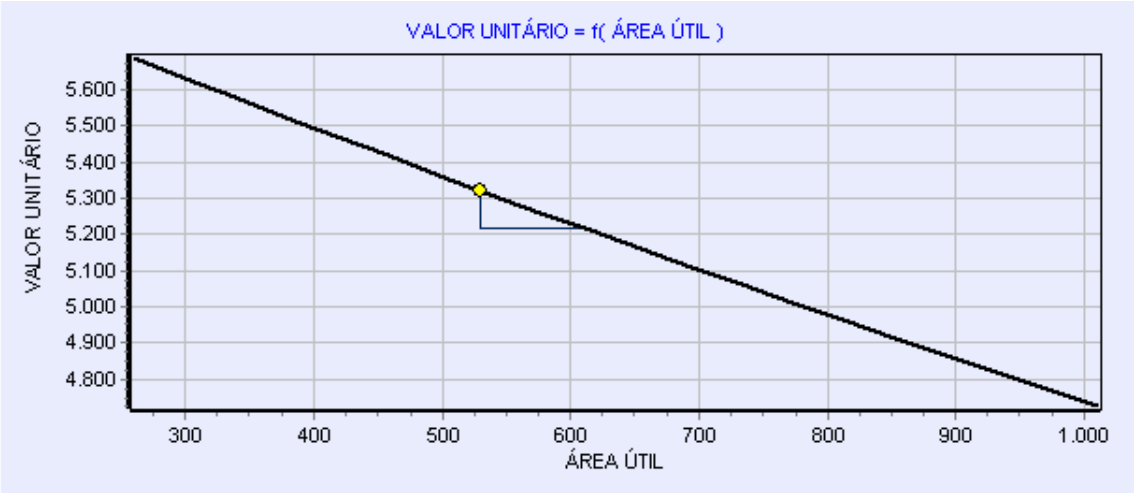
MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA ÚTIL	PADRÃO X CONSERVAÇÃO	TIPOLOGIA	RENTA PER CAPTA	VALOR UNITÁRIO
X ₁	x		7	42	17	39
X ₂	x	-22		13	31	38
X ₃	x	-4	70		45	75
X ₄	ln(x)	-20	24	34		75
Y	ln(y)	-30	70	82	67	

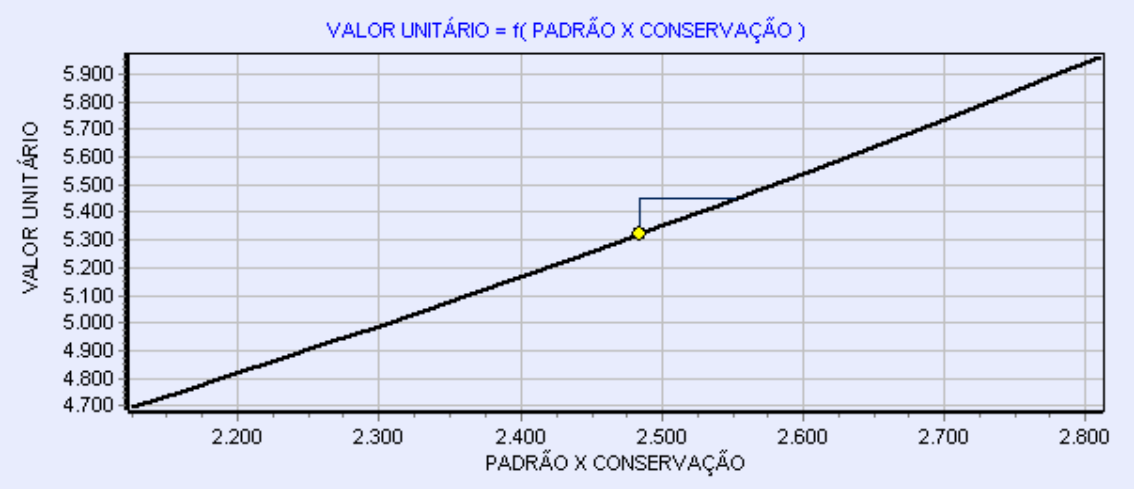
Teste das hipóteses: conforme item A.1.4 da NBR 14.653-2 (ABNT, 2001), na modelagem foram expostas hipóteses relativas ao comportamento das variáveis dependentes e independentes, e, posteriormente, confrontadas com o comportamento do modelo.

Os incrementos dos regressores confirmam as tendências da influência dos mesmos na formação do valor (hipóteses) e demonstram coerência com o que se esperava do mercado conforme abaixo:

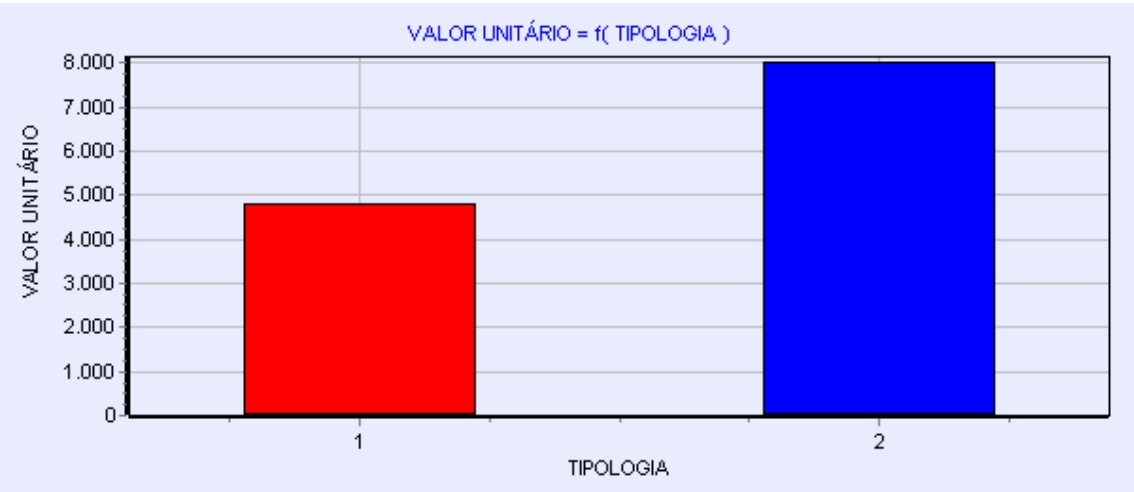


Quando a área privativa aumenta o valor unitário diminui (R\$/m²) – correlação negativa

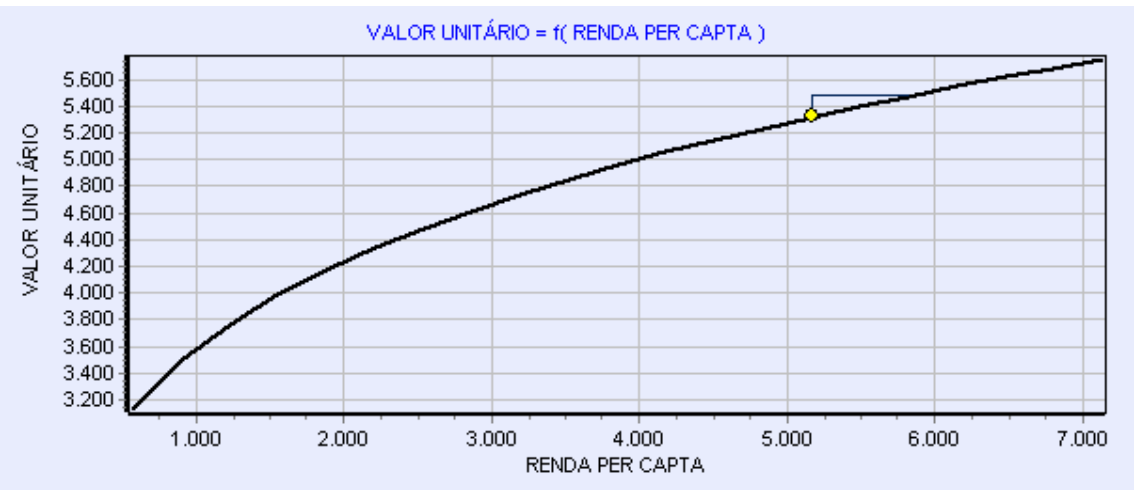




Quando o padrão x conservação aumenta o valor unitário aumenta (R\$/m²) – correlação positiva



Quando o valor da tipologia aumenta o valor unitário aumenta (R\$/m²) – correlação positiva



Quando a renda per capita aumenta o valor unitário aumenta (R\$/m²) – correlação positiva

Para as avaliações utilizou-se a seguinte equação de regressão extraída do modelo:

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = 171,75812 * e^{(-0,00024744221 * \text{ÁREA ÚTIL})} * e^{(0,00034818312 * \text{PADRÃO X CONSERVAÇÃO})} * e^{(0,51212885 * \text{TIPOLOGIA})} * \text{REND A PER CAPTA}^{0,24158529}$$

A partir da equação estimativa obtida no modelo de regressão desenvolvido no software TS-Sireg foi apurado o valor unitário de **R\$ 3.253,03m2 (metro quadrado)**, o que corresponde ao **Valor de Mercado do imóvel de R\$ 2.165.184,24 (dois milhões, cento e sessenta e cinco mil, cento e oitenta e quatro reais e vinte e quatro centavos)**.

Ressalta-se que a base de dados utilizada na modelagem estatística é composta exclusivamente por elementos/amostras de oferta (valores anunciados), inexistindo informações consistentes de transações efetivamente realizadas que permitissem a utilização da variável oferta/venda ou fator de transação. Sabe-se, contudo, que os preços ofertados usualmente incorporam margem de negociação, situando-se, em média, acima dos valores efetivamente praticados no mercado.

Assim, com o objetivo de ajustar a estimativa à realidade das condições de negociação observadas no mercado imobiliário e evitar eventual superavaliação do bem, adotou-se fator redutor prudencial de 5% (cinco percentuais) compatível com a prática técnica e com estudos empíricos do comportamento entre preços anunciados e preços de fechamento.

Aplicado o referido ajuste obtém-se o valor unitário final de **R\$ 3.090,38m2 (metro quadrado)**, resultando no **Valor de Mercado do imóvel de R\$ 2.056.925,03 (dois milhões, cinquenta e seis mil reais, novecentos e vinte e cinco reais e três centavos)**, o qual melhor representa o provável preço de transação do bem na data referida.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Com base nos procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e na ABNT NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos), utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foram analisadas, depuradas e homogeneizadas as amostras coletadas, com a aplicação dos ajustes quantitativos, qualitativos e dos fatores de depreciação decorrentes do estado de conservação “ruim” do imóvel avaliando. Após a ponderação dos valores unitários homogeneizados e obtenção do Valor Unitário Final de Mercado (VUFM), alcançou-se o seguinte resultado para o imóvel **SUBLOJA SL - 107 -SUBSOLO do BLOCO “B” da QUADRA 203 do SETOR COMERCIAL LOCAL NORTE - (SCL/NORTE)**, com **matrícula de n. 19292, registrada no 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal/DF**

→ **Valor Unitário Final de Mercado (VUFM): R\$ 3.090,38/m²**
→ **Área considerada: 665,59 m²**
→ **Valor de Mercado do Imóvel: R\$ 2.056.925,03 (dois milhões, cinquenta e seis mil, novecentos e vinte cinco reais e três centavos)**

Este valor corresponde ao montante mais provável de negociação do imóvel na data-base da avaliação, considerando as condições reais de conservação, a necessidade de reforma integral, a ausência de instalações funcionais, a presença de patologias construtivas e a comparação com imóveis ofertados em melhor estado, ajustados de forma tecnicamente adequada.

Ressalta-se que o resultado deve ser interpretado com **grau de precisão moderado**, dada a heterogeneidade das amostras disponíveis, conforme preconiza a NBR 14.653-2

Declaro, para os devidos fins, que o presente laudo foi elaborado de forma **técnica, imparcial e independente**, atendendo às normas aplicáveis e refletindo as condições de mercado vigentes na data da avaliação.

Brasília, 19 de fevereiro de 2026.

Aloma Verônica Azevedo Leitão

Corretora Imobiliária / Corretora Judicial

Creci n. 12.879 – 8. Região/DF



ANEXO I - PLANILHA DE DADOS DE COLETA/AMOSTRAS

Desconsiderado/a					*			*	*		
	Dado	Endereço	Observação	ÁREA ÚTIL	ESTACIONAMENTO	PADRÃO X CONSERVAÇÃO	TIPOLOGIA	Nº DE FRENTES	RENTA IBGE	RENTA PER CAPITA	VALOR UNITÁRIO
	1	SCN Quadra 2 Bloco A Edifício Corporate Financial Center, Asa Norte, Brasília, DF	6133270091	540,59	1	2810,56	2	1	3209,67	6749,79	10359,05
	2	SCRN 716 Bloco B, Asa Norte, Brasília, DF	+55 61 9170-4444	397,83	1	2529,24	1	2	4181,32	6749,79	4398,86
	3	CRS 515 BLOCO B, Asa Sul, Brasília, DF	(61) 98150-0336	726	1	2384,72	1	2	11666,62	6749,79	4958,68
	4	SCRN 712/713 Bloco C, Asa Norte, Brasília, DF	(61) 3686- 2419	335	1	2529,24	1	1	4568,78	6749,79	5820,9
*	5	CLN 116 Bloco A, Asa Norte, Brasília, DF	(61) 99257- 6038	400	1	2800,65	2	1	8440,28	6749,79	6000
	6	SCRN Quadra 704/705, Asa Norte, Brasília, DF	61) 3202- 1500	396	1	2384,72	1	2	4579,49	6749,79	4545,45
*	7	SIG Quadra 3 Bloco C, SIG, Brasília, DF	(61) 3346-9971	384	1	2301,1	1	2	13737,45	7131,45	7812,5
	8	SRTVS, Asa Sul, Brasília, DF	(61) 3341-3535	760	1	2124,99	1	2	13737,45	6749,79	5263,16
*	9	SRTVS, Asa Sul, Brasília, DF	(61) 3341-3535	751	1	2738,84	1	2	13737,45	6749,79	12649,8
	10	CRS 511 Bloco B LOJA, Asa Sul, Brasília, DF	(61) 3554- 2252	400	1	2384,72	1	2	12717,01	6749,79	6000
	11	SBS Quadra 02 Bloco A Lote 19, Asa Sul, Brasília, DF	(61) 3275- 2525	960	1	2738,84	1	2	12617,57	6749,79	5729,17
	12	CRS 506 Bloco C Prédio 41, Asa Sul, Brasília, DF	(61) 3322- 2585	630	1	2529,24	1	2	11469,94	6749,79	4126,98
*	13	SRTVS Bloco E Lotes 2-4, Asa Sul, Brasília, DF	6133226209	698,77	1	2738,84	2	1	13737,45	6749,79	4698,08
	14	SCLRN 706 Bloco C, Asa Norte, Brasília, DF	3378-1200	360	1	2384,72	1	2	3892,27	6749,79	4861,11
*	15	ED. PORTO ALEGRE Seps 714/914, Asa Sul, Brasília, DF	6132231500	500	1	2384,72	2	1	9923,55	6749,79	4780
	16	SCN Quadra 4 Bloco B Centro Empresarial Varig, Asa Norte, Brasília, DF	6133270091	779,86	1	2738,84	2	1	3209,67	6749,79	8980,92
*	17	Srtvs Bloco E Lotes 2/4, Asa Sul, Brasília, DF	61 3443-0067	560	1	2582,34	2	1	13737,45	6749,79	3446,43
*	18	SCLSW 302, Sudoeste, Brasília, DF	61999447344	620	1	2800,65	1	2	11989,88	7131,45	18225,81
*	19	Quadra SIG Quadra 4 75, SIG, Brasília, DF	(61) 3202-1234	355	0	1876,84	2	1	13737,45	7131,45	14084,51
	20	Setor SCN Quadra 5 Bloco A 1, Asa Norte, Brasília, DF	6132084472	383	1	2800,65	2	1	4382,27	6749,79	10558,68
	21	Setor SCN Quadra 5 Bloco A 1, Asa Norte, Brasília, DF	6132084472	360	1	2800,65	2	1	4382,27	6749,79	10619,93
	22	SHTN Trecho 2 Lote 3 Life Resort, Asa Norte, Brasília, DF	(61) 3328- 7373	532,59	0	2384,72	1	2	11366,23	6749,79	5257,33
	23	Quadra C 1t, Taguatinga, Brasília, DF	(61) 3351-2755	738	1	2124,99	1	1	5715,11	2211,6	3116,53
*	24	Quadra C 7t, Taguatinga, Brasília, DF	(61) 4042- 7174	719,42	1	2384,72	1	1	5597,57	2211,6	2224,01
*	25	C 07 Lote 07//15, Taguatinga, Brasília, DF	(61) 99871- 0000	381,38	1	2586,32	1	1	5597,57	2211,6	6869,79
	26	Quadra C 5, Taguatinga, Brasília, DF	(61) 99993- 1515	600	1	2124,99	1	1	4962,01	2211,6	3333,33
	27	SCIA Quadra 15 Conjunto 3, SCIA, Brasília, DF	(61) 3224- 6133	910	1	2586,32	1	1	928,29	573,34	2582,42
*	28	Quadra 13, Sobradinho, Brasília, DF	(61) 99869-0505	790	0	2809,64	1	2	4492,65	2128,37	6962,03
*	29	CND 4, Taguatinga, Brasília, DF	(61) 3031- 2200	300	1	1733,21	1	1	2777,53	2211,6	4000
	30	Terceira Avenida Área Especial 13, Núcleo Bandeirante, Brasília, DF	61 99642-8586	330	1	2529,24	1	1	6506,72	2376,5	4393,94
*	31	CLS 410 Bloco A, Asa Sul, Brasília, DF	61 3346-9971	315	1	2582,34	1	1	6555,19	6749,79	10111,11
*	32	Área Especial 3/5 QUADRA 06, SETOR OESTE , Gama, DF	(61) 99155- 4790	562	1	1733,21	1	1	3811,78	1604,06	3291,81
*	33	QSA 2, Taguatinga, Brasília, DF	(61) 3351- 3747	353	1	2301,1	1	1	6273,31	2211,6	5382,44
	34	SCRN 710/711 Bloco C, Asa Norte, Brasília, DF	(61) 99988-6413	439,16	1	2384,72	1	2	4297,38	6749,79	3984,88
*	35	SAUS Quadra 4 Lote 9/10 Edifício Victória Office Tower, Asa Sul, Brasília, DF	(61) 98414-9741	561,67	1	2384,72	2	1	11919,79	6749,79	3026,69
	36	SIG Quadra 4, SIG, Brasília, DF	61 3443-0067	488,85	1	2738,84	2	1	13737,45	7131,45	7568,78
*	37	Condomínio Jardim Europa II, Sobradinho II, Brasília, DF	(61) 99979- 3003	300	1	2529,24	1	1	3512,13	2353,59	1933,33
	38	CSA 1, Taguatinga, Brasília, DF	(61) 3351- 3232	1050	1	2124,99	1	1	6845,7	2211,6	2857,14
*	39	QE 40 Conjunto F, Guarã 2, Brasília, DF	(61) 98217- 7579	350	1	1733,21	1	1	4230,7	3688,63	1885,71
*	40	SPO Área Especial 2 A, Asa Sul, Brasília, DF	(61) 3968- 5151	500	1	1876,84	1	1	3482,99	6749,79	9000
*	41	QE 40, Rua 05, Guarã 2, Brasília, DF	(61) 99998- 5300	300	1	2384,72	1	1	2328	3688,63	1633,33
*	42	QE 40 Rua 14 Lote 3, Guarã 2, Brasília, DF	(61) 98101- 9903	281	1	2124,99	1	1	3176,19	3688,63	2811,39
	43	Quadra C 11, Taguatinga, Brasília, DF	(61) 3037- 5000	270	1	2529,24	1	1	4674,55	2211,6	4444,44
	44	Edifício Ouro Verde Av. Central, Iotes 1405/1415, Núcleo Bandeirante, Brasília, DF	(61) 98138- 0882	275	1	2529,24	1	1	3354,2	2376,5	4095,62
	45	Edifício Ouro Verde Av. Central, Iotes 1405/1415, Núcleo Bandeirante, Brasília, DF	(61) 98138- 0882	326	1	2529,24	1	1	3354,2	2376,5	4632,31
	46	ADE Conjunto 08, Águas Claras, Brasília, DF	(61) 99954- 5748	260	1	2384,72	1	1	2449,78	4418,06	5769,23
*	47	SETOR BORA MANSO Conjunto 1, São sebastião, Brasília, DF	(61) 3081- 0015	330	1	2384,72	1	1	1729,42	1374,54	1757,58

1. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/excelente-sala-no-scn-qd-02-bl-a-ed.-corpor ate-3019267251.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=27
2. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasil-ia-df-scrn-716 -bloco-b-939496?gclid=CjwKCAiAwqHIBhAEEiWAX9cTeZ5MIZj_9dLfcmlUszPPPpaA5h3 xWNN3VFtS0gC8ecktq-uDUADfHrOC-jEQAvD_BwE
3. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-loja-vazada-crs-515-w3-sul-29660232 24.html?n_src=Listado&n_pg=3&n_pos=20
4. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasil-ia-df-scrn-712 -713-bloco-c-953512?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8hzL1e3LK hPuuBAY-rP3BJmFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
5. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasil-ia-df-cln-116-b loco-a-1010617?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8hzL1e3LK hPuu BAY-rP3BJmFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
6. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasil-ia-df-scrn-704 -705-1155979?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8hzL1e3LK hPuuB AY-rP3BJmFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
7. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-sig-brasil-ia-df-sig-quadra-3-bl oco-c-1033233?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8hzL1e3LK hPuu BAY-rP3BJmFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
8. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-sul-brasil-ia-df-srtvs-1089 870?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8hzL1e3LK hPuuBAY-rP3BJ mFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
9. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-sul-brasil-ia-df-srtvs-1089 872?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8hzL1e3LK hPuuBAY-rP3BJ mFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
10. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-sul-brasil-ia-df-crs-511-blo co-b-1222966?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8hzL1e3LK hPuuB AY-rP3BJmFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
11. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-sul-brasil-ia-df-sbs-quadra -02-bloco-a-lote-19-83283?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8hzL1 e3LK hPuuBAY-rP3BJmFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
12. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-sul-brasil-ia-df-crs-506-blo co-c-1150216?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8hzL1e3LK hPuuB AY-rP3BJmFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
13. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/edificio-palacio-do-radio-ii-2997538891.html? n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=2
14. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/ponto-comercial-0-quartos-venda-asa-norte-brasil-ia -df-sclrn-706-bloco-c-1112543?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3lxboGEX8h zL1e3LK hPuuBAY-rP3BJmFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAgKqEALw_wcB
15. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/ed.-porto-alegre-salas-conjugadas-com-5-va gas-500m-3015125464.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14
16. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-locacao-venda-vao-livre-quadra-4-bloco -b-edificio-3010827679.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos= 25

17. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/srtv-sul-560-m-ed-palacio-do-radio-i-2937171323.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=16
18. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/excelente-loja-comercial-esquina-2991412948.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=19
19. [https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-a-venda-355-m-por-r\\$-5.000.000-00-zona-2929546841.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=22](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-a-venda-355-m-por-r$-5.000.000-00-zona-2929546841.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=22)
20. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-comercial-com-383m2-no-brasilia-shopping-asa-3000677572.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=3&n_pos=4
21. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/brasilia-shopping-sala-com-360m2-asa-norte-2949348590.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=3&n_pos=13
22. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-shtn-trecho-2-lote-3-523126?gclid=Cj0KCQiAq7HIBhDoARIsAOATDxDIR3IxboGEX8hzL1e3LKHPuuBAY-rP3BJmFV6pTv3E6MgiocFQ17MaAqKqEALw_wcB
23. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-centro-taguatinga-df-quadra-c-1-1107021?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FK
24. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-centro-taguatinga-df-quadra-c-7-1230981?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjK0EALw_wcB
25. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-centro-taguatinga-df-c-07-lote-07-15-1179434?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjK0EALw_wcB
26. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-centro-taguatinga-df-quadra-c-5-1230476?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjK0EALw_wcB
27. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-scia-setor-industrial-df-scia-quadra-15-conjunto-3-787674?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjK0EALw_wcB
28. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-sobradinho-sobradinho-df-quadra-13-1184789?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FK
29. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-norte-taguatinga-df-cnd-4-1160706?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FK
30. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-nucleo-bandeirante-nucleo-bandeirante-df-terceira-avenida-area-especial-13-810769?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FK
31. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-sul-brasilia-df-cls-410-bloco-a-1241725?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FK
32. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-setor-oeste-gama-df-area-especial-3-5-707380?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FK

33. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-gsa-2-973631?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FK
34. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-asa-norte-brasil-711-bloco-c-1277099?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
35. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/conjunto-08-salas-com-08-vagas-de-garagem-no-saus-3023833242.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10
36. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sig-quadra-4-sig-barao-de-maua-sala-com-488m-6-3023063714.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=12
37. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-grande-colorado-sobradinho-df-condominio-jardim-europa-ii-1255276?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
38. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-sul-taguatinga-df-csa-1-1256657?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
39. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-guara-ii-guara-df-qe-40-conjunt-f-1259669?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
40. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-park-sul-brasil-spo-area-especial-2-a-1278127?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
41. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/ponto-comercial-0-quartos-venda-guara-ii-guara-df-qe-40-conjunto-d-1269748?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
42. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-guara-ii-guara-df-rua-14-1041071?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
43. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-taguatinga-centro-taguatinga-df-quadra-c-11-1116158?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
44. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-nucleo-bandeirante-nucleo-bandeirante-df-avenida-central-blocos-1315-1425-1017045?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
45. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-nucleo-bandeirante-nucleo-bandeirante-df-avenida-central-blocos-1315-1425-1015184?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB
46. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-ade-aguas-claras-df-ade-conjunt-08-969660?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611lqHLODksQvMHh_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB

47. https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-venda-vila-do-boa-sao-sebastiao-df-setor-bora-manso-conjunto-1-337042?gclid=Cj0KCQiAi9rJBhCYARIsALyPDttwaajpk611IqHLODksQvMHH_CfH75FKRU4yRT_gJv3a5Gyp6FMzHYaAjk0EALw_wcB



ANEXO III - LISTA DE PRESENÇA - VISTORIA

LISTA DE PRESENÇA

Autos nº:

Endereço:

Data:

Cidade:

Horário:

CPA

61.22.9598/20

Nome: Cecilio de Almeida Viana

Parte: ☐ Autora ☐ Ré

Telefone: 993915071

Email:

Profissão: Porteiro

BRASILIA: 30-01-2026

Nome:

Parte: ☐ Autora ☐ Ré

Telefone:

Email:

Profissão:

Nome:

Parte: ☐ Autora ☐ Ré

Telefone:

Email:

Profissão:

Nome:

Parte: ☐ Autora ☐ Ré

Telefone:

Email:

Profissão:

Nome:

Parte: ☐ Autora ☐ Ré

Telefone:

Email:

Profissão:

ANEXO IV - REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

**SUBLOJA SL - 107 -SUBSOLO do BLOCO “B” da QUADRA 203 do SETOR
COMERCIAL LOCAL NORTE - (SCL/NORTE)**



Foto 1 - Fachada da Loja



Foto 2 - Entrada da Loja



Foto 3 – Fachada da loja/visão lateral do prédio



Foto 4 – Frente do prédio com visão lateral da fachada da loja



Foto 5 – Frente da loja/porta de entrada principal



Foto 6 – Recepção da loja/ abertura da porta vide foto 4



Foto 7 – Porta aberta no assoalho da recepção que dá acesso a escada para a LOJA no subsolo



Foto 8 – Recepção da loja no térreo do prédio



Foto 9 – Escada que dá acesso a loja no subsolo



Foto 10 – Escada que dá acesso a loja no subsolo





Foto 11 - Entrada lateral da loja/subsolo – acesso de serviço



Foto 12 – Entrada lateral da loja – acesso de serviço



Foto 13 – Interior da loja/subsolo



Foto 14 – Interior da loja/subsolo



Foto 15 – Interior da loja/subsolo



Foto 16 – Interior da loja/subsolo





Foto 17 – Interior da loja/subsolo



Foto 18 – Interior da loja/subsolo



Foto 19 – Interior da loja/subsolo



Foto 20 – Interior da loja/subsolo





Foto 21 – Interior da loja/subsolo



Foto 22 – Interior da loja/subsolo





Foto 23 – Interior da loja/subsolo



Foto 24 – Interior da loja/subsolo



Foto 25 – Interior da loja/subsolo



Foto 26 – Interior da loja/subsolo



Foto 27 – Interior da loja/subsolo



Foto 28 – Interior da loja/subsolo



Foto 29 – Interior da loja/subsolo



Foto 30 – Interior da loja/subsolo



Foto 31 – Interior da loja/subsolo



Foto 32 – Interior da loja/subsolo





Foto 33 – Interior da loja/subsolo



Foto 34 – Interior da loja/subsolo





Foto 35 – Interior da loja/subsolo



Foto 36 – Interior da loja/subsolo



Foto 37 – Interior da loja/subsolo



Foto 38 – Interior da loja/subsolo



Foto 39 – Interior da loja/subsolo



Foto 40 – Interior da loja/subsolo



Foto 41 – Interior da loja/subsolo



Foto 42 – Interior da loja/subsolo



Foto 43 – Interior da loja/subsolo



Foto 44 – Interior da loja/subsolo



Foto 45 – Interior da loja/subsolo



Foto 46 – Interior da loja/subsolo



Foto 47 – Interior da loja/subsolo



Foto 48 – Interior da loja/subsolo



Foto 49 – Interior da loja/subsolo



Foto 50 – Interior da loja/subsolo

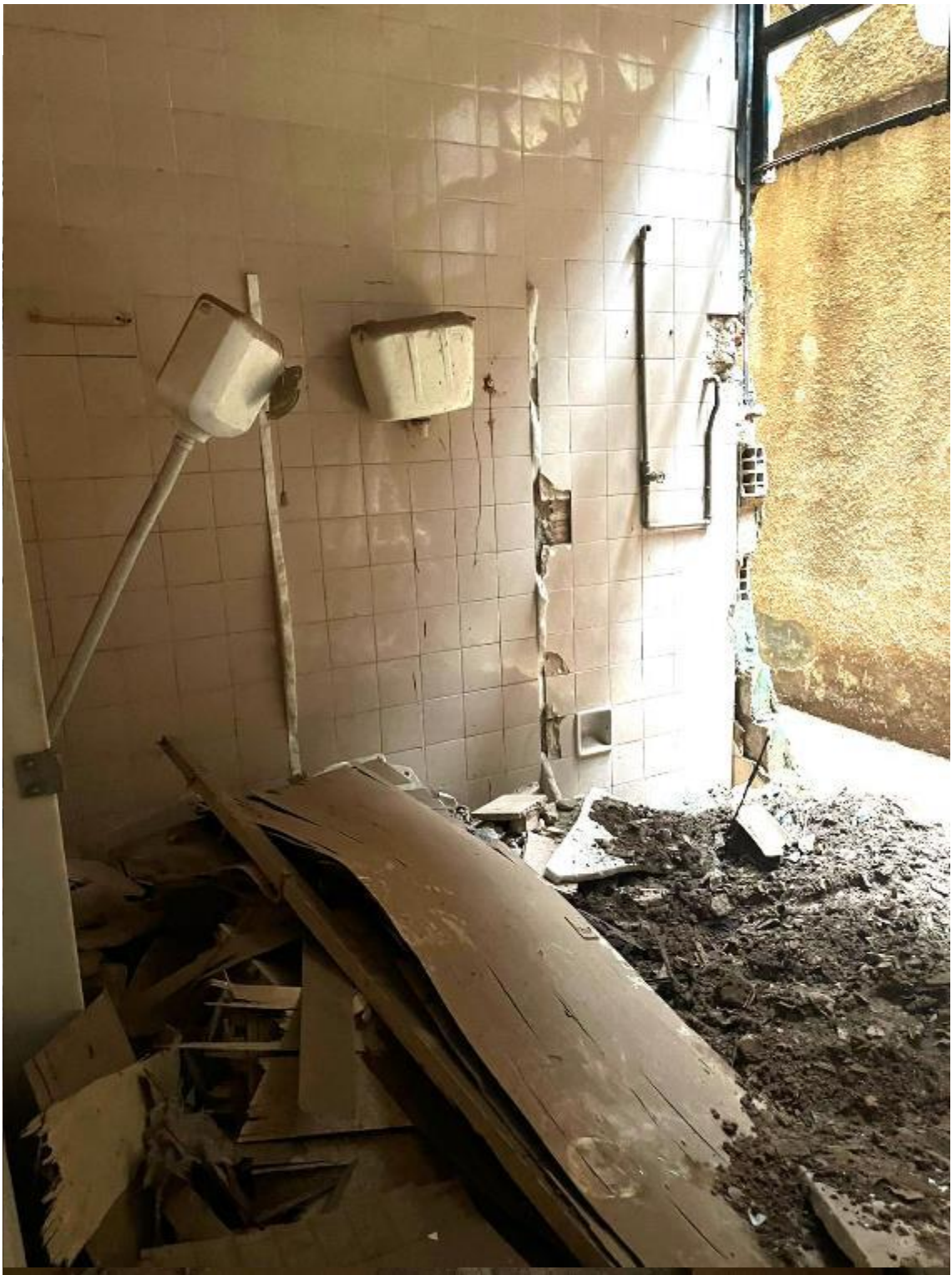


Foto 51– Interior da loja/subsolo



Foto 52 - Interior da loja/subsolo



Foto 53 – Fachada lateral do prédio



Foto 54 – Fachada lateral do prédio



Foto 55 – Fachada lateral do prédio



Foto 56 – Fachada lateral do prédio



Foto 57 – Fachada lateral do prédio



Foto 58 – Fachada lateral do prédio e acesso de serviço da loja (porta metálica)



Foto 59 – Fachada lateral do prédio



Foto 60 – Fachada da parte de trás do prédio