



Número: **0066103-05.2009.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **31/08/2018**

Valor da causa: **R\$ 1.354.318,45**

Processo referência: **0066103-05.2009.8.07.0001**

Assuntos: **Liquidação / Cumprimento / Execução**

Objeto do processo: **SISTJ**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL S/A (EXEQUENTE)	
	GUSTAVO DIEGO GALVAO FONSECA (ADVOGADO)
ESTRELA PROJETO E CONSTRUCAO LTDA - ME (EXECUTADO)	
	LUDMILA CRISTINA SANTANA (ADVOGADO) KAUE DE BARROS MACHADO (ADVOGADO) JULIANA ESTRELA (ADVOGADO)
JOÃO ESTRELA FILHO (EXECUTADO)	
CARMEM LUCIA JORGE ESTRELA (EXECUTADO)	
GERALDO JORGE ESTRELA (EXECUTADO)	
	JULIANA ESTRELA (ADVOGADO)
VANIA LUZIA DE OLIVEIRA ESTRELA (EXECUTADO)	

Outros participantes	
GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
22120461	31/08/2018 18:35	809_Documento de Comprovacao	Documento de Comprovação

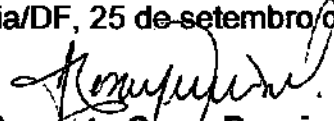
903
823
12

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MEMORIAL DESCRITIVO

<u>IMÓVEL</u>	Imóvel situado no lote 14, bloco 2, do tipo EC-4B da Quadra 706/707, Brasília/DF.
<u>OBJETIVO</u>	Assistência técnica para determinação do atual valor venal do imóvel.
<u>SOLICITANTE</u>	GERALDO JORGE ESTRELA
<u>PROPRIETÁRIO</u>	ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA

Brasília/DF, 25 de setembro de 2013.


Augusto Cezar Puccinelli
Arquiteto – CAU- DF 12459-1



LAUDO DE AVALIAÇÃO

9071
824
re

1. OBJETO

Imóvel situado no lote 14, bloco 2, do tipo EC-4B da Quadra 706/707, Brasília/DF.

2. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor venal do imóvel.

3. INTERESSADO

ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA

- ✓ Cliente: ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA
- ✓ CPF/CNPJ: 07.560.370/0001-22
- ✓ Finalidade: DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho fundamenta-se no que estabelece a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: matrícula n. 28.866 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF.
- Em elementos constatados "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 04/09/2013.
- Nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (proprietários, vendedores, compradores, intermediários, etc.), tomadas como de boa fé.

Outras premissas, pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

- A presente avaliação considera que toda documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, não tendo sido efetuadas investigações profundas dos mesmos.
- As Lojas, sobrelojas e salas encontram-se modificadas em relação à situação original quando foram construídas, pois algumas delas foram emendadas com salas adjacentes e reformadas.
- Padrão de acabamento e conservação superiores ao predominante na região.

[Handwritten signature]



905
825
r

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região é servida de completa infra-estrutura urbana: água encanada, sistema de coleta e tratamento de esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação asfáltica, rede de coleta de água pluvial e iluminação pública. É atendida pelos seguintes serviços públicos: coleta de lixo, várias linhas de transporte coletivo rodoviário, rede bancária, faculdades (UNICEUB), centros educacionais, postos de saúde, restaurantes, complexos esportivos, tribunais, academias esportivas, postos policiais, Detran, postos de abastecimento automotivo e ampla rede de comércio local, sindicatos dos trabalhadores da construção civil.

O Setor Comercial Residencial Norte, é destinado ao uso comercial e residencial onde se encontram diversos bancos, restaurantes, lojas de varejo, centros educacionais (colégios, faculdades, inclusive com cursos noturnos), academias, complexo administrativo público (Governo do GDF, Detran, tribunais etc.) o que valoriza este setor em relação a outros centros comerciais da cidade.

O sistema viário é composto por duas amplas avenidas de mão única cada uma com três faixas de rolamento e uma via de serviço, proporcionando comodidade de estacionamento ao público e facilidade de carga e descarga de materiais. O referido imóvel dista aproximadamente 150 m da AV. W3-norte.

As características topográficas e as condições do solo são praticamente uniformes em todo o Setor, predominando relevo com pequena declividade e solo seco.

6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno

Imóvel situado no lote 14, bloco 2, do tipo EC-4B da Quadra 706/707, Brasília/DF, que mede 6,50m pelos lados norte e sul e 30,85m pelos lados leste e oeste perfazendo a área de 200.525m², limitando-se com os lotes 12 e 16 da mesma quadra e setor, sob a matrícula n. 28.866 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóvel.

Edificação

Área construída de 937,57m², composta por:

- Dois subsolos (200,525m²)
- Duas lojas (200,525m²)
- Duas sobrelojas (200,525m²)
- Seis salas comerciais (três pavimentos com 91m² cada)
- Uma cobertura
- Uma cobertura com área de lazer (45,00m²)
- Marquise cobrindo o passeio frontal
- Uma escada que liga o térreo a cobertura
- Dois poços de ventilação (12,00m²)



- Uma caixa d'água (6,00m²)

Estrutura

As fundações foram feitas sob a forma de tubulhão a céu aberto, dimensionado conforme as cargas.

As vigas são baldrames com os devidos blocos para descarga nos tubulhões.

O sistema de estrutura em concreto armado devidamente calculado.

Alvenaria em cerâmica e "dry wall" gesso acartonado.

A Cobertura a estrutura é em madeira lei e telhas de cimento amianto.

Acabamento

Fachadas

a) Pele de vidro em alumínio anodipado na cor fume e com vidro fume.

b) As esquadrias são em alumínio com pintura eletrostática e persianas elétricas.

c) Loja com acabamento em mármore e granito. As esquadrias são em alumínio anodigado com vidro de 10mm na cor fume.

Paredes

Em alvenaria e gesso acartonado com massa corrida acrílica e pintura lavável. Possui divisórias internas com: espessura de 85 mm, modulação horizontal entre eixos de 1.250mm, saque frontal e individual dos painéis, estrutura interna e externa totalmente de alumínio, painéis cegos duplos de aglomerado de 15 mm, painéis de vidro único ou duplo, Isolamento acústico (em média de Rw 42dB a 46dB), folhas de porta de madeira aglomerada maciça, dobradiças de alumínio com anéis de náilon, fechaduras tipo chave/alavanca e passagem de fiação pelo interior da divisória ou opcionalmente por rodapé eletrificável.

Pisos

Revestimento em granito Acqualux 70x70cm, porcelanato Chinês 70x70cm, cerâmica antiderrapante Portinari 40x40cm e laminado flutuante com tábuas de 25 cm de largura e 8 mm de espessura.

Teto

Pintura PVA Suviniil cor branco neve; forro de gesso com massa corrida e pintura PVA branco neve; forro rebaixado em gesso acartonado com arremate em tabica; pintura acrílica cor branco neve.

Escadas

Piso em granitina polida e granito com corrimão em aço inox.



807
827
2

Portas e Portais

a) Portas de Entrada

De alumínio com páinel em vidro temperado. E de vidro temperado incolor com molas Dorma.

b) Portas Internas

Em madeira de lei Sucupira com pinturas em verniz marítimo. Fechaduras tipo chave/alavanca da Pado ou Similar. E também em vidro temperado incolor com molas Dorma.

Banheiros

Pisos em porcelanatos, granitos e cerâmicas. As louças (vasos sanitários e cubas) são da marca Deca e/ou similar. Os metais válvulas de descarga (Hidra), torneiras, sifão, válvulas de lavatório, rabichos, válvulas de registros, porta toalhas, papeleira, saboneteira, chuveiros são todos da marca Deca.

Tubulações

Possui tubos e conexões de vários diâmetros em PVC marrom da marca Tigre. As tubulações, ralos e conexões dos esgotos são de PVC branco nos diâmetros especificados no projeto tudo da marca Tigre.

Material elétrico

Fiação: fio flexível Pirelli em várias bitolas conforme necessidade dos circuitos. Possui globos, spots, lâmpadas, luminárias embutidas, tomadas, interruptores (Piau ou similar) e disjuntores. Quadros independente e individualizado de medição de energia elétrica e consumo de água.

Cobertura e Poços de ventilação

As lajes de cobertura, as calhas e os poços de ventilação do subsolo são todos impermeabilizados.

Caixas de Inspeção

Possui caixas de inspeção de esgoto, telefone e energia elétrica.

Sistemas de segurança

Possui comunicação da parte externa com todas as unidades independentes trancas elétricas e automáticas; sistema de câmeras DVR.

Material de telefonia

Comunicação do quadro geral com todas as unidades independentes

Handwritten signature or mark.



906 x
828
2

Portas e Portais

a) Portas de Entrada

De alumínio com pânêl em vidro temperado. E de vidro temperado incolor com molas Dorma.

b) Portas Internas

Em madeira de lei Sucupira com pinturas em verniz marítimo. Fechaduras tipo chave/alavanca da Pado ou Similar. E também em vidro temperado incolor com molas Dorma.

Banheiros

Pisos em porcelanatos, granitos e cerâmicas. As louças (vasos sanitários e cubas) são da marca Deca e/ou similar. Os metais válvulas de descarga (Hidra), torneiras, sifão, válvulas de lavatório, rabichos, válvulas de registros, porta toalhas, papeleira, saboneteira, chuveiros são todos da marca Deca.

Tubulações

Possui tubos e conexões de vários diâmetros em PVC marrom da marca Tigre. As tubulações, ralos e conexões dos esgotos são de PVC branco nos diâmetros especificados no projeto tudo da marca Tigre.

Material elétrico

Fiação: fio flexível Pirelli em várias bitolas conforme necessidade dos circuitos. Possui globos, spots, lâmpadas, luminárias embutidas, tomadas, interruptores (Piau ou similar) e disjuntores. Quadros independente e individualizado de medição de energia elétrica e consumo de água.

Cobertura e Poços de ventilação

As lajes de cobertura, as calhas e os poços de ventilação do subsolo são todos impermeabilizados.

Caixas de Inspeção

Possui caixas de inspeção de esgoto, telefone e energia elétrica.

Sistemas de segurança

Possui comunicação da parte externa com todas as unidades independentes tranças elétricas e automáticas; sistema de câmeras DVR.

Material de telefonia

Comunicação do quadro geral com todas as unidades independentes

[Handwritten signature]



JOA
829
r

7. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de ofertas e demandas estando ligados à política econômica de investimentos.

Verifica-se uma escassez de imóveis semelhantes na região, principalmente de um único proprietário. A demanda se mostra intensa, segundo informações coletadas junto a agentes imobiliários na região, devido às suas medidas e ao potencial para a construção de mais 307,43m² que aumentam o rol de interessados em imóveis desse porte.

Considerando as dimensões, a localização privilegiada (próximo a faculdades, restaurantes, comércio diversificado), o tombamento da região, além do cenário do mercado imobiliário local, pois se trata de uma região que não possui lotes a venda, os imóveis a venda são parcelados e possuem mais de um proprietário, avaliamos o imóvel como de alta liquidez.

8. ANEXOS

Registro fotográfico.
Planta Baixa com quadro de áreas.

Brasília/DF, 25 de setembro de 2013.


Augusto Cezar Puccinelli
Arquiteto – CAU – DF 12459-1



870
830
2



9/11
831
2



917
832
r



919
833
a



9/11
834
2



915
835
a



836
a

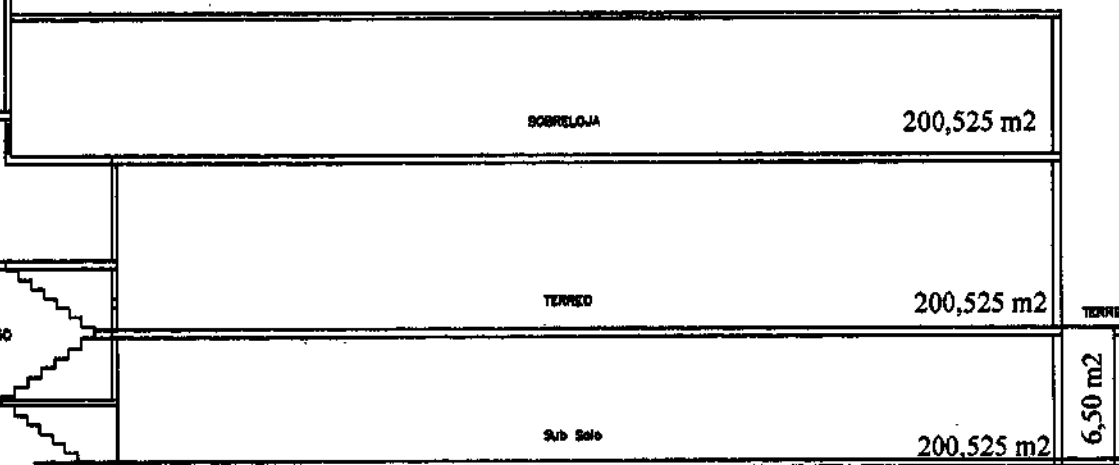
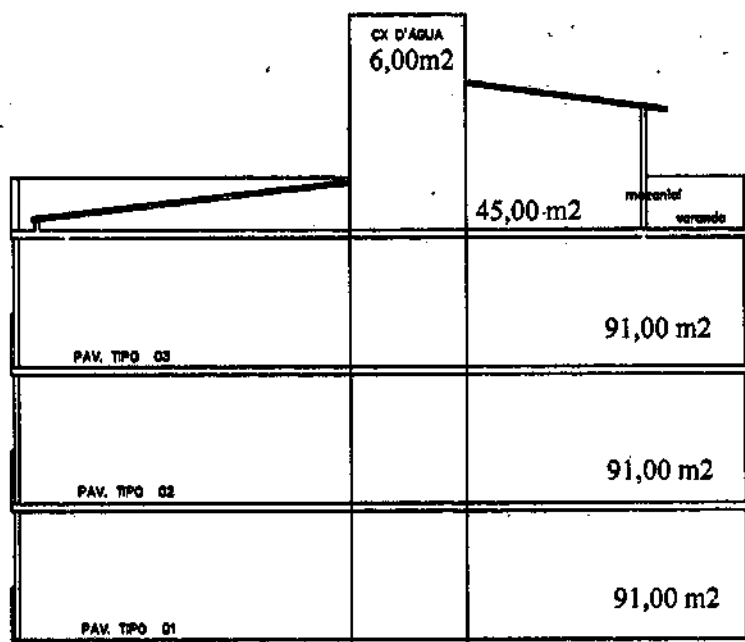


837
837
2

QUADRO DE AREAS

AREA TOTAL DE CONTRUÇÃO DE CADA PAVIMENTO	200,525 m ²	— S.Solo
AREA TOTAL DE CONTRUÇÃO DE CADA PAVIMENTO	200,525 m ²	— Terreo
AREA TOTAL DE CONTRUÇÃO DE CADA PAVIMENTO	200,525 m ²	— Sobreloja
AREA TOTAL DE CONTRUÇÃO DO POÇO INGLES.....	12,00 m ²	
AREA TOTAL DE CONTRUÇÃO DE CADA ANDAR.....	91,00 m ²	
AREA TOTAL DE CONTRUÇÃO DE CADA ANDAR.....	91,00 m ²	
AREA TOTAL DE CONTRUÇÃO DE CADA ANDAR.....	91,00 m ²	
AREA TOTAL DE CONTRUÇÃO DO MESANINO.....	45,00 m ²	
AREA TOTAL DE COSTRUÇÃO DA CAIXA DÁGUA.....	6,00 m ²	

AREA TOTAL DE COSTRUÇÃO DO
PREDIO.....937,57 m²



EC-4B

AREA TOTAL DE COSTRUÇÃO DO
PREDIO.....937,57 m²



A
QUINTA VARA CIVIL
PROCESSO: 2009.01.1.127492-8

BANCO DO BRASIL S/A
ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA

LUIZ FERNANDO BORGES, Engo. Civil, Crea 19529/D – DF,
nomeado perito nos autos em epígrafe, após diligências, pesquisas e
estudos, oferece suas conclusões no seguinte LAUDO PERICIAL.

Índice do Conteúdo:

FOLHAS	CONTEÚDO
1 a 3	Resposta aos quesitos
4	Folha resumo do laudo de avaliação
5 a 7	Laudo de avaliação
8	Relação das amostras pesquisadas
9 a 13	Estimas de preços unitários dos imóveis 1, 2 e 3
14 e 15	Plantas com determinação do padrão de acabamento do imóvel 1 (706/707)
16	Quadro de áreas ABNT NBR 12721/06
17 a 21	Foto dos imóveis avaliados
21a	Croqui de localização imóvel 1
21 b	Croqui de localização imóveis 2 e 3
22	ART CREA-DF
23	CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Brasília-DF, 26 de setembro de 2013.


Luiz Fernando Borges

Engo. Civil CREA 19529/D-DF

5ª VARA CIVEL

2013 SET 26 09:10:11

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS



RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS

Processo: 2009.01.1.127492-8, folhas 699 e 700

Solicitante: Juiz da 5ª. Vara Civil
Interessados:
BANCO DO BRASIL S/A
ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA

A) – Existe alguma edificação no lote?

Sim, existe

B) Se existe a edificação, qual a área construída sobre o referido lote?

Calculada conforme critérios da NBR 12721/06, quadro anexo, as áreas são as seguintes:

Área Privativa: 890,03 m²

Área comum: 32,36 m²

Área total: 935,45 m²

C) A edificação tem projeto de arquitetura aprovado em órgão competente?

Foi solicitado ao Sr. João Estrela os projetos aprovados. Segundo nos informou os projetos estariam extraviados. 4354/69

Em diligência na Administração de Brasília, foi localizados o numero do processo: 4354/69. Entretanto não foi localizado o processo.


D) Qual a destinação do imóvel (comercial, residencial ou comercial/residencial)?

O imóvel tem destinação mista. Residencial e comercial

E) Se comercial quais as áreas destinadas?

Área privativa comercial: 574,74 m²

819
839
r



①



F) **Se residencial quais as áreas destinadas**

Área privativa residencial: 315,29 m2

G) **Qual a especificação do acabamento da edificação?**

Conforme critérios adotados pela NBR 12721/06, na edificação tem os três tipos de padrão de acabamento preconizados pela norma.

Térreo e subsolo frente: **padrão normal**

Térreo e subsolo fundos: **padrão baixo**

Sobreloja: **Padrão alto.**

Primeiro ao terceiro tipo (residencial): **Padrão normal.**

Ver planta elucidativa anexo.

H) **Qual o tipo de esquadrias e o material existente nas fachadas?**

A fachada principal é em esquadria de alumínio. A fachada posterior parte em alumínio (sobre lojas e apartamentos) e a parte inferior em esquadria de ferro.

I) **Qual a localização do imóvel? O imóvel está construído em área nobre da cidade (Plano Piloto)?**

O imóvel localiza-se na SCLRN 706/707. A Asa Norte é considerada área nobre de Brasília

J) **A área de localização do imóvel é considerada valorizada?**

Sim, entretanto na Asa Norte há outras regiões mais valorizadas.

K) **O Referido imóvel está localizado próximo a alguma avenida importante do Plano Piloto? Se positivo qual a distancia aproximada?**

O imóvel localiza-se próximo a Av. W3. A distância de 120 metros.

L) **O imóvel está localizado próximo a algum estabelecimento relevante como: shoppings center, hipermercado, faculdades?**

Ele está próximo ao UNICEUB 500 metros.



②



927
841
r

M) A escassez de terrenos para construção de novos edifícios/empreendimentos na área do respectivo imóvel contribui ou não para a elevação do preço, no caso compra e venda?
Sim . Sempre limitado ao máximo daquela região.

N) Qual o valor atribuído ao bem imóvel como um todo (lote+edificação)
Conforme laudo de avaliação anexo o valor estimado é de R\$ 5.427.425,11 (Cinco milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e vinte reais e onze centavos)

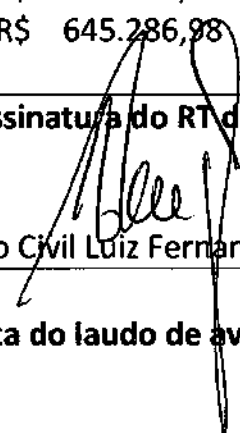
Brasília, 25 de setembro de 2013


Luiz Fernando Borges
Engo. Civil CREA 19529/D – DF

3



822
842
π

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO
PROCESSO: 2009.01.1.127492-8
Solicitante: Juiz da 5ª. Vara Civil Interessado: Exequente: Banco do Brasil S/A Estrela projetos e construção Ltda Objetivo da avaliação: Execução
Endereço completo dos imóveis: Imóvel 1 – Prédio construído sobre o Lote 14, do Bloco 2, da quadra 706/707 norte Imóvel 2 – Loja com subsolo No. 16 do Bloco C, da quadra 703 (SCLRN) Imóvel 3 – Loja com subsolo no. 02 do Bloco C, da quadra 703 (SCLRN)
Método Utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado
Resultado da avaliação: Imóvel 1: R\$ 5.427.425,11 Imóvel 2: R\$ 626.525,95 Imóvel 3: R\$ 645.286,98
Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:  Engenheiro Civil Luiz Fernando Borges – CREA-DF 19529/D
Local e data do laudo de avaliação Brasília-DF, 25 de Setembro de 2013

4



895 X
343

LAUDO DE AVALIAÇÃO	
1.0	Solicitante 5ª. Vara civil – Juiza Lucimeire Maria da Silva
2.0	Interessado/Proprietário Exequente: Banco do Brasil S/A Executado: Estrela Projetos e Construções Ltda
3.0	Finalidade: Ação de execução. Avaliação dos imóveis para venda
4.0	Objetivo: Determinação do valor de venda
5.0	Tipo do bem: Tipo do bem: Imóvel 1- Edifício com 6 pavimentos com destinação mixta :comercial e residencial Imóvel 2- Loja com subsolo, com destinação comercial Imóvel 3- Loja com subsolo, com destinação comercial Endereços: Imóvel 1 – Prédio construído sobre o Lote 14, do Bloco 2, da quadra 706/707 norte Imóvel 2 – Loja com subsolo No. 16 do Bloco C, da quadra 703 (SCLRN) Imóvel 3 – Loja com subsolo no. 02 do Bloco C, da quadra 703 (SCLRN) Ocupante dos imóveis: Atualmente encontra locado para terceiros Tipo de ocupação: Imóvel 1 – Mixta, comercial e residencial nos pavimentos tipo Imóvel 2 – Comercial, prestação de serviços Imóvel 3 – Comercial, prestação de serviços Área privativa dos imóveis: (Quadro NBR 12721/06 anexo) Imóvel 1- 890,03 M2 Imóvel 2- 135,92 M2 Imóvel 3- 139,96 M2
6.0	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes. No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.
7.0	Identificação e caracterização do bem avaliando. Data da vistoria: Dia 04/09/2013 com a presença do Sr. João Estrela da parte do executado e seu assistente técnico nomeado nos autos.
7.1	Caracterização da Região
7.1	Caracterização física:
1	Trata-se de uma região nobre, localizada na asa norte, próximo a Avenida W3, importante via de circulação que tem o lado das quadras 700 com intensa movimentação comercial. Do lado 500, ocupada por Bancos, Órgãos Públicos, concessionários e comércio em geral.



5



829
849
2

	<p>A região das 700, é formada por empreendimentos com diversidade de padrão, que vão do baixo a alto..</p>
7.1. 2	<p>Serviços / infra-estrutura É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone.</p>
7.2	<p>Caracterização dos imóveis avaliados Foi observado o padrão de acabamento dos imóveis conforme classificação da NBR 12721/06, que os classifica em Alto, Normal e Baixo.</p> <p>Imóvel 1: Alto (206,07m²), normal (461,00m²), baixo (268,38m²) Imóvel 2: Baixo Imóvel 3: Baixo</p>
8.0	<p>Diagnóstico do mercado Os imóveis avaliados estão localizado na região Administrativa de Brasília, Asa Norte, setor nobre da capital Federal. A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e absorção pelo mercado pode ser considerada normal. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de Liquidez Normal.</p>
9.0	<p>Metodologia empregada Metodo empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT- NBR 14653, parte 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – SisReN Windows.</p>
10.0	<p>Pesquisa de valores e tratamento de dados Período da pesquisa: 04/09/2013 a 24/09/2013 <u>Tratamento dos dados:</u> Modelo Estatístico – Venda Para se obter o valor de mercado de venda das lojas, salas e aptos, por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 16 elementos coletados, atendendo aos preceitos da NBR 14653-2, sendo considerado 3 variáveis independentes (padrão, local, e área privativa) e uma variável independente : preço unitário.</p>
11.0	<p>Especificação da avaliação O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:</p>

6



929
848
22

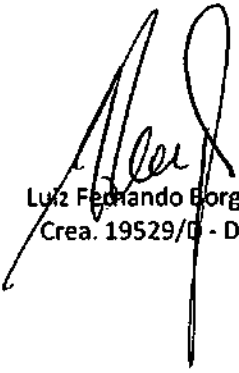
Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 Caracterização do imóvel avaliado	X		
2 Coleta de dados de mercado	X		
3 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
4 Identificação dos dados de mercado	X		
5 Extrapolação		X	
6 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
7 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total pontuação atingida	19		
Grau de Fundamentação do Laudo	II		

12.0 **Resultado da avaliação e data de referência**
Imóvel 1 – R\$ 5.427.425,11
Imóvel 2 – R\$ 626.525,95
Imóvel 3 - R\$ 645.286,98

13.0 **Observações complementares e importantes**

14.0 **Profissional responsável**

Brasília, 25 de setembro de 2013


Luiz Fernando Borges
Crea. 19529/D - DF

7



Processo: 2009.01.1.127492-8,

RELAÇÃO DAS AMOSTRAS

Solicitante: Juiz da 5ª. Vara Civil
Interessados:
BANCO DO BRASIL S/A
ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Padrão Ac...	Área Priva...	Local	Valor Unit...
1	SCLRN 716	BLOCO B	ASA NORTE	IMPLANTA CRECI 12184	99759900	3	93,0800	3,00	9.314,00
2	SCLRN 710	BLOCO C	ASA NORTE	JRIBEIRO, CRECI 5211	33224334	2	90,0000	2,00	9.000,00
3	SCLRN 714	BLOCO E	ASA NORTE	JFLEURY	99862747	1	113,0000	1,00	4.710,00
4	SCLRN 706	BLOCO	ASA NORTE	MIRANDA IMOB. CRECI 7925	35910406	1	160,0000	1,00	4.062,50
5	SCLRN 711	BLOCO A	ASA NORTE	GETULIO ROMAO, CRECI 109	99812890	1	172,5000	2,00	5.101,45
6	SCLRN 711/712		ASA NORTE	CRECI 20332	84273252	2	900,0000	3,00	6.111,11
7	SCLRN 713 BLOCO G	BLOCO G	ASA NORTE	RCA IMOV. CRECI 8998	95516997	1	165,0000	1,00	3.939,00
8	SCLRN 708	BLOCO F	ASA NORTE	KR IMOVEIS, CRECI 12180	332804070	1	320,0000	1,00	5.937,00
9	SCLRN 714/715	BLOCO G	ASA NORTE	FERNANDO VIEIRA, CRECI 8761	99733230	1	130,0000	2,00	5.000,00
10	SCRN 710/711 FERCON	BLOCO	ASA NORTE	CONDO IMOVEIS	34681801	2	436,0000	3,00	6.880,00
11	SCLRN 708/709		ASA NORTE	SONIA IMOVEIS	34684846	3	206,0000	3,00	4.611,00
12	SCLRN 712/713	BLOCO B	ASA NORTE	LUCIANO CALED CRECI 18606	33492533	3	863,0000	3,00	7.786,00
13	SCRN 702/703	BLOCO BLOCO G	ASA NORTE	RVN CONSULTORIA	99772907	2	21,7600	3,00	6.893,00
14	CLN 303	BLOCO A	ASA NORTE	RAIMUNDO PEREIRA, CRECI 7073	84492494	2	35,3600	3,00	5.514,71
15	CLN 311	BLOCO C	ASA NORTE	ARTIAGA ESC. IMOBILIARIO, CRECI 8192	40639918	2	32,1100	3,00	6.228,59
16	CLN 412	BLOCO D	ASA NORTE	RVN CONTULTORIA, CRECI 99772907	99772907	2	32,0000	3,00	5.626,00

88

846
998



927 x
847
2

Estimativas

Modelo

Camara

Endereco

Endereço: SCRLN 706/707

Complemento: BLOCO 2, LOTE 14

Bairro: ASA NORTE

Município: BRASILIA

UF: DISTRITO FEDERAL

Variáveis

Padrão Acabamento = 3

Área Privativa = 192,91

Local = 3

Valor Unitário

Máximo IC (16,24%): 7.962,66

Médio: 6.850,01

Mínimo IC (12,26%): 6.010,19

COMPOSIÇÃO DO PREÇO DE VENDA

Imóvel 1 (padrão 3) = Área privativa x estimativa de preço

192,91 x 6.850,01 = R\$ 1.321.435,43

Imóvel 1 (padrão 2) = Área privativa x estimativa de preço

441,80 x 6.418,16 = R\$ 2.835.543,09

Imóvel 1 (padrão 1) = Área privativa x estimativa de preço

255,32 x 4.975,90 = R\$ 1.270.446,79

Valor Total

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

PREÇO DE VENDA TOTAL DO IMÓVEL 1 = R\$ 5.427.425,11

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



9



908
848
2

Estimativas

Modelo

Camara

Endereço

Endereço: SCRLN 706/707

Complemento: BLOCO 2, LOTE 14

Bairro: ASA NORTE

Município: BRASILIA

UF: DISTRITO FEDERAL

Variáveis

Padrão Acabamento = 2

Área Privativa = 441,80

Local = 3

Valor Unitário

Máximo IC (12,31%): 7.208,46

Médio: 6.418,16

Mínimo IC (9,88%): 5.784,03

Valor Total

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



10



926
849
a

Estimativas

Modelo

Camara

Endereco

Endereço: SCRLN 706/707

Complemento: BLOCO 2, LOTE 14

Bairro: ASA NORTE

Município: BRASILIA

UF: DISTRITO FEDERAL

Variáveis

Padrão Acabamento = 41

Área Privativa = 255,32

Local = 23

Valor Unitário

Máximo IC (19,09%): 5.925,80

Médio: 4.975,90

Mínimo IC (13,82%): 4.288,46

Valor Total

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



41



ESTIMATIVAS

850
~

Endereço

Endereço: SCLRN , QUADRA 703, LOJA 16 (IMÓVEL 2)

Complemento:

Bairro: ASA NORTE

Município: BRASILIA

UF: DISTRITO FEDERAL

Variáveis

Padrão Acabamento = 1

Área Privativa = 135,92.

Local = 1

Valor Unitário

Máximo IC (12,47%): 5.184,18

Médio: 4.609,52

Mínimo IC (9,98%): 4.149,54

COMPOSIÇÃO DO PREÇO DE VENDA

Imóvel 2 = Área privativa x estimativa de preço

$135,92 \times 4.609,52 = R\$ 626.525,95$

Valor Total

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Página 1 de 1



12



851
e

Estimativas

Modelo

Camara

Endereço

Endereço: SCLRN, QUADRA 703, LOTE 02 (MÓVEL 3)

Complemento:

Bairro: ASA NORTE

Município: BRASILIA

UF: DF

Variáveis

Padrão Acabamento = 1

Área Privativa = 139,96

Local = 1

COMPOSIÇÃO DO PREÇO DE VENDA

Imóvel 3 = Área privativa x estimativa de preço

$139,96 \times 4.610,51 = R\$ 645.286,98$

Valor Unitário

Máximo IC (12,46%): 5.185,02

Médio: 4.610,51

Mínimo IC (9,97%): 4.150,62

Valor Total

Máximo IC:

Médio:

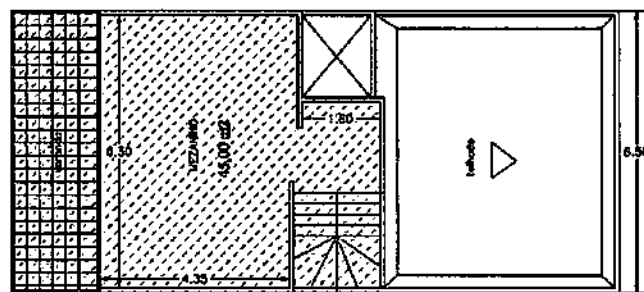
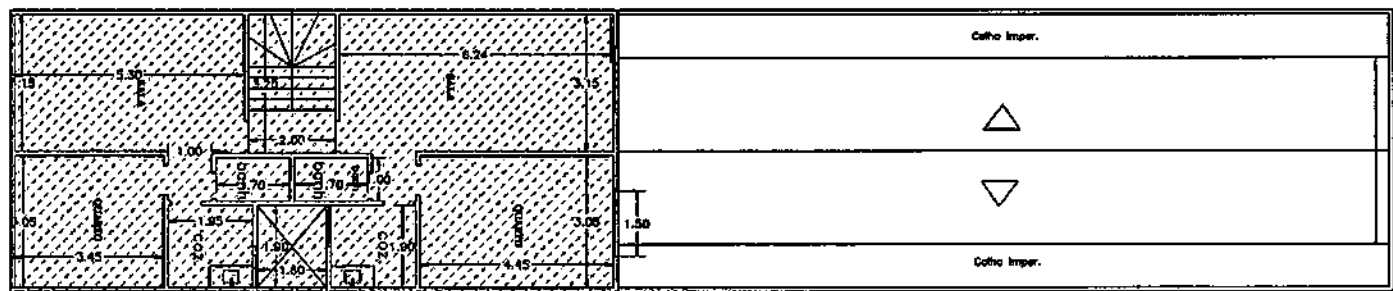
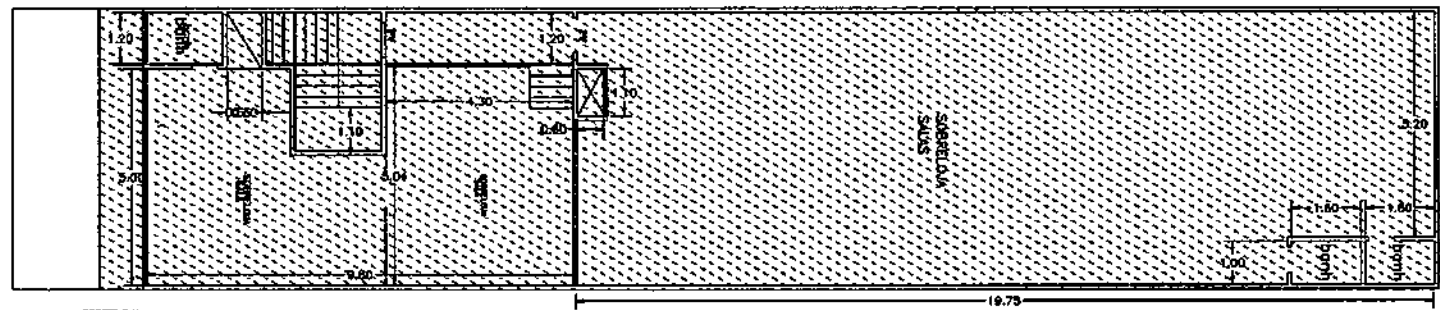
Mínimo IC:

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda





TIPOS DE ACABAMENTOS		
ACABAMENTOS	HACHURA	ÁREA
Acabamentos Padrão Baixo		255,32 m²
Acabamentos Padrão Normal		441,69 m²
Acabamentos Padrão Alto		192,91 m²

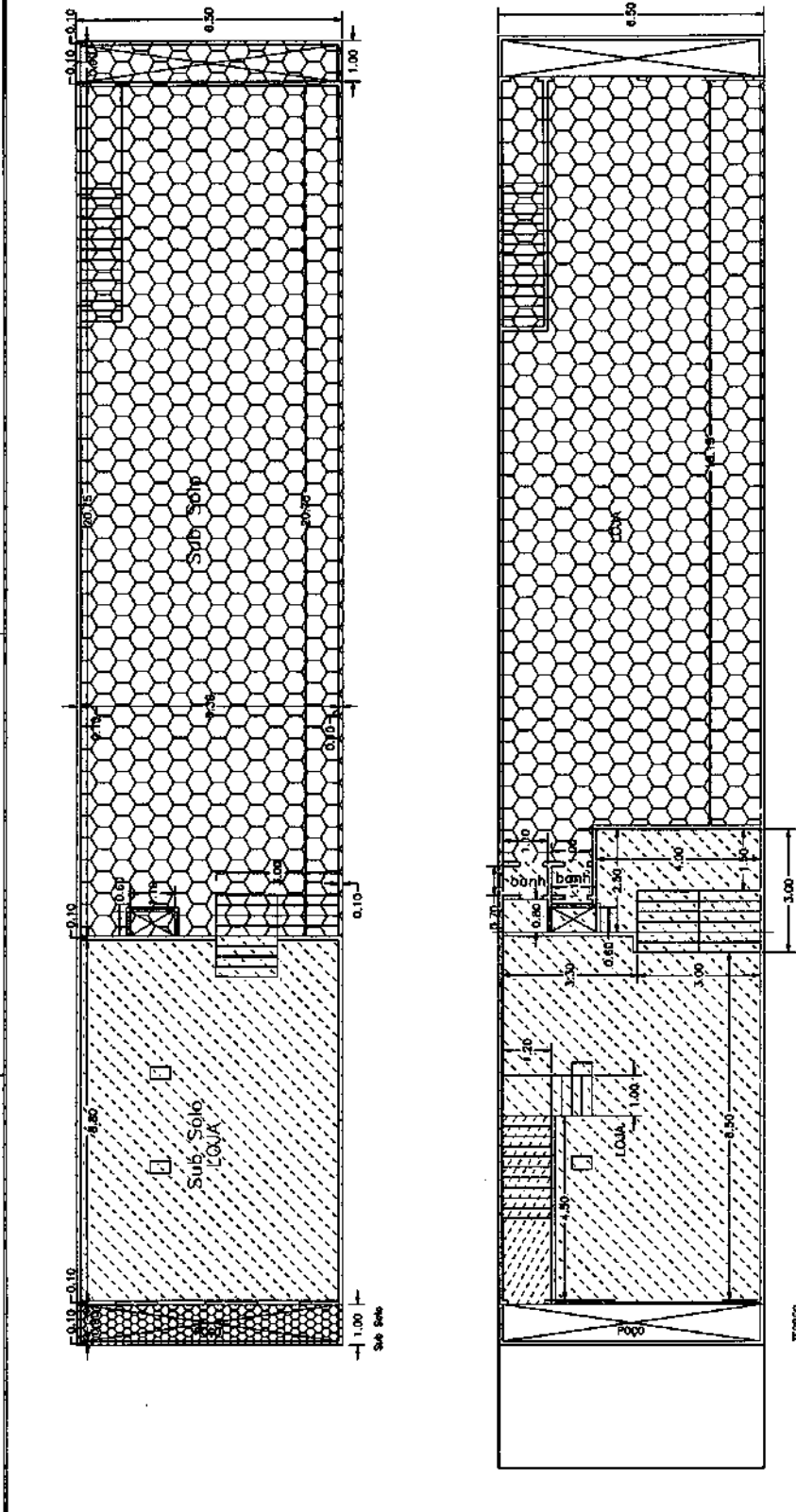
ARQ	PROJETO DE ARQUITETURA		
	SETOR COMERCIAL RESIDENCIAL NORTE - BRASÍLIA - DF QUADRA 706/707 - BLOCO 2 - LOTE 14		
	PROPRIETÁRIO: ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA		RD
CREA: 447/0-12*	AUTOR DO PROJETO: JOÃO ESTRELA FILHO		
CREA: 447/0-12*	RESPONSÁVEL TÉCNICO: JOÃO ESTRELA FILHO		2/2
DATA: 24/09/2013	ASSUNTO: PLANTA BAIAS (Acabamentos)	ESCALA: 1/100	

14

852
J



853
2

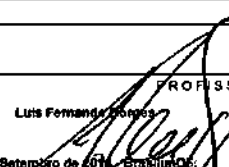


TIPOS DE ACABAMENTOS		
ACABAMENTOS	QUANTIDADE	ÁREA
Acabamento Pavão Baixo	250,32 m ²	250,32 m ²
Acabamento Pavão Normal	441,80 m ²	441,80 m ²
Acabamento Pavão Alto	192,91 m ²	192,91 m ²

ARQ		PROJETO DE ARQUITETURA	
SETOR COMERCIAL RESIDENCIAL NORTE - BRASÍLIA - DF			
QUADRA 706/707 - BLOCO 2 - LOTS 14			
PROPRIETÁRIO:	ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA	RO	
CREA: 447/D-12	AUTOR DO PROJETO: JOÃO ESTRELA FILHO		
CREA: 447/D-12	RESPONSÁVEL TÉCNICO: JOÃO ESTRELA FILHO		
DATA: 24/09/2013	ASSUNTO: PLANTA BAIXAS (Acabamentos)	ESCALA:	1/100
			1/2

15



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																				
(Lei 4.591 - 18/12/64 - Artigo 32 e ABNT NBR 12721/06)																				
ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA.																	Folha Nº		2	
QUADRO I - Cálculo das Áreas nos Pavimentos e da Área Global - Colunas 1 a 16																	Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII		Total de Folhas:	2
LOCAL DO IMÓVEL: SCRN QUADRA 788/707 - BLOCO 2 - LOTE 14 BRASILVDF																				
INSTITUIDOR											PROFISSIONAL RESPONSÁVEL									
Nome: ESTRELA PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA.											Nome: Luis Fernando Gomes									
Assinatura:											Assinatura: 									
Data: 23 de Setembro de 2018 - Brasília-DF.											Data: 23 de Setembro de 2018 - Brasília-DF.									
CREA: 19.629D-DF																				
Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DO PAVIMENTO		QUANTIDADE (Número de pavimentos adjacentes)	
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREAS DE USO COMUM									
	Coberto Padrão	Coberto de Padrão Diferente ou Descoberto		TOTAIS		Coberto Padrão	Coberto de Padrão Diferente ou Descoberto		TOTAIS		Coberto Padrão	Coberto de Padrão Diferente ou Descoberto		TOTAIS		Real (5+10+16)				Equivalente em Área de Custo Padrão (8+11+16)
Real		Equivalente	Real (2+3)	Equivalente em Área de Custo Padrão (2+4)	Real		Equivalente	Real (7+8)	Equivalente em Área de Custo Padrão (7+9)	Real		Equivalente	Real (12+13)	Equivalente em Área de Custo Padrão (12+14)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
SUBSOLO		194,03	135,82	194,03	135,82		13,06	9,14	13,06	9,14						207,08	144,96	1		
TÉRREO	188,03			188,03	188,03						5,98			5,98	5,98	194,01	194,01	1		
SOBRELOJA	192,68			192,68	192,68						7,18			7,18	7,18	199,86	199,86	1		
1º PAVIMENTO	87,80			87,80	87,80						6,40			6,40	6,40	94,20	94,20	1		
2º PAVIMENTO	87,80			87,80	87,80						6,40			6,40	6,40	94,20	94,20	1		
3º PAVIMENTO	87,80			87,80	87,80						6,40			6,40	6,40	94,20	94,20	1		
MEZANINO	34,27	13,00	3,25	47,27	37,52											47,27	37,52	1		
		4,62	2,31	4,62	2,31											4,62	2,31	1		
TOTAL	678,38	211,65	141,38	890,03	819,76		13,06	9,14	13,06	9,14	32,36			32,36	32,36	936,45	861,28	8		
ÁREA REAL GLOBAL (Total de coluna 17) =				936,45 m ²				ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total de coluna 18) =				861,28 m ²								
OBSERVAÇÕES: Equivalências adotadas para Áreas de Padrão Diferentes ou Descobertas: ÁREA ABERTA DESCOBERTA⇒25%; SACADAS⇒75%; ÁREA PÉ DIREITO DUPLA⇒150%; SUBSOLO⇒70%; DEMAS ÁREAS⇒100%																				

EFATÁ-PROJETOS E SERVIÇOS LTDA - RUA BABAÇU - LT. 25 - 3º Andar - Águas Claras - TEL./FAX: (61) 3967-1078 - E-mail: efata@solar.com.br



857
 2
 09/11

957
855
n



IMOVEL 1 - FRENTE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Carlos Roberto Miranda'.

17



856
r



IMÓVEL 1 - FUNDO

18



957
857
2



VISTA DO IMÓVEL 3 e 2

19



938
858
r



IMÓVEL 2

20



830
839
R



IMÓVEL 3 -

21



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 1 SCLRN 706/707



Handwritten signature

860
2100
2100



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO IMOVEIS 2 e 3



Handwritten signature
216

Handwritten initials
261





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-DF

ART Obra ou serviço
0720130053275

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico

LUIZ FERNANDO BORGES

Título profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **0704514605**

Registro: **19529/D-DF**

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

CPF/CNPJ: **00.531.954/0001-20**

Praça Municipal

Número: **01**

Bairro: **Centro**

CEP: **70094-900**

Cidade: **Brasília**

UF: **DF**

Complemento:

E-Mail: **lbfemando@terra.com.br**

Fone: **(61)31037000**

Contrato:

Celebrado em: **04/09/2013**

Valor Obra/Serviço R\$: **8.500,00**

Vinculada a ART:

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação institucional: **Órgão Público**

3. Dados da Obra/Serviço

SCLRN **706/707**

Número: **14**

Bairro: **ASA NORTE**

CEP: **72000-000**

Cidade: **BRASILIA**

UF: **DF**

Complemento:

Data de Início: **04/09/2013**

Previsão término: **03/10/2013**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código/Obra pública:

Proprietário: **ESTRELA PROJETOS E CONSTRUÇÕES**

CPF/CNPJ: **00.404.210/0001-45**

E-Mail: **joaolestrelafilho@gmail.com**

Fone: **(61) 99654507**

4. Atividade Técnica

Consultoria

Quantidade Unidade

Laudo Perícia Judicial para determinação do valor de ven

834,0000

metros quadrados

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

6. Declarações

Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade, previstas nas normas técnicas da ABNT e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

SENGE-DF

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site .. ou www.confex.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
Data

LUIZ FERNANDO BORGES - CPF: 097.857.436-53

TRIBUNAL DE JUSTIÇA - CPF/CNPJ: 00.531.954/0001-20

www.creadf.org.br informacao@creadf.org.br
Tel: (61) 3961-2800 Fax: (61) 3223-4619



Registrada em: 25/09/2013 Valor Pago: R\$ 105,00 Nosso Número/Baixa: 0113044324

