



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:**  
**Processo 0726874-79.2018.8.07.0001**

**Aos nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e um, nesta cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, eu, Marcelo Carvalho Horta, Oficial de Justiça-Avaliador deste Juízo abaixo assinado, em cumprimento ao mandado anexo, expedido pelo Juízo de Direito da Quarta Vara Cível de Brasília, requerido por Condomínio do Edifício Business Point contra Grupo Avan Participações e Administração SS Ltda ME, procedi a avaliação dos bens adiante caracterizados:**

**Vaga de garagem nº 97**, situada no terceiro subsolo do Edifício Business Point, bloco C, da quadra 03 do Setor de Autarquias Sul, com área de 12m<sup>2</sup>, registrado sob o número 118374 no Cartório 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

**Vaga de garagem nº 172**, situada no quarto subsolo do Edifício Business Point, bloco C, da quadra 03 do Setor de Autarquias Sul, com área de 12m<sup>2</sup>, registrado sob o número 118345 no Cartório 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

As vagas de garagem estão localizadas no Setor de Autarquias Sul, quadra 03, na área central sul de Brasília, próximo à rodoviária do plano piloto, setor comercial sul, setor bancário sul, Congresso Nacional, Museu Nacional, dos Shoppings Conjunto Nacional e Setor de Diversões Sul, bem como Hotéis e Tribunais, oferecendo boa infra-estrutura.

-----  
A seguir, passo a exibir anúncios de venda de vagas de garagem, pesquisadas por este Oficial, que serviram de parâmetro de mercado para a presente avaliação. Havia pouca oferta de garagens situadas no Setor de Autarquias Sul, tendo este Oficial identificado somente ofertas num site de classificados (bpoint.com.br) do próprio edifício Business Point, bem como alguns anúncios de vagas de garagem no edifício Victória Office Tower (situado na quadra ao lado, próxima ao edif. Business Point e um anúncio num edifício situado a duas quadras do local, no setor de autarquias sul, conforme abaixo:

-----  
Anúncios em site de classificados do Edif. Business Point

01 – Vaga de garagem 159, com 12m<sup>2</sup>, Edif. Business Point, valor R\$50.000, anunciado no site de classificados do próprio condomínio do edifício (responsável: Sra. Sônia).

02 – Vaga de garagem 147, com 12m<sup>2</sup>, Edif. Business Point, valor R\$50.000, anunciado no site de classificados do próprio condomínio do edifício (responsável: Sra. Sônia).

03 – Vaga de garagem 110, com 12m<sup>2</sup>, Edif. Business Point, valor R\$50.000, anunciado no site de classificados do próprio condomínio do edifício (responsável: Sra. Sônia).

04 – Vaga de garagem 109, com 12m<sup>2</sup>, Edif. Business Point, valor R\$50.000, anunciado no site de classificados do próprio condomínio do edifício (responsável: Sra. Sônia).

05 – Vaga de garagem 014, com 12m<sup>2</sup>, Edif. Business Point, valor R\$65.000, anunciado no site de classificados do próprio condomínio do edifício (responsável: Sra. Sônia).

06 – Vaga de garagem 012, com 12m<sup>2</sup>, Edif. Business Point, valor R\$65.000, anunciado no site de classificados do próprio condomínio do edifício (responsável: Sra. Sônia).

07 – Vaga de garagem 160, com 12m<sup>2</sup>, Edif. Business Point, valor R\$75.000, anunciado no site de classificados do próprio condomínio do edifício (responsável: Sr. Rafael Bittar).

08 – Vaga de garagem 073, com 12m<sup>2</sup>, Edif. Business Point, valor R\$75.000, anunciado no site de classificados do próprio condomínio do edifício (responsável: Sra. Ana Luiza).

---

Anúncios veiculados por imobiliárias em edifícios próximos e similares

09 – Vaga de garagem com 12m<sup>2</sup>, localizada no SAS, quadra 04, bloco A, Edif. Victória Office Tower, valor R\$37.000, anunciado por DF Imóveis.

10 – Vaga de garagem com 12m<sup>2</sup>, localizada no SAS, quadra 04, bloco A, Edif. Victória Office Tower, valor R\$40.000, anunciado por DF Imóveis.

11 – Vaga de garagem com 12m<sup>2</sup>, localizada no SAS, quadra 04, bloco A, Edif. Victória Office Tower, valor R\$50.000, anunciado por Victor Gouveia dos Passos/Wimóveis.

12 – Vaga de garagem com 12m<sup>2</sup>, localizada no SAS, quadra 04, bloco A, Edif. Victória Office Tower, valor R\$39.000, anunciado por Rafael Imóveis/Wimóveis.

13 – Vaga de garagem com 12m<sup>2</sup>, localizada no SAS, quadra 01, bloco N, Edif. Terra Brasiliis, valor R\$42.000, anunciado por Macedo Imóveis.

**Avalio os imóveis no montante de R\$52.900,00 (cinquenta e dois mil e novecentos reais) para cada vaga de garagem, totalizando o valor total de R\$105.800,00 (cento e cinco mil e oitocentos reais).**

**Metodologia da avaliação:** Pelo valor médio, no mercado imobiliário, de salas anunciadas e situadas no mesmo edifício e edifícios próximos. Verifiquei que os valores anunciados no site de classificados do Edifício Business Point estão ligeiramente maiores do que a média dos anúncios encontrados de imobiliárias da cidade, para edifícios próximos. Não encontrei, no entanto, nenhum anúncio de vagas de garagem no Edifício Business Point, anunciados por outras imobiliárias da cidade, sendo o site do Business Point a única referência de mercado encontrada para as vagas a serem avaliadas. Uma vez que as ofertas no mercado estão em patamares muito diferentes, havendo anúncios entre R\$37.000,00 a R\$75.000,00, avalei as vagas pela média entre os valores encontrados, tendo encontrado o valor final de R\$52.900,00.

**Marcello Carvalho Horta**  
**Oficial de Justiça-Avaliador**  
**Matric.310.570-9 n° 320**