



LAUDO PERICIAL
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

ENDEREÇADO TERCEIRA VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS
EXTRAJUDICIAIS
PROCESSO: 0035825-11.2015.8.07.0001
REQUERENTE: BRB BANCO DE BRASILIA SA
REQUERIDO: HOSPITAL VETERINARIO SAO FRANCISCO
LTDA - ME, LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA, MARIA GODOI
AZEVEDO DE OLIVEIRA.

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA DE
EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS – DR. CLOVIS MOURA DE SOUSA**

**PROCESSO DE Nº 0035825-11.2015.8.07.0001
AUTOR: BRB BANCO DE BRASÍLIA SA
RÉU: HOSPITAL VETERINARIO SAO FRANCISCO LTDA - ME, LUIZ CARLOS DE
OLIVEIRA, MARIA GODOI AZEVEDO DE OLIVEIRA.**

JACQUELINE TIROTTI, perita avaliadora, devidamente matriculada na Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo – APEJESP, sob o nº 1.645, Creci/DF nº 021.604, CNAI 12932 e com o cadastro válido perante o TJDF, foi nomeada Perita Avaliadora por Vossa Excelência, desempenhando as suas funções com honestidade, imparcialidade e disciplina, visando sanar dúvidas referentes aos autos nº **0035825-11.2015.8.07.0001**, vem, muito respeitosamente, apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

Termos em que, pede deferimento.

Brasília, 29 de janeiro de 2021.

JACQUELINE TIROTTI
Perita Avaliadora

SUMÁRIO

SUMÁRIO.....	3
I - RELATÓRIO	4
II – FINALIDADE DA PERÍCIA (OBJETIVO PERICIAL).....	4
III - MÉTODO	5
IV – DOS EQUIPAMENTOS	5
V – DA VISTORIA	6
VI – IMAGENS DA VISTORIA.....	8
VII - LOCALIZAÇÃO.....	15
O Imóvel está localizado em Brasília – Próximo ao Plano Piloto.....	15
VIII – PRECIFICAÇÃO	22
IX – HISTÓRICO DE AVALIAÇÕES NO PROCESSO.....	23
X – AMOSTRAS.....	28
XI – QUESITOS	35
O valor do metro quadrado é de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais). O valor do imóvel avaliando é de R\$ 8.400.000,00 (oito milhões e quatrocentos reais).....	35
XII – QUESITOS	36
QUESITOS – ID. Num. 31315213	36
CONCLUSÃO.....	38

I - RELATÓRIO

Trata-se de uma AÇÃO DE EXECUÇÃO, proposta por BRB BANCO DE BRASILIA SA em face de HOSPITAL VETERINARIO SAO FRANCISCO LTDA - ME, LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA E MARIA GODOI AZEVEDO DE OLIVEIRA.

Esta perita foi nomeada no DESPACHO de ID. Num. ID 31315211. Apenas a parte ré ofertou quesitos conforme ID. Num. 31315213. Fora designada diligência no local conforme ID. Num. 62954900, a parte ré (LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA) acompanhou a diligência pericial.

Dessa forma, a perita inicia o Laudo Pericial.

Eis um breve relatório.

II – FINALIDADE DA PERÍCIA (OBJETIVO PERICIAL)

Conforme estabelecido o laudo oficial da expert tem por objetivo:

- A) Avaliar o valor dos dois lotes localizados no Setor de Áreas Isoladas Sul SAI/SUL, Áreas Especiais nº 16 e 17, sobre os padrões ANBT e NBR vigentes para avaliação mercadológica.
- B) Apresentar o laudo com todas as respostas requeridas.
- C) Responder os quesitos, do juízo assim como das partes e assistentes se houver.
- D) Será utilizada como melhor parâmetro a metodologia comparativa direta conforme a ABNT NBR 14653-1 14.653-2 e outros parâmetros que o expert entender relevante

III - MÉTODO

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais pode ser feito utilizando o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Além deste, o expert adota critérios relevantes à avaliação do referido.

IV – DOS EQUIPAMENTOS

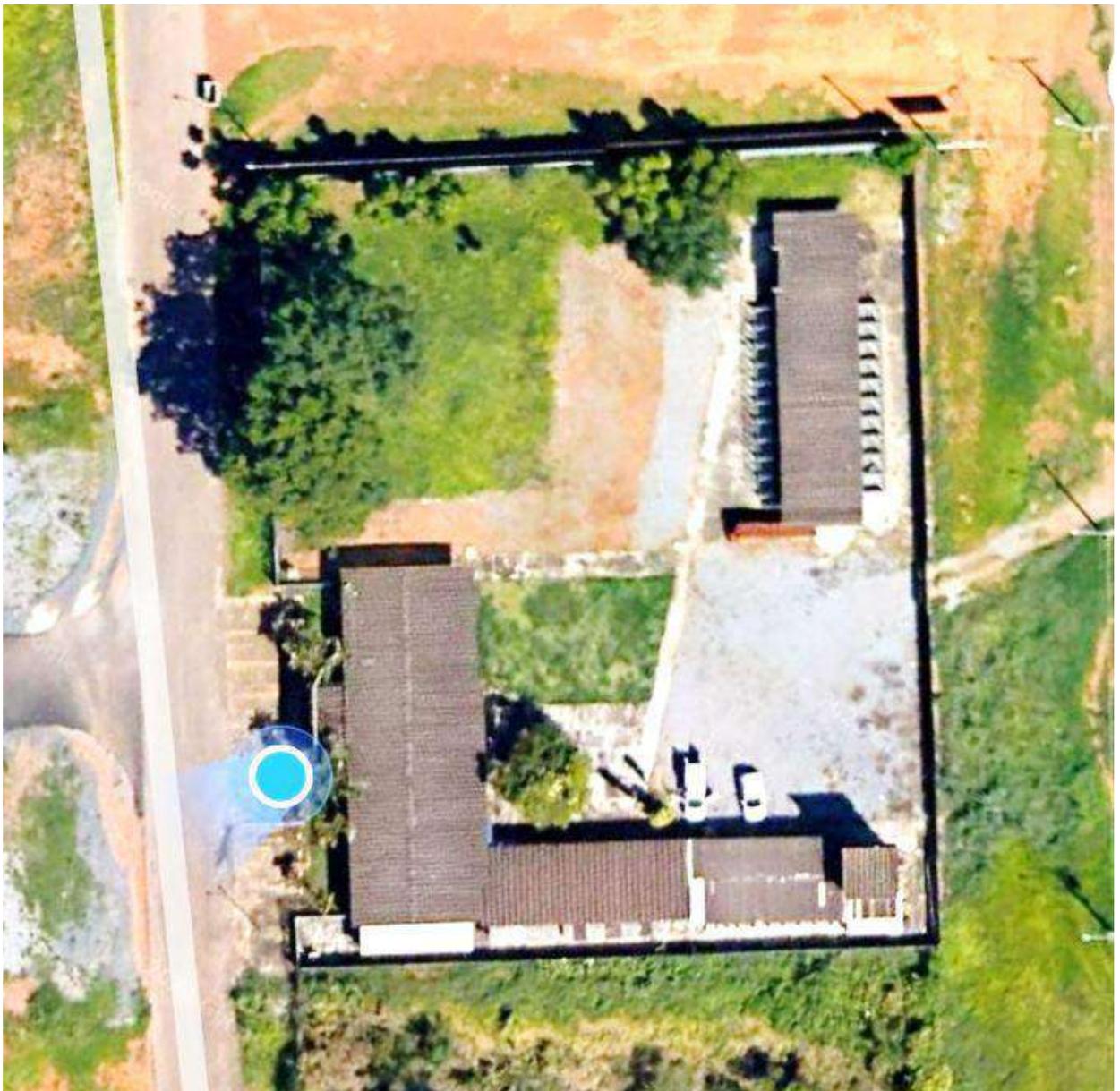
No cotejo minucioso que realizou a Perita, utilizou-se do auxílio dos seguintes equipamentos para a realização da vistoria dos imóveis em questão:

- Microsoft Office Word;
- Trena laser Arita- A100-100M;
- Imagens captadas por satélite;
- Máquina fotográfica;

V – DA VISTORIA

No dia 22 de outubro de 2020, iniciou-se os trabalhos, com a diligência realizada nos imóveis objetos da perícia, para a vistoria dos mesmos conforme designado na petição ID 62954900.

A perita se dirigiu ao Setor de Áreas Isoladas Sul, Áreas Especiais n.º 16 e 17 (SHIP – Setor Hípico), Brasília – DF, com as coordenadas geográficas: Latitude: -15.836057 e Longitude: -47.939370.



O imóvel se encontra registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF sob a matrícula nº 65291. Apenas a parte requerente compareceu a diligência. O exame de avaliação tem por objetivo responder os quesitos formulados pela parte requerente ID 63628628.

Feita a vistoria constatou esta expert que os imóveis têm as seguintes características:

- A. O imóvel avaliando compõe-se em dois lotes 16 e 17, do Setor de Áreas Isoladas Sul – SAI/SUL, Brasília/DF, medindo cada uma, 50,00 m pelos lados norte e sul e 30,00 m pelos lados leste e oeste, ou seja, área unitária de 1.500,00 m², totalizando 3.000,00 m², limitando-se com a área especial nº 18 e vias públicas, registrada sob a matrícula 65.291 no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito.
- B. Trata-se de dois lotes distintos em matrícula única de nº 65291 junto ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, imóveis estes com destinação comercial específica, cada um com 1.500 m² de terreno, totalizando, portanto, 3.000 m². Verifica-se existência de uma edificação em alvenaria em ambos os imóveis com área total construída de aproximadamente 750 m², com potencial de expansão em até 6.000 m² considerando projeto contemplado subsolo, térreo e 1º pavimento.
- C. Os lotes possuem áreas construídas:
 - Lote 16:
 - Bloco Zoo Hotel: 80 m² (oitenta metros quadrados)
 - Lote 17:
 - Bloco 1: 320 m² (trezentos e vinte metros quadrados)
 - Bloco 2: 60 m² (sessenta metros quadrados)
 - Bloco 3: 15 m² (quinze metros quadrados)
- D. Os imóveis em análise estão localizados no Setor Hípico de Brasília – SHIP. A área em questão está inserida na zona urbana do Distrito Federal. O Setor é de fácil acesso e localiza-se à aproximadamente 6 km (seis quilômetros do centro da Capital Federal).
- E. Infraestrutura urbana: A área possui toda infraestrutura urbana (pavimentação, iluminação, redes de água e esgoto, drenagem) Parcelamento servido por transporte público (metrô e ônibus), sendo os lotes em análise situados à

aproximadamente 500 m (quinhentos metros) da “Estação Asa Sul”. Dispõe ainda nas imediações de segurança pública (Delegacia de Polícia Civil e Batalhão de Polícia Militar), educação (escola), saúde (hospitais e clínicas), centros comerciais e prestação de serviços.

VI – IMAGENS DA VISTORIA



IMAGEM 1- Fachada

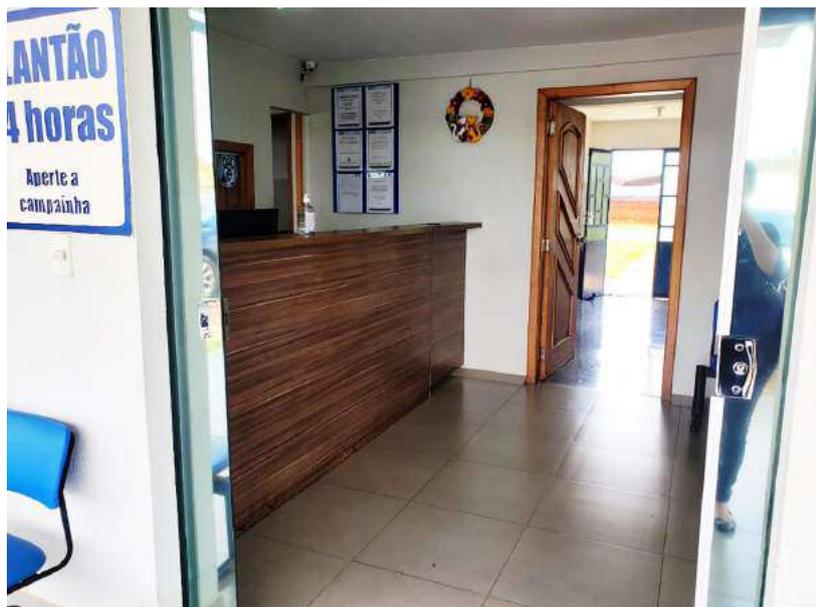


IMAGEM 2- Acesso Principal



IMAGEM 3 - Recepção - Espera



IMAGEM 4- Recepção- Atendimento



IMAGEM 5 - Corredor



IMAGEM 6 – Antessala



IMAGEM 7 – Sala de cirurgia



IMAGEM 8 – Sala



IMAGEM 9 - Área pavimentada sem edificação.



IMAGEM 10 – Sala de Recepção



IMAGEM 11 – Sala de medicamentos



IMAGEM 12 - Banheiros



IMAGEM 13 - Administração



IMAGEM 14 – Sala de materiais



IMAGEM 15- Sala de Preparo

VII - LOCALIZAÇÃO

O Imóvel está localizado em Brasília – Próximo ao Plano Piloto

A oferta de áreas em Brasília é bastante limitada, na maior parte, pertencentes ao Governo do Distrito Federal (GDF), destinadas à construção de prédios. Além de pouco ofertadas, essas áreas sofrem diversas restrições de projeto, sobretudo no Plano Piloto, onde a aprovação de novos empreendimentos sofre a ação direta do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB).

O plano normatiza as regras de construção na maior área tombada do mundo, sendo a única cidade moderna a receber o título de patrimônio cultural e histórico da humanidade, compreendendo a Asa Sul, Asa Norte, Sudoeste, Octogonal e Noroeste.

As regras de tombamento, além de limitar o crescimento vertical da área do Plano Piloto de Brasília, impactam o desenvolvimento imobiliário em todas as regiões

administrativas do DF. Apesar de não estarem sujeitas diretamente às regras do tombamento, essas regiões também sofrem os impactos dessas restrições, limitando a oferta imobiliária dos empreendimentos que ali se desenvolvem.

Com demanda crescente e diminuição de oferta a médio e longo prazos, o mercado imobiliário no DF, consolida sua posição de destaque no cenário nacional como um dos mercados mais atrativos para se investir.



VISÃO GERAL



SAÚDE



ESCOLAS E SEGURANÇA



ESPAÇOS COMUNITÁRIOS



METRÔ

Restrições e usos para o local

Conforme a PORTARIA Nº 421, DE 31 DE OUTUBRO DE 2018, que “Altera a Portaria nº 166, de 11 de maio de 2016, que estabelece a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992 e dá outras providências”, o uso para o setor é diversificado (porém, não esclarece as designações) e a restrição é de 5 pavimentos, conforme:

"Art. 82.

I. Setor de Múltiplas Atividades Sul-SMAS, Setor Hípico-SHIP e Setor Policial-SPO: (NR)

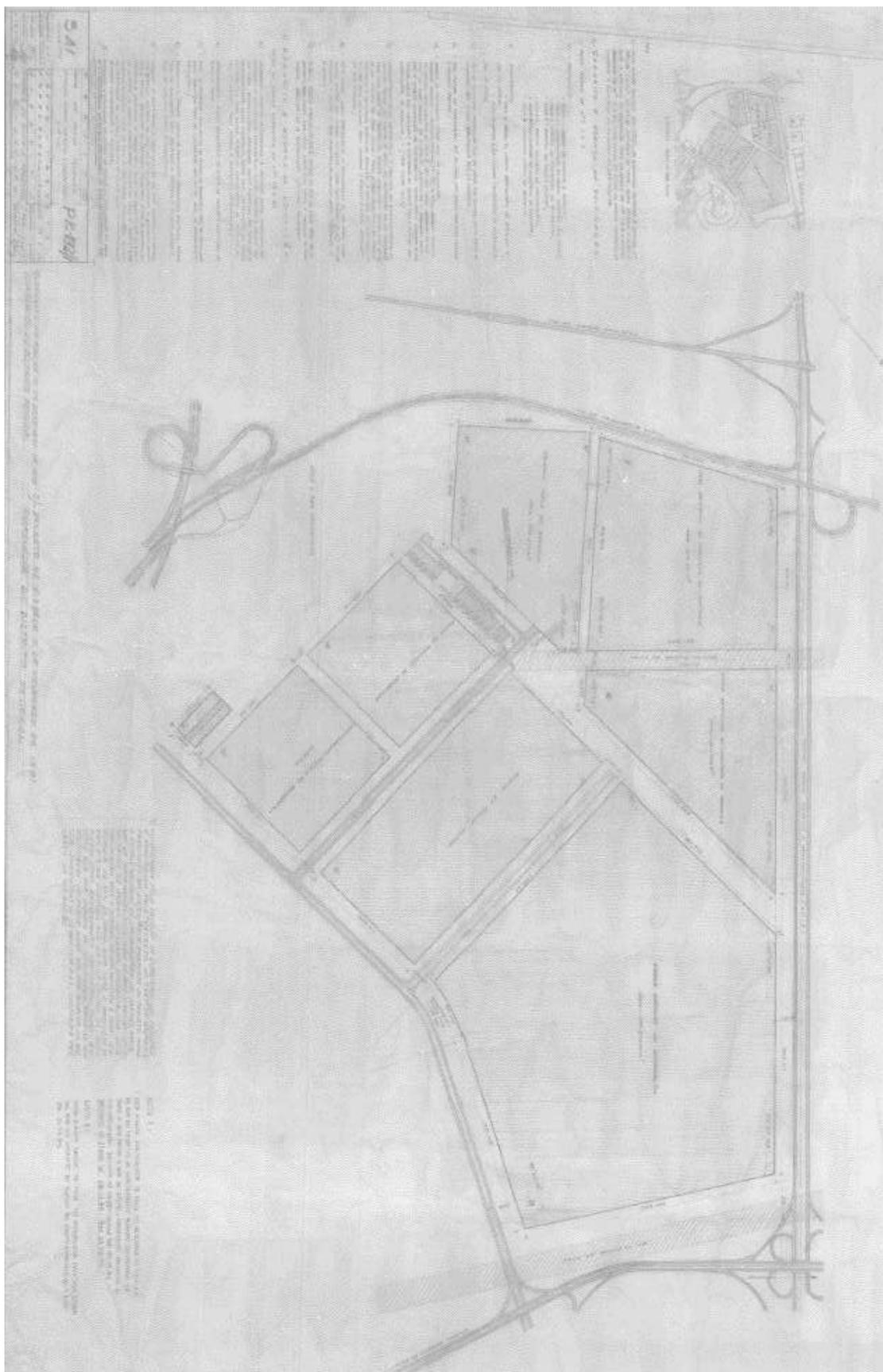
a) uso diversificado;

b) gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos

Disponível em: https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/KujrwoTzC2Mb/content/id/48449015/do1-2018-11-05-portaria-n-421-de-31-de-outubro-de-2018-48448725

A perita entrou em contato com a Terracap para saber as destinações da área, o questionamento foi respondido conforme as imagens a seguir:





Planta de locação enviada pela Terracap (completa)

IMÓVEL: 054734-4 - SAI/S AREA ESPECIAL 16 Setor: SETOR DE AREAS ISOLADAS SUL

DESTINAÇÃO: CLINICA VETERINARIA



Página 1/1

GIU Gestão de Imóveis Urbanos - Emitido por M17728 em 27/01/2021 10:46:20

GIU - Gestão de Imóveis Urbanos FICHA CADASTRAL		
Imóvel: 054734-4	SAI/S AREA ESPECIAL 16 Setor: SETOR DE AREAS ISOLADAS SUL	Região Administrativa: RA-I - BRASILIA
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		
Classificação: LOTE Área: 1.500,000 m²	DIMENSÕES N 50,000 S 50,000 L 30,000 O 30,000	CONFRONTAÇÕES N VIA PUBLICA S AE 17 L VIA PUBLICA O VIA PUBLICA
REG. PROJETO	REGISTRO DO PARCELAMENTO	CONDIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Reg.: TRANSCRICAO Nº Registro: 94 Av./R.: 30 Livro: 3-BA Folha: 276 Cartório: 1 OFICIO DE REG DE IMOVEIS Dt. Reg.: 30/06/1981 Planta locação: PR-197/1	Tipo de Registro: TRANSCRICAO Nº Registro: 44.517 Criação em Nome: NOVACAP Forma de Aquisição: INCORPORADORA Av./R.: 43 Livro: 3-BB Folha: 146 Data: 30/06/1981 Cartório: 1 OFICIO DE REG DE IMOVEIS	Condição: 212 - VENDA LICITACAO Interessado: LUIZ C DE OLIVEIRA (FI) Data da Condição: 04/10/1985 Homologação da Venda: 04/10/1985 Sit. Loteamento: NORMAL Lic. Ambiental: Processo: 111 509299/1979 Nº Processo Interno Pró-DF: Edital: Pré-Edital:
GABARITO/DESTINAÇÃO		
Norma Original	Norma Aprovada	
Destinação:	Destinação: CLINICA VETERINARIA	

IMÓVEL: 054735-2 - SAI/S AREA ESPECIAL 17 Setor: SETOR DE AREAS ISOLADAS SUL

DESTINAÇÃO: CLINICA VETERINARIA

LIMITES DE CONSTRUÇÃO



Página 1/1

GIU Gestão de Imóveis Urbanos - Emitido por M17728 em 27/01/2021 10:46:20

GIU - Gestão de Imóveis Urbanos FICHA CADASTRAL		
Imóvel: 054735-2	SAI/S AREA ESPECIAL 17 Setor: SETOR DE AREAS ISOLADAS SUL	Região Administrativa: RA-I - BRASILIA
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		
Classificação: LOTE Área: 1.500,000 m²	DIMENSÕES N 50,000 S 50,000 L 30,000 O 30,000	CONFRONTAÇÕES N AE 16 S AE 18 L VIA PUBLICA O VIA PUBLICA
REG. PROJETO	REGISTRO DO PARCELAMENTO	CONDIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Reg.: TRANSCRICAO Nº Registro: 94 Av./R.: 30 Livro: 3-BA Folha: 276 Cartório: 1 OFICIO DE REG DE IMOVEIS Dt. Reg.: 30/06/1981 Planta locação: PR-197/1	Tipo de Registro: TRANSCRICAO Nº Registro: 44.517 Criação em Nome: NOVACAP Forma de Aquisição: INCORPORADORA Av./R.: 43 Livro: 3-BB Folha: 146 Data: 30/06/1981 Cartório: 1 OFICIO DE REG DE IMOVEIS	Condição: 212 - VENDA LICITACAO Interessado: LUIZ C DE OLIVEIRA (FI) Data da Condição: 04/10/1985 Homologação da Venda: 04/10/1985 Sit. Loteamento: NORMAL Lic. Ambiental: Processo: 111 509299/1979 Nº Processo Interno Pró-DF: Edital: Pré-Edital:
GABARITO/DESTINAÇÃO		
Norma Original	Norma Aprovada	
Destinação:	Destinação: CLINICA VETERINARIA	

Informações do sistema da Terracap

Caso a destinação fosse ilimitada, o valor chegaria próximo aos valores da Asa Sul e Park Sul. Porém, com a limitação, há um empecilho para quem deseja investir na região.

A destinação é ponto importante para a fixação de valores, já que a sua utilização pode mudar a possibilidade do lucro do investidor.

VIII – PRECIFICAÇÃO

Em geral, as primeiras variáveis para se precificar um imóvel são localização, área privativa e tipologia (quantidade de dormitórios). Contudo, a precificação do imóvel tem que considerar outros fatores que, em conjunto, são tão ou mais importantes que estes.

É aquilo que torna esse imóvel único, seu conceito, projeto, plantas, diferenciais construtivos e arquitetônico, inovação, a vista do imóvel, o andar, o acabamento, posicionamento solar, aspectos relacionados à segurança, vizinhança, administração condominial, lazer, entretenimento, rentabilidade e qualquer outro valor não mensurável.

Portanto, quando falamos em avaliar um imóvel, não podemos avaliar o negócio apenas pela ótica do preço, mas sim pela ótica do valor inserido nesse preço.

O valor de um terreno é estimado a partir da localidade onde se encontra e a possibilidade de valorização. Áreas próximas a aeroportos, shoppings e outros locais de grande interesse público são mais valorizadas.

O cálculo do valor do metro quadrado é o mesmo utilizado para casas e apartamentos: divide-se o valor total da área pelo valor ofertado no mercado.

Ademais, valor de mercado é balizado pela oferta e procura. Quanto maior a procura e menor oferta, o valor aumenta. O contrário também, caso haja necessidade de vender, o vendedor terá que diminuir o valor para competir.

IX – HISTÓRICO DE AVALIAÇÕES NO PROCESSO

109
P

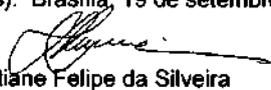
Tribunal de Justiça
do Distrito Federal
e Territórios **TJDF**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CRISTIANE FELIPE DA SILVEIRA, Oficiala de justiça-Avaliadora, em cumprimento ao respeitável mandado do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Execução de títulos Extrajudiciais da Circunscrição Judiciária de Brasília-DF, extraído do processo de n.º 2015.01.1.123426-0, procedemos a AVALIAÇÃO do bem adiante descrito:

- Matrícula Av. 4-65291: Áreas Especiais nº 16 e 17, do Setor de Áreas Isoladas Sul – SAI/SUL, desta capital, medindo cada uma 50,00m pelos lados norte e sul e 30,00m pelos lados leste e oeste, ou seja, a área unitária de 1.500,00 m², totalizando 3.000,00 m², limitando-se com a área especial nº 18 e vias públicas.

O imóvel foi avaliado conforme preço praticado no mercado, verificado junto à Comissão de Valores Imobiliários do Distrito Federal, jornais de grande circulação e sites de corretores atuantes na área, desconsiderando o Fator de Comercialização, Fundo de Comércio e Equipamentos. O valor total do imóvel é de aproximadamente R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). Brasília, 19 de setembro de 2013.


Cristiane Felipe da Silveira
Oficial de Justiça-Avaliador
Mat. 311.477

Avaliação Judicial - Num. 31315139 - Pág. 20

Valores Devidos						
Data do Valor Devido	Valor Devido	Fator CM	Valor Corrigido	Juros %	Juros R\$	Corrigido+Juros R\$
19/10/2013	2.000.000,00	1,49292191	2.985.843,82	0,00%	0	2.985.843,82
Subtotal						2.985.843,82
Total Geral						2.985.843,82

37
6

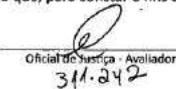
AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO NA FORMA ABAIXO:

PROCESSO Nº 776308/15

Aos 11 de março dias do mês de março do ano de 2015 nesta cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, às 9 h. e no endereço SAI Sul A/E 16/17

Eu Oficial de Justiça – Avaliador (Executante de Mandados) deste juízo abaixo assinado, em cumprimento ao mandado anexo, expedido pelo juízo de Direito da 2ª Vara Judicial do Distrito Federal, requerido por BRB Banco de Brasília contra Hospital Veterinário, Cláudia Godói de Oliveira e seus genitoros de Oliveira para o pagamento da quantia de R\$ 594.843,81 (quinhentos e noventa e quatro mil e quarenta e três reais e oitenta e um centavos) e demais cominações legais, ai, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi a(o) Penhora do(s) bem(ns) adiante caracterizado(s): Imóvel caracterizado por A/E 16/17, Setor Áreas Indagadas Sul, SAI Sul com 50,00m pelo lado Norte e Sul e 30,00m pelos lados Leste e Oeste com 1.500,00m² cada por terreno total 3.000 m², com matrícula 85.291 do Cartório de 1ª Ofício de Imóveis DE. Avalia R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)

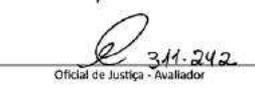
Feita a Penhora ordenada, deixei o(s) bem(ns) em mãos e poder do Cláudia Godói de Oliveira - CPF 793485991-00 o(a) qual na qualidade de fiel depositário deste juízo, obrigou-se a não abrir mãos do(s) mesmo(s) sem prévia autorização deste juízo, sob as penas da Lei. Do que, para constar e fins de direito, lavrei o presente auto que assino juntamente com o depositário.




CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, ainda em cumprimento ao respeitável mandado anexo intimei, da(o) Penhora efetuada o(s) executado(s), para que o mesmo possa oferecer, querendo, Embargos no Prazo da Lei.

Brasília, 11 de março de 2015




311.242
Oficial de Justiça - Avaliador

8032864104

Avaliação Judicial - Num. 29954192 - Pág. 3

Valores Devidos						
Data do Valor Devido	Valor Devido	Fator CM	Valor Corrigido	Juros %	Juros R\$	Corrigido+Juros R\$
11/11/2015	5.000.000,00	1,26469081	6.323.454,05	0,00%	0	6.323.454,05
Subtotal						6.323.454,05
Total Geral						6.323.454,05

133
1


RESENDE
IMÓVEIS

Brasília/DF, 15 de julho de 2016.

Ilmo. Sr.
Luiz Carlos de Oliveira
Brasília/DF

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Prezado Senhor,

De acordo com solicitação de V.Sas., apresento por fim a avaliação dos imóveis abaixo descritos, quanto aos valores de comercialização.

Endereço dos imóveis: SAIS Área Especial 16 e 17 - Brasília/DF

Descrição e quantidade: Trata-se de dois lotes distintos em matrícula única de nº 65291 junto ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, imóveis estes com destinação comercial específica, cada um com 1.500 m2 de terreno, totalizando, portanto 3.000 m2. Verifica-se existência de edificação em alvenaria em ambos os imóveis com área total construída de aproximadamente 750 m2, com potencial de expansão em até 6.000 m2 considerando projeto contemplando subsolo, térreo e 1º pavimento.

Tomando-se por alicerce preços de imóveis ofertados em regiões similares, e tendo em vista, metragem do terreno, idade e conservação das edificações, potencialidade de expansão, localização, ponto comercial, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seus tipos, avalio os imóveis quanto aos valores de comercialização em: **RS 7.750.000,00 (sete milhões setecentos e cinquenta mil reais)**, para pagamento à vista, sendo o lote de nº 16 avaliado em R\$ 3.625.000,00 e o lote nº 17 em R\$ 4.125.000,00.

Atenciosamente,

Cláudio de Resende Oliveira

CRECI/DF 52981
ADVOGADO
OAB-DF 9273

Demais fontes: portais de imóveis, classificados, negócios, históricos, licitações Terracap, faixas particulares, faixas corretores autônomos – imobiliárias, interessados.

Avaliação Particular Num. 29954210 - Pág. 10

Valores Devidos						
Data do Valor Devido	Valor Devido	Fator CM	Valor Corrigido	Juros %	Juros R\$	Corrigido+Juros R\$
15/07/2016	7.750.000,00	1,17960019	9.141.901,47	0,00%	0	9.141.901,47
Subtotal						9.141.901,47
Total Geral						9.141.901,47

LÓGICA DA OBTENÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL:

Composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, análise através de características físicas, variáveis quantitativas e qualitativas e tratamento dos dados por fatores através da homogeneização por fatores e critérios.

METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, empregando fatores, atendendo a NBR 14.653/2011 de imóveis urbanos.

VALOR DO IMÓVEL:

- R\$ 11.000.000,00 (Onze milhões de reais), sendo:
- Lote 16 – R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
- Lote 17 – R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)

DOCUMENTAÇÃO:

- Escritura - Matrícula n.º 65291 – 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (Fusão das matrículas 52140 e 52139, referentes aos lotes 17 e 16 respectivamente)

Parecer técnico - datado de 12 de agosto de 2019 - Num. 53852710 - 0023318-18.2015.8.07.0001

Valores Devidos						
Data do Valor Devido	Valor Devido	Fator CM	Valor Corrigido	Juros %	Juros R\$	Corrigido+Juros R\$
12/08/2019	11.000.000,00	1,07428152	11.817.096,72	0,00%	0	11.817.096,72
Subtotal						11.817.096,72
Total Geral						11.817.096,72

O referido Parecer técnico utilizava dois padrões, que serão demonstrados a seguir.

ELEMENTO N.º 1			
	Endereço: CRS 515 (Há aproximadamente 2 km do lote em avaliação)		
	Bairro: Asa Sul	Cidade: Brasília	UF: DF
	Tipo: Comercial	Área do Terreno: 1.000 m ²	Área Construída: 0
	Preço de Venda: 8.000.000,00	Contato: (61) 35487222	Data da Pesquisa: 12/08/2019
Fonte: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-asa-sul-2940246619.html			

O primeiro padrão de amostra se trata de um terreno na CRS 515 - dentro do plano. Para obter mais dados, a perita tentou contactar a imobiliária diversas vezes sem sucesso.

ELEMENTO N.º 2			
	Endereço: (Pousada dos Bichos – Nome Fantasia) Setor Hípico (300 metros do imóvel em avaliação)		
	Bairro: Asa Sul	Cidade: Brasília	UF: DF
	Tipo: Prestação de Serviços	Área do Terreno: 1.000,00	Área Construída: 360 m ²
	Preço de Venda: 5.000.000,00	Contato (Leandro) (61) 982994308	Data Pesquisa: 12/08/2019
Fonte: http://www.pousadadosbichos.com.br			

O único padrão de amostra compatível foi o referido. A perita entrou em contato com Leandro, que informou que não cuidava da venda. Porém, esclareceu que quem estava responsável pela venda era a corretora Suellen. A perita entrou em contato com a referida corretora ao dia 26 de janeiro de 2021 para saber se havia sido vendido.

Ela esclareceu que não foi vendido, que ainda procuravam comprador. No entanto, em razão da designação ser exclusiva para a área veterinária não haviam muitos compradores.

A perita questionou se haviam contactado grandes empresas da área, e ela esclareceu que já haviam oferecido para tais empresas, sem sucesso.

Os valores atualizados não correspondem com a realidade atual. Os valores imobiliários não são lineares, não sendo corrigidos a cada ano, e sim, dependem do mercado.

X – AMOSTRAS

Não se trata de um caso simples, já que muitos fatores podem interferir no cálculo. Não existe uma soma de lote e edificação. A edificação pode agregar ao lote, porém, algumas vezes o lote vale mais que a edificação.

No caso em tela, o lote tem mais importância que a edificação, já que a área da edificação não engloba todo o lote e é para destinação específica – clínica veterinária e canil.

Ademais, um comprador pode visar a compra de um imóvel por um dos dois objetivos: residencial ou comercial. Quanto ao objetivo residencial é comum, todos precisam de uma moradia, portanto, esse tipo é mais comum a compra e venda, em razão da alta demanda. Quanto ao objetivo comercial, dá-se em razão do sujeito empreender em algo, e o valor investido no local deve dar lucro, ou seja, além do empreendimento pagar o aluguel, deve pagar os demais custos e gerar lucro, senão, não vale a pena.

No caso em tela, o imóvel se destina para a área veterinária – não há como destinar a moradia, entre outros. Assim, o comprador deve ser alguém do ramo veterinário, com a finalidade de empreender em nessa área.

Não há amostras no bairro em questão, apesar da perita diligenciar e buscar informações as Clínicas próximas não estão à venda.

O preço é balizado pelo mercado com a oferta e procura.

AMOSTRA 1

RDS vende lote escriturado 599m² Resid. quatros Estações Jardim Botânico

Anunciante: **REGINALDO CORRETOR DE IMOVEIS** - Telefone: **6135567856** - E-mail: **rdsvende@hotmail.com**

Valor **R\$ 400.000**

Área total: 400m²

Área útil: 400m²

Idade do imóvel: 7 anos

Lote no Residencial Quatro Estações, localizado no Jardim Botânico. tamanho 599m² área total
Oportunidade para construir
Condomínio Regularizado.
Toda parte de infraestrutura montada asfalto, luz, água e esgoto
Segurança 24 horas com ronda, constantemente motorizada,
Localizado próximo ao centro de Brasília e comércios diversos,
acesso a ponte JK em apenas 12 minutos.
Lote escriturado e registrado.
lote plano, posição nascente
valor R\$ 400.000,00
visitas.

RDS [VER DADOS](#) / [VER DADOS](#)

Áreas Comuns
Acesso asfaltado
Estacionamento para visitantes
Portaria 24 horas









R\$ 400.000 / 400 m² = R\$ 1.000,00 m² (mil reais o metro quadrado)

A amostra 1 é de um lote residencial, no Jardim Botânico. Ou seja, em um lugar mais longe da asa sul e com destinação específica. Assim, o valor de R\$ 1000,00 (mil reais) por metro quadrado é aquém ao imóvel avaliando.

AMOSTRA 2

SIA TRECHO 03/4 - LOTE 4.000M², GALPÃO FRACO R\$ 9.000.000,00

Anunciante: **Gomes & Aguiar** - Telefone: **(61) 9 9949-6620 / (61) 9 9983-6831** - E-mail: **gomesaguiarimoveis@gmail.com**

Valor R\$ 9.000.000

📏 Área total: 4.000m²

📏 Área útil: 4.000m²

VENDO EXCELENTE LOTE NO SIA TRECHO 3/4
4.000M²
TERRENO COM PEQUENO GALPÃO
SÓ VENDA
VALOR RS 9.000.000,00

GERALDO GOMES
VER DADOS 6620

JULIO
VER DADOS



📍 SIA TRECHO 03/, Sia, Setor Industrial






R\$ 9.000.000 / 4000 m² = R\$ 2.250 m² (dois mil e duzentos e cinquenta reais o metro quadrado)

A amostra 2 é de um imóvel no SIA, com destinação comercial, próximo ao Plano Piloto, com o valor de R\$ 2.250,00 por metro quadrado. A amostra se mostra compatível ao imóvel avaliando.

AMOSTRA 3

Lote para Venda em Brasília, Vila da Telebrasília

Anunciante: **Joao Severo Corretor de Imóveis** - Telefone: **(61)99623-2323** - E-mail: **joaseveroimoveis@gmail.com**

Valor **R\$ 630.000**

Área total: 225m²

Área útil: 225m²

Lote residencialcomercial, 225m2 de Área privativa,
Descrição: JOÃO SEVERO IMÓVEIS a Vendem-se um excelente Lote residencial e comercial com aproximadamente 225m2 de área privativa, sendo 9 mts de frentefundo X 25 mts de laterais (9 x 25). O lote está numa localização estratégica em uma das melhores ruas da Vila Telebrasília. O bairro está praticamente dentro do Plano Piloto de Brasília, ou seja, no final da Asa Sul e bem próximo ao Lago Paranoá. Tanto pode ser construído prédio residencial, como também, prédio comercial, ou, prédio misto.
Características do Imóvel:
A Lote residencial comercial,
A 225m2 de área privativa, aproximadamente,
A Localizado na Vila Telebrasília,
A Existe no local, a construção de casa simples,
A Melhor Rua da Vila Telebrasília,
A O imóvel é legalizado,
Pontos positivos dos arredores: Próximo ao comércio local com padaria, mercados, verdurão, salão de beleza e barbearia, oficina mecânicas, próximo à Faculdade UNIEURO, próximo ao Lago Paranoá, próximo ao Parque Zoológico de Brasília, localizado no final da Asa Sul.
Mais informações, gentileza entrar em contato, ou, agende uma visita ao imóvel com um de nossos Consultores Imobiliários. João Severo a Consultor de Negócios Imobiliários, CRECI 13.750DF e Perito Avaliador Judicial, CNAI 11.473BR. (João Severo).

- Escola

Áreas Comuns

Bar
Lago

Áreas Privativas

Bar
Lago

R\$ 630.000 / 225 m² = R\$ 2.800 m² (dois mil e oitocentos reais o metro quadrado)

A amostra 3 é de um imóvel na Via Telebrasília, próximo ao Plano Piloto, com o valor de R\$ 2.800,00 por metro quadrado. A amostra se mostra compatível ao imóvel avaliando.

AMOSTRA 4

706 SUL, BELÍSSIMA CASA COM 5 SUÍTES NA MELHOR LOCALIZAÇÃO DE BRASÍLIA!!! AGENDE SUA VISITA!!!

Anunciante: **Coelho Imóveis Consultoria Prime** - Telefone: **61998584999** - E-mail: **coelhoimoveisdf@gmail.com**

Valor	R\$ 1.100.000
🏠 Área total: 320m ²	
🏠 Área útil: 320m ²	
🛏 Quartos: 5	
🚿 Banheiros: 11	
🛏 Suítes: 5	

COELHO IMÓVEIS CONSULTORIA PRIME VENDE!!!

BELÍSSIMA CASA NA MELHOR LOCALIZAÇÃO DE BRASÍLIA!!!
706 SUL

LINDA CASA COM 320 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA, 4 SUÍTES, AR-CONDICIONADO, AMBIENTES AMPLOS E MUITO BEM VENTILADOS, COZINHA TODA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS, BANCADA EM GRANITO E COOKTOP, BANHEIROS COM BOX BLINDEX, DCE, 2 BANHEIROS SOCIAIS E VAGA DE GARAGEM.

TERRENO VAZADO E CASA COM 2 PAVIMENTOS. POSSIBILIDADE DE DIVIDIR, INDIVIDUALIZAR OS ACESSOS E TER UMA EXCELENTE FONTE DE RENDA EXTRA COM A PARTE SUPERIOR!!!

VALOR: R\$ 1.100.000,00
AVALIA PROPOSTA E PERMUTA POR FAZENDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, COM PARTE EM DINHEIRO.

ACEITA FINANCIAMENTO E FGTS!!!!

AGENDE SUA VISITA E CONHEÇA ESSA EXCELENTE OPÇÃO!

COELHO IMÓVEIS CONSULTORIA PRIME








📍 QUADRA SHIGS 706, Asa Sul, Brasília

R\$ 1.100.000 / 320 m² = R\$ 3.437,5m² (três mil quatrocentos e trinta e sete reais o metro quadrado)

A amostra 4 é de um imóvel na Asa Sul, dentro do Plano Piloto, com o valor de R\$ 3.437,50 por metro quadrado. A amostra se mostra mais valorizada que o imóvel avaliando, já que se encontra dentro do plano piloto.

AMOSTRA 5

CASA - ASA SUL

wimoveis
Um site de **Imovelweb**

Anunciante: **LC EMPREENDIMENTOS** - Telefone: **(61)3242-7737 / (61) 99994-3724** - E-mail: **lcempreendimentosimobiliarios@gmail.com**

Valor	R\$ 970.000
--------------	--------------------

Área total: 280m²

Área útil: 280m²

Quartos: 7

Vagas: 2

Situada em uma das melhores localizações do centro de Brasília, próxima a igreja Dom Bosco, em frente a W3 sul;
Com 7 quartos;
Sacada;
Varanda;
4 banheiros;
2 vagas de garagens;

CONTATO DO CORRETOR SÉRGIO (61) [VER DADOS](#)

14/12/2020

Outros

Andares



QUADRA SHIGS 703 BLOCO G, Asa Sul, Brasília

R\$ 970.000 / 280 m² = R\$ 3.464,28 m² (três mil e quatrocentos e sessenta e quatro reais e vinte e oito centavos o metro quadrado)

A amostra 5 é de um imóvel na Asa Sul, dentro do Plano Piloto, com o valor de R\$ 3.464,28 por metro quadrado. A amostra se mostra mais valorizada que o imóvel avaliando, já que se encontra dentro do plano piloto.

AMOSTRA 6

SEPS 715/915 - 4.200M² Com Alvará De Construção Aprovado!!

Anunciante: **TADEU SANTIAGO CRECI: 9056** - Telefone: **61 98440-2020 / 61 99924-2211 / 61 3543-3121** - E-mail: atendimento@tadeuimoveis.com.br



Um site de **imovelweb**

Valor **R\$ 52.000.000**

 **Área total:** 4.200m²

 **Área útil:** 4.200m²

Tadeu Santiago corretor imobiliário - CRECI: 9056, vende excelente Terreno na SEPS 715/915 -ASA SUL- BRASILIA/DF:

Terreno com 4.200,00m² de área;

Com alvará de construção aprovado para construir 21.158m². Destinado a escritório de órgãos e entidades publicas, empresas privadas, sociedade de economia mista, fundações, clinicas medicas e dentarias, cursos de aprimoramento profissional e cultural e atividades de profissionais liberais.

LIGUE E AGENDE UMA VISITA:

(61) [VER DADOS](#) - Tadeu Santiago

(61) [VER DADOS](#) - Tacilio Melo

(61) [VER DADOS](#) - Fixo

SHIS QI 11 BLOCO "O" EDIFICIO YONARA Nº 85 SALA 216 - LAGO SUL / BRASILIA-DF

Acesse: TADEUIMOVEIS.COM.BR



PLANTÃO DE VENDAS

98440-2020 / 99924-2211 tadeuimoveis.com.br




📍

R\$ 52.000.000 / 4.200 m² = R\$ 12.380,95 m² (doze mil e trezentos e oitenta reais e noventa e cinco centavos o metro quadrado)

A amostra 6 é de um imóvel na Asa Sul, dentro do Plano Piloto, com o valor de R\$ 12.380,95 por metro quadrado. A amostra se mostra muito mais valorizada que o imóvel avaliando, já que se encontra dentro do plano piloto, tem a possibilidade de construção de uma área de 21.158 m², com destinação comercial.

XI – QUESITOS

O valor do metro quadrado é de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais). O valor do imóvel avaliando é de R\$ 8.400.000,00 (oito milhões e quatrocentos reais).

Com base nas amostras, é possível concluir que o valor compatível para o m² do imóvel avaliando é entre R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), constituindo o valor de R\$ 8.400.000,00 (oito milhões e quatrocentos mil reais).

A compra e venda imobiliária é marcada por negociações. Portanto, na maioria das vezes, o valor estabelecido é negociado. Nesse sentido, pode haver margem para a negociação de até 10%.

O valor foi calculado de acordo com a destinação específica, bem como, a localização (próximo ao Plano Piloto).

A avaliadora chegou ao valor de acordo com a análise das amostras encontradas e o potencial de valorização. O valor pode variar de acordo com a destinação, caso houver a alteração da destinação da área, pode-se alterar o valor¹.

No caso de venda do imóvel, pode-se demorar para encontrar um comprador, em razão da especificidade e do alto vulto.

Quanto à edificação, apesar de bem conservada é antiga e específica, não agregando muito valor ao lote.

No caso do lote 16, que possui o canil, com 20 baias, a possibilidade de abrigar 20 animais, supondo que a diária fosse de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e estivesse sempre com a lotação máxima, o máximo que se poderia ganhar por dia seria R\$ 1.000,00 (mil reais), isso, sem contar os custos com pessoal para os cuidados desses animais, em um mês seriam R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em um ano seriam R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta reais) – isso, sem contar os impostos e custos da atividade.

¹ Um exemplo clássico é o Setor Park Sul, que antes, era um Setor de Oficinas, e com a alteração da designação deu lugar a condomínios luxuosos. Assim, valorizando a região.

Seriam necessários aproximadamente 12 anos para se obter o retorno do valor de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos), isso, sem contar com os riscos e custos da atividade.

Em razão desse raciocínio, a edificação não valeria a pena para um investidor. Porém, o terreno tem o seu valor, já que há a possibilidade de construção, bem como, o potencial de valorização da área.

XII – QUESITOS

QUESITOS – ID. Num. 31315213

1 – Em cotejo com a avaliação de fl. 109 que avaliou o imóvel em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), com a avaliação realizada pela 2ª Vara de Execução de títulos (fl. 115) no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e a avaliação de fl. 142 no valor de R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais), poderia a ilustre expert elucidar por quais motivos tamanha discrepância?

2 – Pode a Sra Perita esclarecer se na avaliação realizada pela oficial de justiça de fl. 109 foi olvidado que além do lote em avaliação existe no imóvel edificação em alvenaria com área construída de aproximadamente 750 metros quadrados?

3 – Em continuidade ao quesito anterior, pode a expert esclarecer se a construção em alvenaria existente no imóvel é de boa qualidade e bom acabamento? Tal construção conforme verificado *in loco* agrega ou reduz o valor do imóvel em avaliação?

4 – Pode a ilustre perita, diante de seus conhecimentos mercadológicos, informar qual seria o potencial construtivo do imóvel, ou seja, quantos metros quadrados de área construída seria possível erigir no imóvel, considerando mais de 1 pavimento?

5 – Levando em consideração a localização, estado de conservação, formato e dimensões do terreno, assim como o seu potencial construtivo, qual seria o valor de venda do imóvel da forma como se encontra na atualidade?

- 1) As avaliações não demonstram qual foi o raciocínio para a determinação do preço, nem as amostras. Bem como, são de datas distintas. Mas, o valor pode variar de acordo com as amostras ou métodos utilizados.
- 2) O laudo não esclarece o que foi utilizado para a avaliação.
- 3) É de boa qualidade, porém, é antiga, tem apenas um pavimento e não abrange toda a área. Nesse sentido, a área tem bem mais valor que a edificação. Pois, uma construção utilizando todo o lote pode utilizar melhor a área.
- 4) Até 5 pavimentos, conforme PORTARIA Nº 421, DE 31 DE OUTUBRO DE 2018 – folhas 18 – 20 do presente Laudo.
- 5) Conforme conclusão, o valor de venda do imóvel é de R\$ 8.400.000,00 (oito milhões e quatrocentos mil reais), podendo ser negociado até 10% abaixo do valor estipulado.

CONCLUSÃO

Com base nas amostras, a perita avaliadora concluiu que o valor do metro quadrado da região é de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais). Assim, o valor do imóvel avaliando (o imóvel abrange dois lotes 16 e 17, do Setor de Áreas Isoladas Sul – SAI/SUL, Brasília/DF, medindo cada uma, 50,00 m pelos lados norte e sul e 30,00 m pelos lados leste e oeste, ou seja, área unitária de 1.500,00 m², totalizando 3.000,00 m² e está devidamente registrado sob a matrícula 65.291 no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito) é de R\$ 8.400.000,00 (oito milhões e quatrocentos reais).

Nada mais havendo, em 29 de janeiro de 2021, esta perita encerra o presente **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**, elaborado em 38 (trinta e oito) laudas, assinadas digitalmente.

JACQUELINE TIROTTI
AVALIADORA IMOBILIÁRIA
CRECI/DF nº 021.604, CNAI 12932