



Número: **0046623-75.2008.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **25/04/2019**

Valor da causa: **R\$ 1.068.894,60**

Processo referência: **0046623-75.2008.8.07.0001**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
BANCO BRADESCO S.A. (EXEQUENTE)	
	LINDSAY LAGINESTRA (ADVOGADO) EZIO PEDRO FULAN (ADVOGADO) MATILDE DUARTE GONCALVES (ADVOGADO) DANIELLY FERREIRA XAVIER (ADVOGADO)
SANDRO MARTINS SILVA (EXECUTADO)	
	RAFAEL MINARE BRAUNA (ADVOGADO)
ACADEMIA RESISTENCIA FISICA DE BRASILIA LTDA - EPP (EXECUTADO)	
	RAFAEL MINARE BRAUNA (ADVOGADO)
DINORAH CADORE MARTINS SILVA (EXECUTADO)	
SANDI PARTICIPACOES LTDA (EXECUTADO)	

Outros participantes	
ANTONIO BARTASSON NETO (PERITO)	
JOSE LUIZ PEREIRA VIZEU (LEILOEIRO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
107279514	28/10/2021 17:14	LAUDO PERICIAL - Primeira parte	Laudo

LAUDO PERICIAL



1ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA

PROCESSO Nº 0046623-75.2008

AÇÃO LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO

AUTOR: BANCO BRADESCO

RÉU: ACADEMIA RESISTÊNCIA FÍSICA DE BRASÍLIA LTDA

PERITO: Antonio Bartasson Neto
CRECI 8505



RESUMO

IMÓVEL CONSISTENTE DE UM EMPREENDIMENTO DO TIPO INSTITUCIONAL – **PRÉDIO COM TRÊS PAVIMENTOS**, SITUADA NA **CIDADE DE BRASÍLIA (DF)** LOCALIZADO NA **SHCG/NORTE QUADRA 712, CONJ. "A", ÁREA ESPECIAL (A.E), ASA NORTE(DF)**.

**Valor do imóvel institucional, situado na:
SHCGN QD 712 CJ. "A" A. ESPECIAL (A.E) – BRASÍLIA (DF)
Valor R\$ 17.156.000,00
(Dezessete milhões cento e cinquenta e seis mil reais)**

Fachada lateral do prédio principal



1 – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença, referente de uma Ação ajuizada pelo Autor BANCO BRADESCO S.A. contra a requerida **ACADEMIA RESISTENCIA FISICA DE BRASILIA LTDA E OUTROS**, fruto em decorrência operação instrumentalizada através da Cédula de Crédito Comercial – BNDES Automático Nº 4.000.925-6, emitida em 16/12/2003, com aditamentos em 18/10/2004 e 09/06/2006 e vencida desde 15/01/2008. Em garantia da operação de crédito, foi Dado em garantia o imóvel constante da matrícula nº 31.401, do Cartório do 2º ofício do Registro de Imóveis do Distrito federal, ou seja, o objeto desta perícia.

A exequente se sentindo prejudicada, interpôs recurso juto ao Tribunal, apesar de reconhecer o seu compromisso com o autor, alega que ao findar o contrato, alegando também que de acordo com o Contrato este valor seria bem menor, já que alguns direitos de créditos anteriores da executada, não foram contemplados nos cálculos apresentados pela Autora. Alega também que também não concorda cm o valor do bem dado em garantia da operação.

Após todos os recursos interpostos e julgado e o reconhecimento da referida dívida e o montante definido, a obrigação não foi devidamente quitada pela executada, assim sendo a Autora, após busca em Cartórios de Registros de Imóveis, solicitou a penhora do imóvel localizado na SHCGN QD 712 CJ. "A" A. ESPECIAL (A.E) – BRASÍLIA (DF) de propriedade de **ACADEMIA RESISTENCIA FISICA DE BRASILIA LTDA E OUTROS**

Desta forma então, para dirimira as dúvidas em relação ao valor venal do referido imóvel no mercado imobiliário de Brasília, foi nomeado como Perito Oficial do MM. Juízo o signatário deste laudo.

Este Perito fez a vistoria ao imóvel, objeto da lide, na data de 05 de junho de 2018, tendo percorrido todas as dependências ocupadas pelo locatário e todo empreendimento comercial, mais de uma vez e em diferentes horários.

Os subsídios coletados e documentação fotográfica serão relatados a seguir:

2 – DO LOCAL

SHCGN QD 712 AREA ESPECIAL DESTINADA A JARDIM DE INFÂNCIA, ASA NORTE – BRASÍLIA (DF)



2.1 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

DO TERRENO:

ÁREA DESTINADA A JARDIM DE INFÂNCIA, da Quadra 712 (setecentos e doze), do Setor de Habitações Coletivas Geminadas Norte (SHCG/NORTE), Brasília/DF, que mede: 55,00 metros pelos lados Norte e Sul e 73,65 metros pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 4.050,75 metros quadrados, limitando-se com vias públicas por todos os lados, registrada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília - Distrito Federal, sob a matrícula nº 31.401, Livro 2 - Registro Geral.

DAS EDIFICAÇÕES - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Sobre um terreno com área de 4.050,75 m², foram edificadas dois blocos, um principal com área total edificada de 4.047,51m² com quatro pisos e outro com área total edificada de 1.247,00m², tipo galpão semiaberto, a soma das áreas dos blocos totalizando 5.294,41m². O prédio principal foi executado com estrutura de concreto, fachadas revestidas em pastilhas e massa desempenada pintada, sendo este primeiro bloco, um prédio comercial tipo institucional coletivo, voltado para educação, e com quatro pavimentos (Segundo subsolo, primeiro subsolo, térreo e mezanino além da Casa de Máquinas), servido por um elevador com quatro paradas e capacidade para seis pessoas, além da escadas que interliga todos os andares e uma rampa que liga o térreo ao mezanino pelo hall de entrada.

A escada de acesso aos pavimentos executada em concreto armado, piso em revestido em granito, sanitários com louças e metais de boa qualidade, copa com bancadas em granito polido e cuba em inox e metais de boa qualidade.

A edificação possui Sistema de Combate a Incêndio por Hidrantes e Extintores, Sistema de CFTV, Sistema de Ar-Condicionado tipo Split, Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - SPDA e Elevador. O prédio principal está assim descrito:

PRIMEIRO BLOCO (PRINCIPAL), COM 4.047,41m²:

2º Subsolo com 1.450,25 m².

Composto área de circulação de veículos e capacidade de 54 vagas para veículos de passeio, rampa de acesso, casa de máquinas das piscinas, caixa de escadas e do elevador.

Com piso revestido em concreto desempenado, paredes pintadas com barra lisa, forro em concreto aparente e iluminação fluorescente.

1º Subsolo com 1.055,91 m².

Composto por três salas de aulas com tamanhos diferentes, área de circulação, rampa de acesso ao térreo, caixa de escadas e do elevador, vestiários masculino e feminino, sauna com ducha e bateria de chuveiros, dois depósitos de materiais, sanitários coletivos masculino e feminino, uma sala de avaliação, depósito do lixo, rampa de acesso de veículos ao segundo subsolo, e casa de máquinas das piscinas.

Os acabamentos internos são os seguintes:



O piso das salas e salões, são do tipo laminado flutuante, nas áreas comuns são revestidos em granito, as paredes tintas acrílica na cor branca, forro em gesso, luminárias embutidas com iluminação branca do tipo LED;
Já os sanitários e banheiros possuem louças e metais de boa qualidade, bancada e os boxes são executadas em granito polido, paredes revestidas em cerâmica, luminárias embutidas e iluminação branca do tipo LED

Térreo de lojas e hall de entrada, com 855,25 m².

Composto por hall de escadaria e de circulação com pé direito duplo, rampa de acesso ao mezanino, caixa do elevador e das escadas, dois sanitários privativos um masculino e outro feminino, lojinha, sala de secretaria, sala tesouraria, sala gerencia, uma copa, salão de uso múltiplo, lavanderia, uma passarela ligando ao prédio das piscinas e uma escada metálica do lado externo ligando ao primeiro subsolo. As piscinas com revestimentos em cerâmica

Os acabamentos internos do térreo são os seguintes:

Piso das área comuns da loja e salas, revestido em granito, o piso do salão multiuso com piso em concreto desempenado, piso emborrachado, paredes com tinta acrílica e forro em laje e pequenas partes em gesso, luminárias embutidas com iluminação branca do tipo LED

Mezanino: Área de 686,00 m².

Composto por uma passarela com piso revestido em granito e proteção lateral tubular metálica e paredes de vidro temperado hall de circulação, salão de uso múltiplo, dois salões menores, sendo um de dança do tipo balé, outra menor tipo sala de aula espaço destinado a creche, área de circulação, uma copa, um lavabo e um banheiro.

Os acabamentos internos são os seguintes:

O piso das salas e salões, são do tipo laminado flutuante, nas áreas comuns são revestidos em granito, as paredes tintas acrílica na cor branca, forro em gesso, luminárias embutidas com iluminação branca do tipo LED

SEGUNDO BLOCO (PISCINAS), COM 1.247,00m²:

Consta de uma estrutura metálica em forma de arco, medindo 43,00m x 29,00m, ou seja, uma área total de 1.247,00m², com fechamento em alvenaria pelo lado esquerdo e pelo fundo e com cobertura de telhas galvanizadas, contemplando um parque aquático com quatro grandes piscinas, sendo uma de hidroginástica com 153,00m², duas infantis, uma com 118,00m² e a menor com 75,00m² e uma delas semiolímpica com 250,00m², teto retrátil, todas servidas por vestiários e sanitários infantil, masculino e feminino e depósito de materiais. A água das piscinas é aquecida por sistema de aquecimento que utilizam coletores solares planos para aquecimento de água distribuídos no telhado do galpão.

Um pequeno estacionamento público na parte frontal e outro na lateral com britas soltas sobre o solo.

Estado de Conservação.....: Bom;
Idade Aparente.....: 10 anos;
Vida útil remanescente.....50 anos;
Área construída: 5.294,41 m².



4 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

No caso em exame este perito adotou o valor de mercado como critério básico e considerou o **MÉTODO COMPARATIVO** mais apropriado para a determinação do cálculo do aluguel, pelos motivos a seguir:

METÓDO COMPARATIVO DIRETO

O Método comparativo consiste em se estabelecer o valor mediante a pesquisa de mercado de venda de imóveis semelhante aquele objeto da ação. Trata-se de um método direto de avaliação que deve ser empregado quando dispõe de paradigmas com o mesmo grau de semelhança em relação ao objeto da ação.

Para a perfeita aplicação deste método as principais características que determina haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização do imóvel no contexto da cidade de Brasília; Padrão de acabamentos; Área construída; Posição do imóvel em relação à principal via e as pesquisas atuais.

Considerando que os paradigmas selecionados apresentam o mesmo grau de semelhança ao imóvel objeto da ação e por basear em imóveis institucionais e ou aqueles com ocupação comercial, este perito irá adotar como critério para o cálculo do valor do imóvel, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A condição básica para aplicação do MÉTODO COMPARATIVO está relacionada com a seleção das amostras que irá compor a pesquisa imobiliária. Face as características peculiares do imóvel objeto da lide alguns aspectos merecem especial atenção, a saber:

O imóvel, ora avaliado, encerra a Área total de aproximadamente 5.294,41m², distribuída em dois subsolos, térreo e mezanino.

No levantamento realizado no contexto da cidade de Brasília apurou-se o total de 49 amostras coletadas, sendo distribuído no contexto do Plano Piloto, com maior concentração nas Asas Norte, onde se encontra o imóvel avaliando, com intervalo de área mínima de 105,00m² e máxima de 17110,00m².



O imóvel em questão, está destinado a Jardim de Infância, com ocupação institucional, porém, atualmente funciona a sede da Academia Resistência Física e uma escola de natação, além de outras três empresas que locam área no prédio.

No levantamento realizado por este perito pôde ser constatado que os imóveis comerciais com destinação semelhante ao ora avaliado, ficam todos localizados dentro do contexto do Plano Piloto da cidade de Brasília, dando maior semelhança e credibilidade no universo pesquisado.

Para estabelecer uma hegemonia nas amostras selecionadas, através de estudo realizado em Brasília (DF, iremos utilizar de cinco variáveis, sendo, quatro dependentes e uma independente, de forma a dar maior fundamentação e consistência ao trabalho ora elaborado, evitando assim distorções na apuração do resultado final.

Além das variáveis acima identificadas, no processo de inferência estatística, os elementos comparativos pesquisados, sofrerão as seguintes transformações:

4.1 – LOCALIZAÇÃO

No levantamento realizado por este signatário constatou-se que existe uma variação nos valores de imóveis em função de sua localização no contexto da cidade, sua posição em relação à principal via, sua área e padrão construtivo.

No caso em estudo os imóveis são comercialmente mais valorizadas quando localizadas mais próximas à esplanada dos ministérios, bem como aqueles cuja posição trará maior visibilidade, principalmente nas proximidades onde há grande fluxo de pessoas e carros, como a Avenida W3, bem como aqueles imóveis com melhor padrão construtivo, como é caso do objeto em estudo.

No levantamento de preços realizado e reproduzido no **ANEXO II**, do presente laudo, pode constatar a variação nos preços das ofertas desses imóveis no mercado imobiliário local

5 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

Após a euforia entre 2009/2011, causando um imenso frenesi entre as imobiliárias, corretores e construtoras com poder de compra, objetivando novos lançamentos, no entanto, depois deste curto tempo de euforia, chegou a crise que se abateu sobre o Brasil e demais economias, estancando os lançamentos e fazendo com que mais e mais proprietários buscassem a justiça visando os chamados "Distritos" e o mercado mergulhou numa seria crise, que estamos ainda assistindo, porém, a partir de 2019, há alguns sinais positivos buscando



novamente seu ponto de equilíbrio, mas por hora apenas nos imóveis residenciais.

6 - METODOLOGIA ADOTADA, PESQUISAS E CALCULOS.

De conformidade e obediência que prescreve a NBR 14.653, partes 1 e 2, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Considerando a natureza do imóvel avaliando, a finalidade da avaliação, e a disponibilidade dos dados amostrais coletados no mercado imobiliário de Brasília, especificamente no plano piloto, onde fica o objeto avaliando e com uso da

ferramenta denominada "SISREN" e a utilização do **método comparativo direto**, baseado em processo de tratamento dos dados através do uso da inferência estatística, com adoção do modelo de regressão linear para o universo de dados pesquisados.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidas 49 amostras, sendo 45 delas efetivamente aproveitadas no modelo desenvolvido, relativos a venda de terrenos no plano piloto da cidade de Brasília, catalogadas no momento da vistoria do objeto avaliando, junto ao Mercado Imobiliário local.

Após os tratamentos estatísticos e testes através do uso da regressão linear desenvolvemos um modelo, onde as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativos na determinação do valor:

Anexo 5 – Tratamento estático para a Área de 5.294,41m²

- **Posição:** Variável dicotômica independente positiva indicativa da posição principal do imóvel avaliado, em relação à Avenida Principal convencionando-se: 1= Pior e 2= Melhor; do objeto avaliando = 1,00
- **Variável Local:** Variável independente dicotômica positiva, indicativa do local de cada imóvel, convencionando-se: 1= Pior e 2= melhor; sendo a do objeto avaliando = 1,00
- **Padrão construtivo:** Variável independente dicotômica positiva, indicativa do padrão construtivo, convencionando-se: 1= Pior e 2= melhor; sendo a do objeto avaliando = 2,00
- **Variável Área** Variável quantitativa independente negativa indicativa da área total de cada imóvel, cujo intervalo foi de: 105,00m² a 17.110,00m², sendo a do objeto avaliando = 5.294,41m²



O modelo inferencial quem mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra foi detalhadamente descrito no Anexo II, relacionando os seguintes principais parâmetros:

- Coeficiente de correlação: 0,9304 / 0,9245
- Coeficiente de determinação: 0,9280952
- Graus de liberdade: 09
- Significância do Modelo: 0,001
- Desvio Padrão: 0,096365
- Resíduos com distribuição homocedástica e com tendência á normalidade: 68% entre -1,00e +1; 93% entre -1,64 e +1,64; 100% entre -1,96 e = 1,96.
- Significância dos regressores: Todas inferiores a 1%

Função Estimativa:

Valor Unitário = $e^{(+7,414601372 + 0,4299587329 * \text{Localização} + 0,3290794777 * \text{Padrão acabamento} - 0,08277824916 * \ln(\text{Área Privativa}) + 0,3576058878 * \text{Posição})}$

Fazendo-se estimativa inferencial do valor de locação do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados, adotando-se a **moda** como medida central, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15% em relação à estimativa pontual e intervalo de valores admissíveis correspondente à semi-amplitude de 7,5% em relação ao valor adotado.

VARIÁVEIS	INTERVALOS		AVALIANDO
Localização	1,00	2,00	1,00
Padrão construtivo	1,00	2,00	2,00
Área privativa	105,00	17.110,00	5.294,41
Posição	1,00	2,00	1,00

RESULTADOS				
			Unitário- R\$/m ²	Totais (R\$)
Estimativa Pontual			R\$ 3.433,26	R\$ 18.177.064,90
Intervalo de confiança	de	Mínimo	R\$ 3.240,53	R\$ 17.156.701,58
		Máximo	R\$ 3.637,44	R\$ 19.258.112,46
	Confiabilidade		80%	
Campo de arbítrio	de	Mínimo	R\$ 2.918,27	R\$ 15.450.000,00
		Máximo	R\$ 3.948,24	R\$ 20.903.600,00



	Confiabilidade		Superior a 95%
Adotado			R\$ 17.156.000,00
Intervalo de Valores Admissíveis			R\$ 15.450.000,00
			R\$ 20.900.000,00

Observação:

(*) Fez-se necessário a aplicação do valor mínimo para o imóvel, em razão do da falta da Carta de habite-se atualmente, bem como, pela baixa liquidez do objeto ora avaliado.

7 - CONCLUSÃO QUANTO AO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

De acordo com este trabalho, desenvolvido nas páginas numeradas de 01 a 10 e complementado por 06 (seis) anexos, estimo o valor do imóvel, localizado na SHCGN QD 712 CJ. "A" A. ESPECIAL (A.E) – BRASÍLIA (DF), é por mim avaliado para valor de mercado em:

R\$ 17.156.000,00 (Vinte e seis milhões e quinhentos mil reais) Valor arredondado.

ANTONIO BARTASSON NETO
CRECI 8505



ANEXOS A ESTE LAUDO:

- ANEXO 1 – QUESITOS APRESENTADOS PELAS PARTES
- ANEXO 2 – FICHA DE PESQUISAS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
- ANEXO 3 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
- ANEXO 4 – MAPA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
- ANEXO 5 – DOCUMENTAÇÃO ANEXADA
- ANEXO 6 – RELATÓRIO DE ESTATÍSTICA INFERENCIAL



ANEXO 01 - QUESITOS DOS ADVOGADOS DAS PARTES

QUESITOS DO AUTOR: BANCO BRADESCO

1º Quesito: Descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa.

Resposta: Ver item 2.1 no corpo do laudo, páginas 3 e 4 do documento

2º Qual a área total do imóvel?

Resposta: 5.294,41m², sendo 4.047,41m² para o prédio principal e 1.247,00m² para o galpão das piscinas

3º Qual a normativa utilizada para avaliação de imóveis urbanos e quais são as boas práticas que se deve considerar na avaliação?

Resposta: As avaliações imobiliárias são elaboradas em conformidade com a NBR 14653, partes 1 e 2 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, preferencialmente utilizando de um modelo que possa fundamentar seu trabalho, com base nas pesquisas catalogadas no mercado imobiliário e tratava de acordo com as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel

4º Diagnostico de mercado?

Resposta: O mercado imobiliário local, tem se mantido aquecido apenas para os imóveis residenciais, quanto aos imóveis comerciais, estes continuam ainda sobre o efeito do mau humor do mercado e das consequências trazidas pela pandemia no mundo todo, afetando por inteiro o mercado imobiliário em todo o Brasil.

5º Descrever as condições atuais do imóvel e em caso da existência de benfeitorias qual a data do início das construções, como estão locadas dentro do imóvel e sua tipologia?



Resposta: O imóvel se encontra em boas condições quanto ao seu aspecto interior e exterior e sua construção se iniciou lá no ano de 2006. O prédio continua com muitos frequentadores, principalmente na área das piscinas que se encontra locada para a empresa Aquafan, existe também uma lojinha de material esportivo no interior do térreo e algumas salas locadas para pessoas ligadas ao esporte, além de uma academia e uma sala de pilates.

6º Em caso da existência de benfeitorias, favor informar se estão legalizadas junto aos órgãos competentes (Administração Regional, Conselho Regional de Engenharia, entre outros).

Resposta: O prédio com 5.294,41m², não possui carta de habite-se, oferecida pelo GDF, por outro lado não tenho conhecimento do tipo de exigências que esbarram para que o proprietário não consiga tal documento.

7º Favor informar se na eventual benfeitoria, qual a destinação?

Pela cópia da matrícula constante dos autos do processo, nota-se que o terreno possui destinação para Jardim de Infância, talvez este seja um dos motivos pelo qual não consegue a carta de habite-se

8º Qual a documentação necessária a ser apresentada numa avaliação, para sua realização?

São necessários vários documentos, entre eles: Cópia da Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, Carta de Habite-se, quando não há o segundo item, buscamos as plantas baixas e o Alvará de Construção, onde poderemos checar se a construção confere com o Alvará.

9º Favor explicar o método de avaliação mais apropriado para valoração do imóvel em tela e as principais variáveis e serem utilizadas. Qual(is) dela(s) é/são preponderante(s) para este caso?

O método adotado para esta avaliação foi o Método Comparativo Direto de dados de Mercado, o mais indicado para este caso. Este Perito utilizou de um modelo por tratamento científico com o uso da regressão linear, utilizando da ferramenta SISDEA, e as variáveis adotadas constam do corpo laudo.

10º Quais as fontes a serem exploradas e quais as que melhor captam a realidade do mercado em que se encontra o imóvel? Qual seria a quantidade desses elementos para dar a devida confiabilidade na avaliação?



Resposta: As fontes são aquelas disponíveis no mercado imobiliário com evidente consulta aos sites especializados, principalmente de imóveis situados na Asa Norte, a quantidade de dados, devem ser a maior quantidade possível que o avaliador possa conquistar em seu levantamento, para este caso específico, foram adotadas 49 amostras, sendo 45 delas aproveitadas na elaboração do modelo, dando bastante credibilidade na elaboração do laudo pericial.

11º A normativa exige que a homogeneidade da amostra seja compatível com a realidade do mercado, nessa esteira, qual a precisão e a fundamentação necessária para validar uma avaliação?

Resposta: O grau de fundamentação e precisão constam do corpo do laudo

12º Estabeleça a situação mercadológica atual para o referido imóvel, em condições ideais de negociação. Também em um cenário recessivo, ademais em uma situação judicial pendente?

Resposta: Em que pese a falta de carta de habite-se, resta também saber quais são as exigências que pesam sobre o imóvel, a falta do habite-se, não impede a venda, a não ser que o comprador queira adquiri-lo via financiamento imobiliário, o que seria impossível, no entanto pode ser transacionado à vista ou via permuta. Dependendo do que pesa na concessão do habite-se, as benfeitorias em si, podem ser aproveitadas para um jardim de infância com algumas adaptações. Por outro lado o número de impedimentos torna a liquidez do imóvel mais difícil para o mercado.

13º Favor discorrer a respeito da situação econômica na região em que se encontra o imóvel objeto da discussão e qual a influência sobre a avaliação?

Resposta: O cenário econômico na região é o mesmo para as demais regiões de Brasília, com o advento do mau humor do mercado, agregado a uma pandemia, as transações imobiliárias na área comercial, tornaram-se mais escassas, principalmente em si tratando de imóveis com destinação institucional .

QUESITOS DA REQUERIDA - ACADEMIA RESISTÊNCIA FÍSICA



1 – Descrever de forma pormenorizada o imóvel, com informações sobre metragem, edificações no lote, estrutura, tempo de construção, acessibilidade, garagem, instalações elétricas e hidráulicas.

Resposta; Ver no item Caracterização do imóvel, nas páginas 4 e 5 no corpo do laudo técnico.

1.1– Descrever sobre o parque aquático instalado no imóvel.

Resposta; Ver no item Caracterização do imóvel, nas páginas 4 e 5 no corpo do laudo técnico.

1.2– Informar se na região da Asa Norte e adjacências existe parque aquático com as mesmas características do imóvel avaliado e qual o impacto financeiro na valorização do bem.

Resposta: Na Asa Norte, existe um bom número de parques aquáticos, inclusive o do Estádio Mané Garrincha, além de outros particulares e ou de escolas, no entanto algumas particularidades do parque aquático deste imóvel, o torna um pouco mais favorável em relação ao demais, devido a uma piscina semiolímpica ali instalada;

2 – Considerando que o imóvel foi hipotecado com suas acessões, tendo o terreno sido dado em garantia para a construção de um prédio, é possível alienar somente o terreno, ignorando as edificações incorporadas ao lote?

Resposta: Para o caso específico, não há como separar o terreno da construção, portanto há de se considerar o todo.

2.1– Sendo possível a alienação na hipótese do item 2, qual o impacto financeiro ao vendedor em razão da não consideração da edificação na avaliação?

Resposta: Como já disse anteriormente, não seria possível alienar apenas o terreno, sem que também ter que remunerar o proprietário pelas benfeitorias executadas sobre tal terreno.

3– Qual o impacto da construção na avaliação do lote?

Resposta: O impacto poderia ser muito positivo, face as características da edificação, com bom projeto e bom acabamento interno e externo, com impacto muito positivo, no entanto a falta de habite-se o torna irregular perante os órgãos públicos, traz também o impacto negativo para o objeto ora periciado.

3 – Ainda que a edificação não tenha sido averbada, a alienação do bem deve ignorar a construção?



Resposta: Uma construção dessa envergadura, não deverá ser ignorada, alguém pagou por ela, e este alguém deverá ser indenizado por isso, a falta de averbação o torna irregular perante os órgãos públicos de fiscalização, isto porque a falta da carta de habite-se, não permite que os Cartórios façam as devidas averbações.

5- Informar os critérios mercadológicos para avaliação do bem.

O método adotado para esta avaliação foi o Método Comparativo Direto de dados de Mercado, o mais indicado para este caso. Este Perito utilizou de um modelo por tratamento científico com o uso da regressão linear, utilizando da ferramenta SISDEA, e as variáveis adotadas constam do corpo laudo.

6 – Informar sobre o Índice de Velocidade de Vendas do mercado imobiliário em Brasília-DF, notadamente na Asa Norte, bem como sobre a expectativa para as vendas, informando sobre eventuais melhorias nas condições de crédito e tendência mercadológica para o 2º semestre de 2021, data provável para eventual leilão.

Resposta: Nesse momento este índice de velocidade é muito baixo, isto porque, os imóveis comerciais/institucionais, diante da pandemia estão com baixíssima liquidez, isto também, já vinha desde 2019, com os adventos da economia doméstica um tanto quanto descontrolada, refletindo no mercado imobiliário de forma negativa.

7 – Discorrer sobre a avaliação do Oficial de Justiça, esclarecendo se está em consonância com a avaliação de mercado.

Resposta: Esta pergunta foge as atribuições deste perito. No entanto, quando um oficial lhe consulta sobre determinado imóvel, você não conhece a situação em que se encontra cada um deles.



