LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0725378-15.2018.8.07.0001

Vara: 20ª Vara Cível de Brasília

Natureza: Cumprimento de Sentença (Indenização por Dano Material)

Exequente: Wagner Rosa de Almeida e outros

Executado: Grupo OK Construções e Incorporações Ltda, CNPJ nº 01.535.160/0001-06

Aos vinte e quatro dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis, sexta-feira, às 10h30min, eu, LETICIA BARBOSA ALVETTI, Oficiala de Justiça Avaliadora do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), matrícula 310087, em cumprimento ao mandado de avaliação expedido nos autos em epígrafe, dirigi-me ao imóvel situado na SRTVS, Bloco 1, Loja 24, Centro Empresarial Assis Chateaubriand, Lote 01, Setor de Rádio e Televisão Sul, Asa Sul, Brasília-DF, CEP 70.340-901, onde procedi à avaliação do bem constrito, objeto da matrícula nº 84.320 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, nos termos do art. 870 do CPC/2015.

I. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de loja comercial (unidade autônoma) integrante do Centro Empresarial Assis Chateaubriand, com frente para a via W3 Sul, apresentando as seguintes características, conforme matrícula e constatação in loco:

Área privativa: 369,99 m²
Área de uso comum: 216,18 m²
Área total: 586,17 m²
Fração ideal do terreno: 0,0070763
Vagas de garagem: 4 (nºs 4/186, 4/187, 4/096 e 4/097)
Sanitários: 2 (masculino e feminino)
Padrão construtivo: médio, compatível com edifício comercial do Plano Piloto
Idade aproximada: 35 anos (construção concluída em 1991, conforme Carta de Habite-se parcial nº 330/91 averbada na matrícula)
Estado de conservação: regular, em razão dos muitos anos de uso constatados no local
Situação de ocupação: vago; a loja encontra-se atualmente desocupada

Constatei que, muito embora a matrícula descreva o imóvel como situado no "1º subsolo" do Bloco 1, o acesso efetivo à loja se dá pelo pavimento térreo do edifício, uma vez que, em razão do desnível do terreno onde está implantado o Centro Empresarial Assis Chateaubriand, o pavimento denominado "térreo" corresponde, para fins de registro imobiliário, ao "1º subsolo" constante da matrícula.

As quatro vagas de garagem vinculadas à unidade (nºs 4/186, 4/187, 4/096 e 4/097) foram localizadas e conferem com a descrição registral.

Constatei, ainda, conforme informação prestada pela administração do condomínio do Edifício Assis Chateaubriand, que a Loja nº 24 encontra-se fisicamente conjugada a uma loja contígua, formando um espaço único e atualmente vago, no qual funcionou, no passado, um cartório. Para os fins desta avaliação, considerou-se exclusivamente a fração correspondente à Loja nº 24, objeto da matrícula nº 84.320 e do mandado de avaliação, equivalente à metade do espaço conjugado hoje desocupado, não se estendendo a presente avaliação à loja contígua.

Este documento foi gerado pelo usuário 010.***.***-30 em 05/11/2026 11:35:32
Número do processo: 0725378-15.2018.8.07.0001
Número do documento: 26072617084200000000257853907 | Tipo de documento: Anexo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26072617084200000000257853907
Assinado eletronicamente por: "LETICIA BARBOSA ALVETTI - 26/07/2026 17:08:33
Perfil:

II. SITUAÇÃO DO ENTORNO

O imóvel está localizado no Setor de Rádio e Televisão Sul (SRTVS), Asa Sul, integrante do Plano Piloto de Brasília (conjunto urbanístico tombado pela UNESCO como Patrimônio Cultural da Humanidade), com frente para a via W3 Sul, um dos principais corredores comerciais da cidade, caracterizado por intenso fluxo de veículos e pedestres e por concentrar torres empresariais, agências bancárias, lojas, restaurantes e prestadores de serviço. A região conta com infraestrutura urbana completa (vias pavimentadas, iluminação pública, rede de água e esgoto, energia elétrica) e boa oferta de transporte coletivo, com acesso direto à Rodoviária do Plano Piloto e a diversas linhas de ônibus que trafegam pela W3. Trata-se de localização comercial consolidada e valorizada, com alta visibilidade para os imóveis com testada voltada à via.

III. PESQUISA DE MERCADO

Foram inicialmente identificados dois anúncios no próprio Edifício Assis Chateaubriand (Srtvs 701); constatou-se, todavia, que ambos referem-se ao próprio imóvel avaliando e à loja contígua a ele conjugada, não constituindo, portanto, comparativos independentes de mercado, razão pela qual foram descartados desta pesquisa.

Foram então pesquisados, no portal Wimoveis/Imovelweb, em 26 de julho de 2026, os seguintes imóveis comparativos independentes, localizados na região da W3 Sul:

Ref. 1: Loja comercial, CRS 513 Bloco B, frente para W3 Sul (alto impacto comercial). Área: 400 m². Valor anunciado: R$ 7.500.000. Valor unitário: R$ 18.750/m². Fonte: Wimoveis, anúncio de 20/12/2024.

Ref. 2: Loja comercial, CRS 505, W3 Sul. Área: 124 m². Valor anunciado: R$ 750.000. Valor unitário: R$ 6.048/m². Fonte: Wimoveis, anúncio de 20/12/2024.

Ref. 3: Loja vazada, CRS 515 Bloco B, W3 Sul, próxima a centro médico. Área: 845 m². Valor anunciado: R$ 3.600.000. Valor unitário: R$ 4.260/m². Fonte: Wimoveis, anúncio de 20/12/2024.

Ref. 4: Loja comercial, CRS 506, W3 Sul. Área: 100 m². Valor anunciado: R$ 650.000. Valor unitário: R$ 6.500/m². Fonte: Wimoveis, anúncio de 20/12/2024.

Links dos anúncios consultados, para conferência:

Ref. 1: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/localizacao-privilegiada-de-alto-impacto-comercial-2958730098.html

Ref. 2: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/loja-w3-sul-crs-505-2961814132.html

Ref. 3: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-loja-vazada-crs-515-w3-sul-perto-centro-medico-2983276208.html

Ref. 4: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-loja-na-w-3-sul-506-com-porteira-fechada.-3010111279.html

Valor unitário médio dos 4 (quatro) comparativos: R$ 8.889,50/m². Os valores coletados são preços de oferta (anúncio), não se tratando de transações efetivamente registradas, o que foi considerado na fundamentação do grau de precisão adotado.

IV. SITUAÇÃO JURÍDICA E ÔNUS

Conforme certidão de inteiro teor da matrícula nº 84.320, o imóvel encontra-se penhorado nos presentes autos (R.15-84320), figurando o executado como fiel depositário, não constando outros ônus, restrições ou registros de ações reais ou pessoais reipersecutórias além dos já mencionados na matrícula.

V. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, adotei o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela NBR 14.653-2 da ABNT (Avaliação de Bens, Imóveis Urbanos), com base nos 4 (quatro) comparativos independentes acima relacionados, localizados no mesmo corredor comercial da W3 Sul.

Ao valor unitário médio apurado (R$ 8.889,50/m²), apliquei o seguinte fator de homogeneização:

Ajuste por estado de conservação regular do avaliando (em razão dos muitos anos de uso): -15%, resultando em valor unitário final de R$ 7.556,08/m². Os comparativos utilizados (100 a 845 m²) abrangem adequadamente a área privativa do avaliando (369,99 m²), não sendo necessário ajuste adicional por porte.

Esta avaliação enquadra-se no Grau de Fundamentação II (pesquisa com 4 comparativos, devidamente identificados e homogeneizados) e Grau de Precisão I, compatível com a natureza da avaliação judicial prevista no art. 870 do CPC/2015.

A metodologia e os critérios ora adotados observam as orientações do curso de capacitação para Oficiais de Justiça Avaliadores do TJDFT, no que concerne à aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, à pesquisa de imóveis similares na região e aos fatores de homogeneização utilizados.

VI. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Área privativa considerada: 369,99 m²
Valor unitário ajustado: R$ 7.556,08/m²
Valor total: R$ 2.795.672,00

Concluo que o valor de mercado do imóvel avaliando, na data de referência (24/07/2026), é de R$ 2.795.672,00 (dois milhões, setecentos e noventa e cinco mil, seiscentos e setenta e dois reais).

Do exposto, lavro o presente laudo, que vai por mim assinado.

Brasília-DF, 24 de julho de 2026.

LETICIA BARBOSA ALVETTI
Oficiala de Justiça Avaliadora, Matrícula 310087
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT)

* * *

* A título meramente informativo, e não como comparativos de mercado, seguem os links dos dois anúncios identificados no próprio Edifício Assis Chateaubriand (Srtvs 701) durante a pesquisa, os quais, conforme registrado no item III deste laudo, referem-se ao próprio imóvel avaliando (Loja nº 24) e à loja contígua a ele conjugada:

Loja térrea, 751 m², frente para W3 Sul: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/loja-terrea-no-ed-assis-chateaubriand-751-m-3012917429.html

Loja, 760 m², vista para W3 Sul: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/oportunidade-excelente-loja-ed.-assis-chateaubriand-3012917287.html