

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Processo nº: 0750905-56.2024.8.07.0001

Vara: 9ª Vara Cível de Brasília – DF

Perito Judicial:

Tiago Fábio Costantin

CRECI/DF nº 13.826

CNAI nº 3.378 – Perito Avaliador Imobiliário

Objeto da Perícia:

Avaliação do valor de mercado de 41 (quarenta e uma) vagas de garagem situadas no 3º subsolo do edifício Capital Financial Center, localizado no Setor de Indústrias Gráficas – SIG/SUL, Brasília/DF.

Data da Vistoria: 03 de março de 2026

Data do Laudo: 10 de março de 2026

Local: Brasília -DF

1

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0750905-56.2024.8.07.0001
Perito: Tiago Fábio Costantin – CNAI 3.378



SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO	3
2. OBJETO DA PERÍCIA / FUNDAMENTAÇÃO	3
3. METODOLOGIA ADOTADA / ETAPAS	4
4. VISTORIA DO IMÓVEL	5
5. CARACTERIZAÇÃO DAS VAGAS AVALIADAS	6
6. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO / PESQUISA DE MERCADO	7
7. TRATAMENTO DOS DADOS E CÁLCULO DO VALOR INDICATIVO	9
8. ANÁLISE TÉCNICA, PONDERAÇÃO E VALOR ADOTADO.....	10
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO	11
10. CONCLUSÃO PERICIAL	17
11. DECLARAÇÃO DO PERITO	17



1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo nº: 0750905-56.2024.8.07.0001

Vara: 9ª Vara Cível de Brasília – DF

Perito Judicial: **Tiago Fábio Costantin**

CRECI/DF nº 13.826

CNAI nº 3.378 – Perito Avaliador Imobiliário

2. OBJETO DA PERÍCIA

O presente laudo pericial tem por objeto a **avaliação de 41 (quarenta e uma) vagas de garagem**, localizadas no **3º subsolo do edifício denominado “Capital Financial Center”**, situado no **Lote nº 75 da Quadra 04, Torre 1 (A), Setor de Indústrias Gráficas – SIG/SUL, Brasília/DF de Matrícula 157.171 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal**.

A finalidade desta perícia é apurar o valor de mercado unitário e global das referidas vagas de garagem, **à vista e em condições normais de comercialização**, na data da perícia, para fins judiciais, em atendimento à determinação constante nos autos do processo em epígrafe.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

Este laudo foi elaborado em conformidade com:

- **Art. 473 do Código de Processo Civil**, que disciplina o conteúdo, os deveres e os limites da prova pericial;
- **Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653 (parte aplicável a imóveis urbanos), com adoção dos princípios do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, amplamente aceito na engenharia de avaliações;**
- **Boas práticas periciais** usualmente adotadas por peritos avaliadores imobiliários inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

A atuação pericial observa os princípios de **imparcialidade, objetividade, fundamentação técnica e transparência**, com vistas a fornecer ao Juízo elementos idôneos, claros e verificáveis para a formação de convencimento.



4. METODOLOGIA ADOTADA

4.1. Método de Avaliação

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**, técnica amplamente utilizada em avaliações imobiliárias, que consiste na comparação do bem avaliando com outros bens de características semelhantes ofertados ou negociados no mercado, procedendo-se à homogeneização e ao tratamento dos dados coletados.

A aplicação do MCDDM está em consonância com as **normas técnicas de avaliação de bens**, por se tratar de método adequado à determinação de valor de mercado de imóveis com oferta e demanda representativas, como é o caso de vagas de garagem em edifícios comerciais.

Tal método mostra-se especialmente adequado à avaliação de **vagas de garagem em edifícios comerciais**, dadas a relativa homogeneidade das unidades e a disponibilidade de dados de mercado na região analisada.

4.2. Etapas do Trabalho Pericial

As principais etapas do trabalho foram:

1. **Análise dos autos** e identificação precisa do objeto da perícia;
2. **Vistoria técnica in loco** das vagas de garagem avaliadas;
3. **Coleta de informações técnicas** junto à administração e à construtora do empreendimento;
4. **Caracterização física e funcional detalhada** das vagas avaliadas;
5. **Pesquisa de mercado** em portais imobiliários e fontes de mercado, com foco na região do SIG/SUL e tipologia semelhante;
6. **Seleção de dados comparativos** com área, padrão e localização compatíveis;
7. **Tratamento dos dados de mercado**, com cálculo de valores médios por m² e por vaga;
8. **Ponderação técnica** das informações coletadas, conjugando-as com as características das vagas avaliadas;
9. Determinação do **valor unitário de mercado** por vaga e do **valor global** das 41 vagas.

Os dados de mercado encontram-se registrados em **planilha de tratamento dos dados de mercado**, anexada ao presente laudo como **ANEXO I – Planilha de Elementos Comparativos**.



5. VISTORIA TÉCNICA

A vistoria técnica foi realizada em **03 de março de 2026**, com início às **09h05** e término às **09h45**, nas dependências do **3º subsolo do edifício “Capital Financial Center”**, localizado no Lote nº 75 da Quadra 04, Torre 1 (A), SIG/SUL, Brasília/DF, foram percorridas as áreas de circulação e observadas diversas vagas do pavimento, representativas do conjunto avaliado.

Estiveram presentes:

- O Perito Judicial, **Tiago Fábio Costantin**;
- Advogados das partes;
- **Sr. Anderson**, identificado como responsável técnico do condomínio.

Durante a diligência foram examinados, entre outros aspectos:

- **Acesso de veículos** ao pavimento de garagem;
- **Circulação interna e áreas de manobra**;
- **Identificação e disposição das vagas** de garagem no 3º subsolo;
- **Estado de conservação** do piso, demarcações, sinalização e demais elementos físicos;
- **Padrão construtivo e funcional** do pavimento;
- **Condições gerais de uso** das vagas avaliadas.
- **Características que corroboram a atratividade das vagas de garagem**;

Foi realizado registro fotográfico das áreas relevantes e das principais características das vagas avaliadas, conforme item 11 (Registro Fotográfico).

6. INFORMAÇÕES OBTIDAS APÓS A DILIGÊNCIA

Após a diligência foram colhidas informações junto à **administração do empreendimento e à construtora responsável pela edificação**, as quais relataram que **transações recentes envolvendo vagas de garagem no edifício vêm ocorrendo em patamares próximos aos valores identificados na pesquisa de mercado**.

Ressalta-se que tais informações possuem **caráter meramente indicativo**, sendo utilizadas apenas como **elemento auxiliar de percepção do mercado local**, não constituindo fundamento determinante da avaliação.



O **fundamento principal** desta avaliação é a **pesquisa comparativa de dados de mercado**, realizada com base em anúncios e informações de oferta de vagas de garagem em empreendimentos comerciais da região do SIG, devidamente tratadas e explicitadas neste laudo, em conformidade com o **art. 473, § 1º, incisos I e II, do CPC**.

7. CARACTERIZAÇÃO DETALHADA DAS VAGAS AVALIADAS

As vagas objeto deste laudo estão situadas no **3º subsolo do Capital Financial Center (compostas pelas vagas nºs 417 a 421, 492 a 506, 523 a 525 e 528 a 545, indicadas no mandado)**, em conjunto homogêneo, com características equivalentes entre si.

Principais características:

- **Quantidade:** 41 (quarenta e uma) vagas de garagem;
- **Tipologia:** vagas de garagem destinadas à guarda de veículos de passeio;
- **Área aproximada por vaga:** 12,00 m², conforme padrão usual de vagas em edifícios comerciais da região;
- **Localização interna:** todas situadas no **3º subsolo**, pavimento destinado exclusivamente ao estacionamento de veículos, perto dos elevadores de acesso;
- **Cobertura e iluminação:** vagas **cobertas**, em pavimento fechado, com boa iluminação;
- **Padrão construtivo:** compatível com edifício comercial moderno, com piso em concreto, demarcações horizontais, sinalização e iluminação adequadas;
- **Circulação e manobra:** corredores de circulação e áreas de manobra compatíveis com veículos de passeio, sem restrições relevantes ao uso;
- **Segurança e controle de acesso:** controle de acesso na portaria do edifício, com integração ao sistema condominial de estacionamento;
- **Inserção urbana:** empreendimento localizado em região de **vocação comercial consolidada**, no Setor de Indústrias Gráficas (SIG), com concentração de empresas, escritórios e serviços, o que gera **demanda contínua por vagas de garagem**.

Não foram constatadas diferenças significativas entre as vagas avaliadas que justifiquem distinção de valores unitários. Assim, para fins de avaliação, as 41 vagas foram tratadas como **unidades equiparáveis, com valor unitário único**.



7.1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Capital Financial Center é empreendimento de padrão comercial, composto por 03 (três) blocos – Blocos A, B e C – com aproximadamente 75.000 m² de área construída, distribuídos em 9 pavimentos, compreendendo 596 unidades e mais de 1.300 vagas de garagem.

O condomínio está localizado no Setor de Indústrias Gráficas – SIG, Quadra 04, Lotes 75/175, Brasília/DF, em área de alta relevância institucional e comercial, situando-se:

- Próximo ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDF;
- Ao lado do Tribunal Regional Eleitoral do Distrito Federal – TRE/DF;
- Próximo à Câmara Legislativa do Distrito Federal;
- Com frente voltada para o Eixo Monumental.

A localização confere ao empreendimento elevada visibilidade, facilidade de acesso e demanda consistente por unidades comerciais e vagas de garagem, em razão da presença de órgãos públicos, escritórios e serviços na região. Tais características corroboram a atratividade das vagas de garagem como ativos imobiliários, reforçando a pertinência do método comparativo de mercado adotado.

8. PESQUISA DE MERCADO – ELEMENTOS COMPARATIVOS

A pesquisa de mercado foi direcionada à obtenção de vagas de garagem em edifícios comerciais situados na região do SIG – Brasília/DF, com área aproximada de 12 m², nos empreendimentos City Offices (SIG QD 02) e Capital Financial Center (SIG QD 04), de padrão e uso semelhantes ao imóvel avaliando.

Os dados foram obtidos em portais imobiliários especializados, constam do ANEXO I – PLANILHA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS, e são resumidos a seguir:

Tabela 1 – Elementos Comparativos de Mercado – Vagas de Garagem – Região do SIG – Brasília/DF

Nº	Empreendimento / Endereço	Tipologia	Área (m²)	Nº Vagas	Preço de Oferta (R\$)	R\$/m²	Fonte (portal/link)	Data da coleta
01	SIG QD 02 – City Offices	Vaga de garagem	12,00	1	44.250,00	3.687,50	dfimoveis.com.br – cód. 1025224	06/03/2026



02	SIG QD 02 – City Offices	Vaga de garagem	12,00	1	39.000,00	3.250,00	dfimoveis.com.br – cód. 1060295	06/03/2026
03	SIG QD 02 – City Offices	Vaga de garagem	12,00	1	32.000,00	2.666,67	dfimoveis.com.br – cód. 438879	06/03/2026
04	SIG QD 02 – City Offices	Vaga de garagem	12,00	1	45.000,00	3.750,00	dfimoveis.com.br – cód. 963241	06/03/2026
05	SIG QD 04 – Capital Financial Center	Vaga de garagem	12,00	1	55.000,00	4.583,33	dfimoveis.com.br – cód. 1033382	06/03/2026
06	SIG QD 04 – Capital Financial Center	Vaga de garagem	12,00	1	65.000,00	5.416,67	df.mgfimoveis.com.br – cód. 297735181	06/03/2026
07	SIG QD 04 – Capital Financial Center	Vaga de garagem	12,00	1	32.000,00	2.666,67	dfimoveis.com.br – cód. 1156656	06/03/2026

Síntese estatística da amostra:

- **Área média:** 12,00 m²
- **Preço médio de oferta por vaga:** R\$ 44.607,14
- **Preço médio de oferta por m²:** R\$ 3.717,26/m²

Conforme consignado na planilha anexa:

Foram coletadas 07 amostras mais semelhantes possível na região.

Com base nos anúncios da amostragem o preço indicado é **R\$ 3.717,26 x 12,00m² = R\$ 44.607,14** para anúncio do imóvel (valor de oferta).

A amostra é homogênea quanto à tipologia (vaga de garagem em edifício comercial), área aproximada (12 m²) e localização (região do SIG), o que confere **elevado grau de comparabilidade** com as vagas avaliadas.

A amplitude entre o menor e o maior valor observado (R\$ 32.000,00 a R\$ 65.000,00 por vaga) mostra-se compatível com a diversidade normal do mercado, considerando diferenças de posicionamento interno e condições particulares de negociação, não se verificando valores manifestamente discrepantes (outliers) que comprometam a representatividade da amostra.

8

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0750905-56.2024.8.07.0001
Perito: Tiago Fábio Costantin – CNAI 3.378



9. TRATAMENTO DOS DADOS E CÁLCULO DO VALOR INDICATIVO

Com base na Tabela 1 e na planilha anexa, procede-se ao seguinte resumo do tratamento dos dados:

Tabela 2 – Cálculo do Valor Indicativo por Vaga

Item	Valor
Preço médio de oferta por m ² (amostra)	R\$ 3.717,26
Área considerada por vaga	12,00 m ²
Preço médio de oferta por vaga	R\$ 44.607,14

O valor médio de **R\$ 3.717,26/m²** foi obtido a partir da **média aritmética simples** dos valores de m² das **7 amostras**. **Não foram identificados valores discrepantes (outliers) que justificassem exclusão da amostra.**

Multiplicando-se esse valor pela área de referência de **12,00 m²**, obtém-se a **R\$ 44.607,14** como **preço médio de oferta** por vaga na região analisada.

10. ANÁLISE TÉCNICA, PONDERAÇÃO E VALOR ADOTADO

10.1. Homogeneidade e Comparabilidade

- As amostras utilizadas referem-se a **vagas de garagem em edifícios comerciais** situados no **Setor de Indústrias Gráficas – SIG**, região em que se localiza o imóvel avaliando;
- Há amostras tanto no **City Offices (SIG QD 02)** quanto no próprio **Capital Financial Center (SIG QD 04)**;
- As áreas são **equivalentes (12,00 m²)**, e a destinação é a mesma (estacionamento de veículos de passeio).

Assim, a amostra apresenta **coerência e representatividade**, permitindo o uso do método comparativo com segurança técnica.

10.2. Valor de Anúncio x Valor de Mercado

De acordo com a prática corrente no mercado imobiliário, os **preços de anúncio** representam valores de **oferta**, usualmente superiores ao valor efetivamente praticado nas transações, em razão de negociações.

No caso concreto:

- A média dos anúncios obtida na pesquisa foi de **R\$ 44.607,14 por vaga**;



- Tal valor corresponde ao **patamar médio de oferta** para vagas de garagem em edifícios comerciais na região do SIG.

Para fins de avaliação pericial, buscando refletir o **valor provável de transação** em condições normais de mercado, é tecnicamente recomendável adotar um valor **inferior à média das ofertas**, em linha com a margem de negociação típica do mercado.

10.3. Informações de Mercado Local

Conforme registrado no item 6, a administração do empreendimento e a construtora relataram que **transações recentes de vagas de garagem no próprio edifício Capital Financial Center vêm ocorrendo em valores bastante próximos ao patamar aqui adotado.**

Essas informações, embora **apenas indicativas**, reforçam a **coerência** entre os dados de mercado coletados em anúncios e a **realidade negociada** no edifício e na região.

10.4. Compatibilidade com as Vagas Avaliadas

As 41 vagas avaliadas:

- Estão situadas em **pavimento coberto (3º subsolo)** de edifício comercial consolidado;
- Apresentam **padrão físico e construtivo compatível** com a região;
- Inserem-se em área de **forte vocação comercial**, com demanda permanente por estacionamento;
- Não apresentam singularidades que justifiquem desvalorização relevante frente às amostras pesquisadas.

Considerando a **homogeneidade das vagas avaliadas** e a inexistência de fatores individuais relevantes de valorização ou depreciação entre elas (tais como diferença de dimensões úteis, vagas de canto com restrição de manobra ou vagas vinculadas a unidades específicas), foi adotado **valor unitário único** para todas as unidades avaliadas.

Diante disso, conclui-se que as vagas avaliadas **se enquadram no mesmo patamar de mercado** das amostras da Tabela 1.

10.5. Valor Unitário de Mercado Adotado

Considerando:

- A **média dos preços de anúncio** (R\$ 44.607,14 por vaga);
- O entendimento técnico acerca da diferença entre **valor de oferta** e **valor de mercado**;
- As informações indicativas de transações recentes no próprio empreendimento;



- As características físicas, funcionais e locacionais das 41 vagas avaliadas;

Este perito adota, de forma **técnica e prudente**, como **valor unitário de mercado da vaga de garagem (12,00 m²), no 3º subsolo do Capital Financial Center, na data da perícia:**

R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) por vaga.

Importante frisar que o valor pericial de **R\$ 40.000,00 por vaga** é **substancialmente inferior à média dos preços de anúncio** encontrados (**R\$ 44.607,14 por vaga**), o que evidencia que não se trata de valor inflado, mas de estimativa **prudente e aderente ao valor de mercado**, refletindo o **valor real de transação provável**, e não apenas o valor pedido em anúncios.

Quanto à utilização de **valores de oferta** extraídos de anúncios, trata-se de **procedimento usual na engenharia de avaliações**, especialmente em mercados com a presença de anúncios eletrônicos. O valor pericial aqui adotado (**R\$ 40.000,00 por vaga**) foi fixado **abaixo da média dos preços de oferta apurados**, refletindo a diferença entre **valor pedido (oferta)** e **valor provável de transação (mercado)**, em conformidade com as boas práticas de avaliação de imóveis.

O valor adotado corresponde a aproximadamente **89,6% da média dos valores de oferta**, refletindo margem típica de negociação observada no mercado imobiliário.

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO

- Imagem 01 – Localização do empreendimento:



11

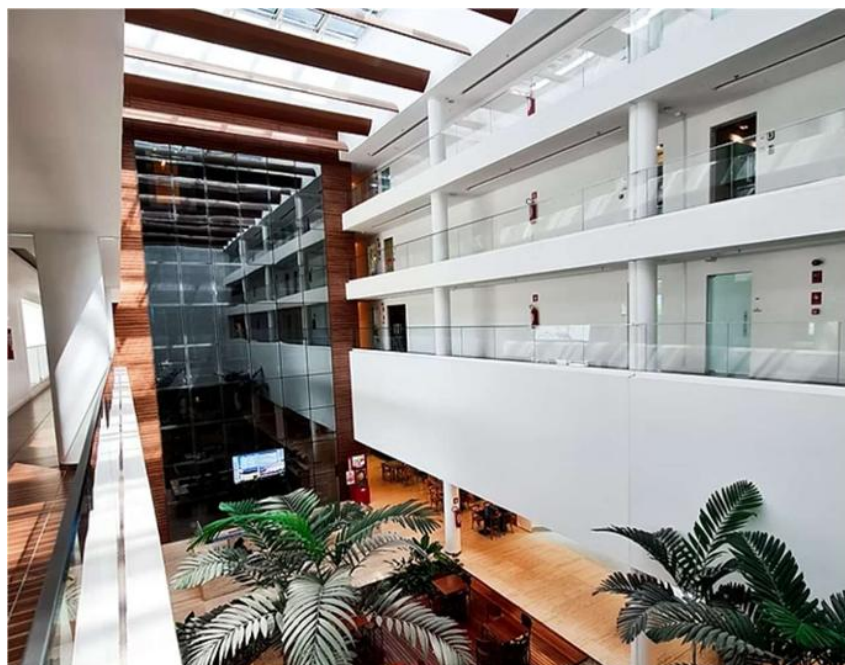
LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0750905-56.2024.8.07.0001
Perito: Tiago Fábio Costantin – CNAI 3.378



• Imagem 02 – Fachada:



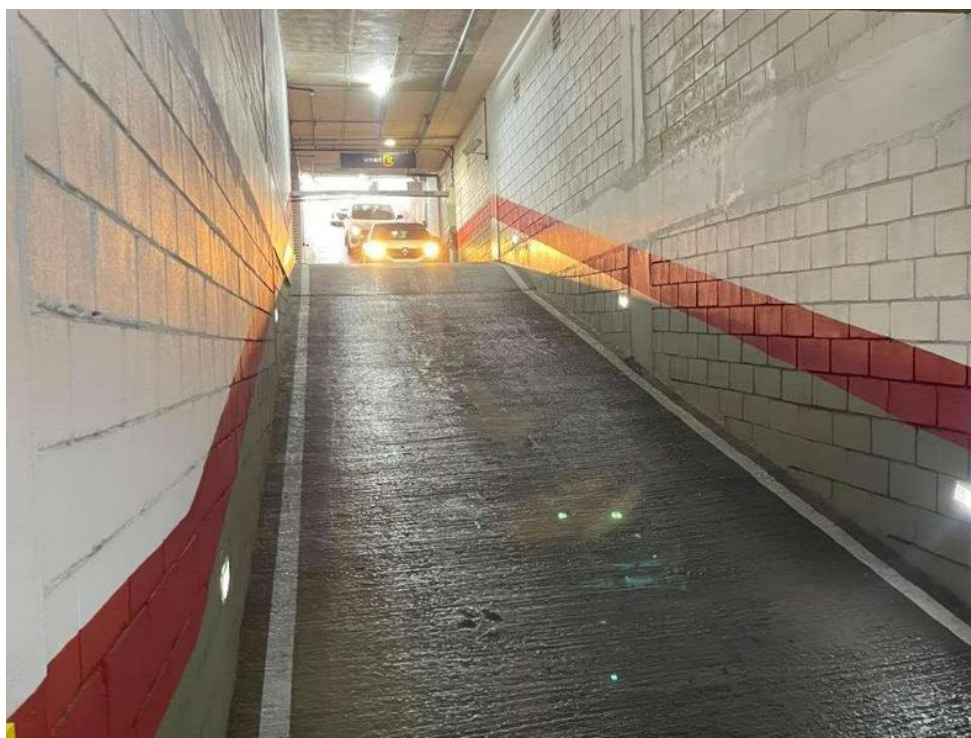
• Imagem 03 – Área comum do Edifício:



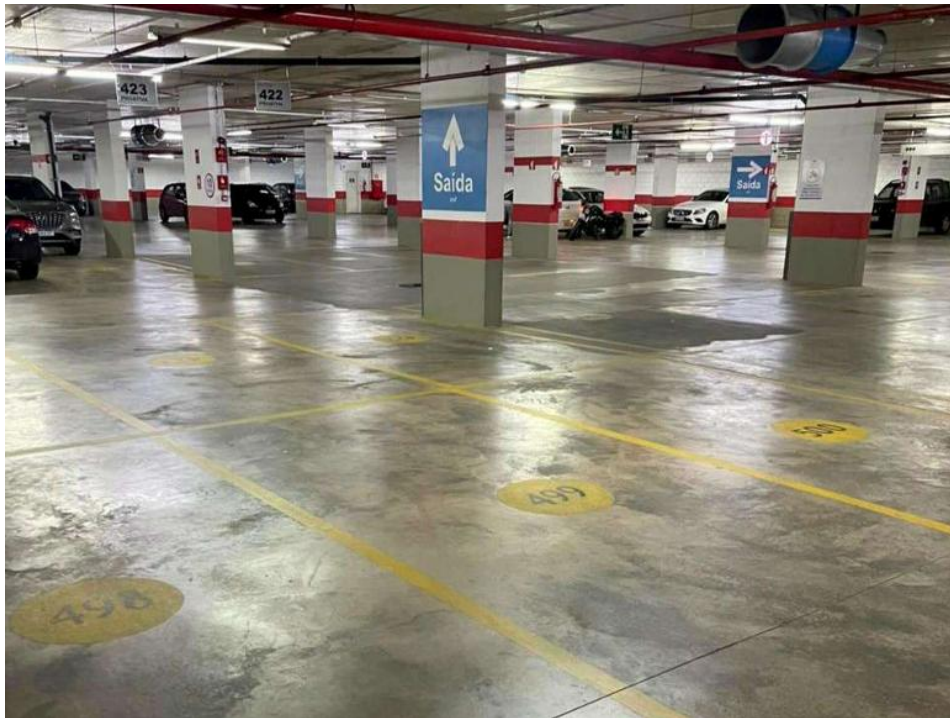
• Imagem 04 – Acesso ao subsolo/garagem:



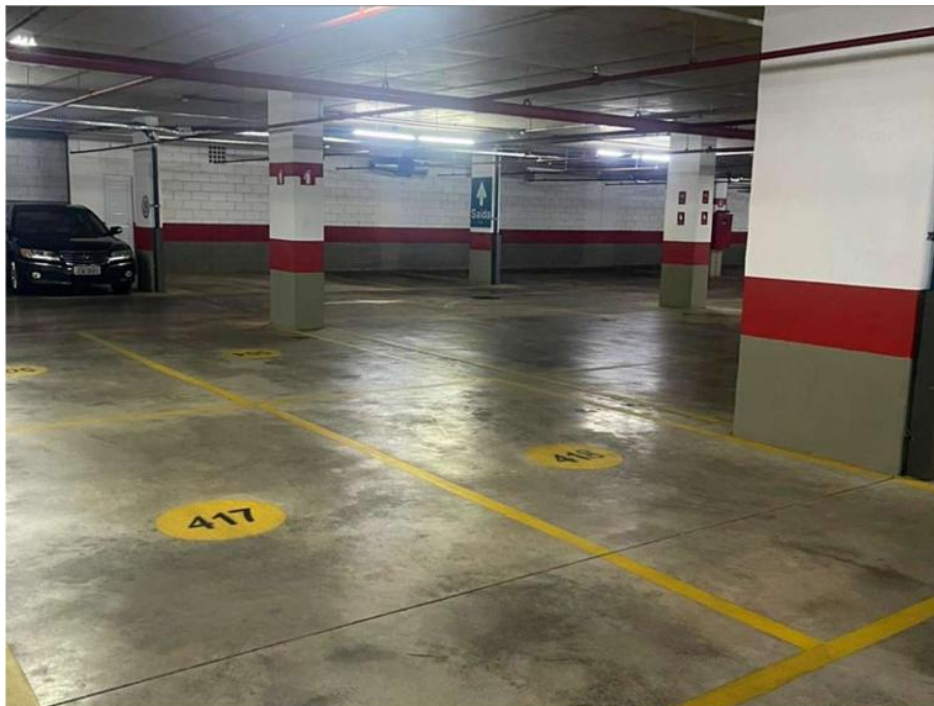
• Imagem 05 – Rampa de Acesso ao subsolo/garagem:



• Imagem 06 – Vista geral do pavimento:



• Imagem 07 – Demarcação das vagas/iluminação

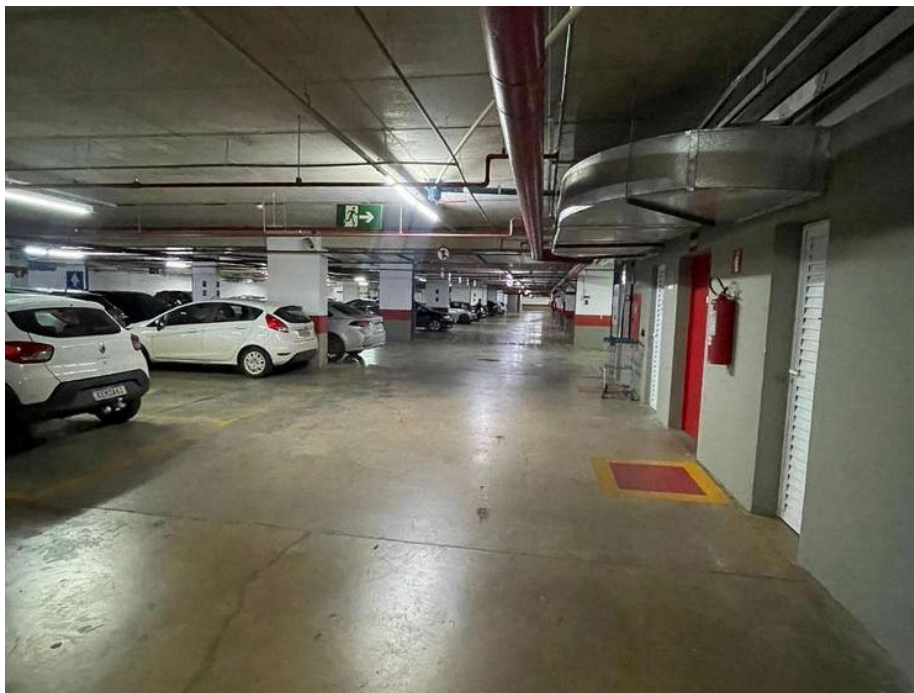


14

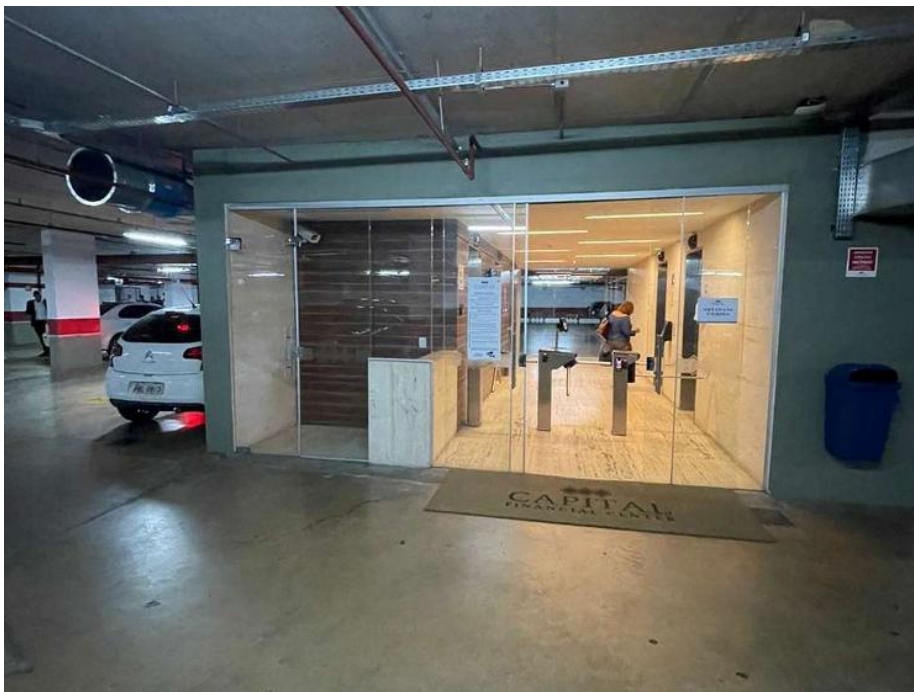
LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0750905-56.2024.8.07.0001
Perito: Tiago Fábio Costantin – CNAI 3.378



• Imagem 08 – Corredor de circulação



• Imagem 09 – Elevadores de acesso / 30 metros da vaga mais distante:



• Imagem 10 – Saída garagem:



• Imagem 11 – Saída garagem/externa:



Fonte das imagens: acervo do perito – vistoria realizada em 03/03/2026.



12. DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação considera como **data de referência** o dia **03 de março de 2026**, correspondente à **data da vistoria técnica** realizada pelo perito.

Eventuais variações de mercado posteriores a essa data não foram objeto deste trabalho e, portanto, não integram o escopo da presente avaliação.

13. CONCLUSÃO PERICIAL

Após **análise técnica dos elementos constantes dos autos**, da **vistoria realizada**, da **caracterização do imóvel avaliando** e da **pesquisa de mercado efetuada**, este perito conclui que:

1. Valor unitário de mercado da vaga de garagem (12,00 m²), localizada no 3º subsolo do Capital Financial Center, SIG/SUL – Brasília/DF, na data da perícia:
R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) por vaga.

2. Valor global de mercado das 41 (quarenta e uma) vagas de garagem avaliadas:
R\$ 1.640.000,00 (um milhão, seiscentos e quarenta mil reais).

Os valores ora apresentados correspondem à **estimativa de valor de mercado à vista**, em condições normais de comercialização, na data de referência definida no item 12 deste laudo.

14. DECLARAÇÃO DO PERITO

Declaro, para os fins de direito, que:

- Atuei com **imparcialidade, independência técnica e observância da ética profissional**;
- O presente laudo foi elaborado em conformidade com o **art. 473 do Código de Processo Civil**, com as **normas técnicas de avaliação imobiliária**, em especial a **ABNT 14.653 (parte aplicável a imóveis urbanos)** e com as boas práticas adotadas por peritos avaliadores;
- As conclusões aqui apresentadas refletem o entendimento técnico deste perito, com base nas informações, documentos e dados de mercado disponíveis na data da perícia.

Brasília – DF, **10 de março** de 2026.

Tiago Fábio Costantin

Perito Judicial – Avaliador Imobiliário

CRECI/DF nº 13.826

CNAI nº 3.378

17

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO
Processo nº 0750905-56.2024.8.07.0001
Perito: Tiago Fábio Costantin – CNAI 3.378



Planilha de Elementos Comparativos de Mercado

Endereço	M ²	Vagas	Preço (R\$)	R\$/m ²	Coleta	Link
SIG QD 02 - CITY OFFICES	12	1	44.250	3.687,50	06/03/2026	Imóvel 01
SIG QD 02 - CITY OFFICES	12	1	39.000	3.250,00	06/03/2026	Imóvel 02
SIG QD 02 - CITY OFFICES	12	1	32.000	2.666,67	06/03/2026	Imóvel 03
SIG QD 02 - CITY OFFICES	12	1	45.000	3.750,00	06/03/2026	Imóvel 04
SIG QD 04 CAPITAL	12	1	55.000	4.583,33	06/03/2026	Imóvel 05
SIG QD 04 CAPITAL	12	1	65.000	5.416,67	06/03/2026	Imóvel 06
SIG QD 04 CAPITAL	12	1	32.000	2.666,67	06/03/2026	Imóvel 07
Média	12	1	44.607,14	3.717,26	—	—

Observações:

- Foram coletadas 07 amostras na região da Quadra 04 (SIG) e Quadra 02 (CITY OFFICES).
- Metodologia utilizada: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
- **Valor indicado para anúncio: R\$ 3.717,26 × 12 m² = R\$ 44.617,14 (Valor de Anúncio).**
- Valor de mercado estimado para vagas individuais: **R\$ 40.000,00 (Valor de Mercado).**

Localização da amostra analisada

3º Subsolo do edifício “Capital Financial Center”, Lote 75, Quadra 04, Torre 1 (A), SIG/SUL, Brasília-DF.

Referência do perito:

Tiago Fábio Costantin

CRECI 13.826 DF

CNAI 3.378 – Perito Avaliador.

Brasília, 10 de março de 2026

