



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0085100-81.1998.5.10.0003**

[PARA ACESSAR O SUMÁRIO, CLIQUE AQUI](#)

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 28/07/1998

Valor da causa: R\$ 0,01

Partes:

RECLAMANTE: JOSE DOMINGOS FERREIRA DOS SANTOS

ADVOGADO: MARCELO RIBAS DE AZEVEDO BRAGA

ADVOGADO: ABADIO FERREIRA DA SILVA

RECLAMANTE: EXEQUENTES HABILITADOS NA PLANILHA CONSOLIDADA

ADVOGADO: VITAL DA COSTA GUIMARAES NETO

ADVOGADO: ADELVAIR PEGO CORDEIRO

ADVOGADO: PAULO AYRTON CAMPOS JUNIOR

ADVOGADO: VIRGILIO RODRIGUES BIJOS MORAIS

ADVOGADO: JAIRO RODRIGUES BIJOS

ADVOGADO: JOSEFINA SERRA DOS SANTOS

ADVOGADO: William de Araujo Falcomer dos Santos

ADVOGADO: ROBSON FREITAS MELO

ADVOGADO: MARCELLO

ADVOGADO: SARA CICERA MENDES DE OLIVEIRA

ADVOGADO: IVONE CRISPIM MOURA OGLIARI

ADVOGADO: PAULO AYRTON CAMPOS

ADVOGADO: CLAUDINEY FERNANDO NOGUEIRA

ADVOGADO: MARCELO RIBAS DE AZEVEDO BRAGA

ADVOGADO: LUIZ PAULO FERREIRA

ADVOGADO: ROOSWELT DOS SANTOS

ADVOGADO: JORGE LUIZ DA SILVA FILHO

RECLAMADO: URBRAS URBANIZACAO E PREMOLDADOS LTDA

ADVOGADO: JOAQUIM LIMA RIBEIRO

ADVOGADO: LEANDRO PACIFICO SOUZA OLIVEIRA
ADVOGADO: LUIS GUSTAVO FREITAS DA SILVA
RECLAMADO: SABEP SAO BENTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO: LUIS GUSTAVO FREITAS DA SILVA
RECLAMADO: IRFATUR TURISMO E HOTELARIA SA
ADVOGADO: LUIS GUSTAVO FREITAS DA SILVA
RECLAMADO: IRFASA SA CONSTRUCOES INDUSTRIA E COMERCIO
ADVOGADO: LUIS GUSTAVO FREITAS DA SILVA
RECLAMADO: FAZENDAS DA PRATA SA
ADVOGADO: LUIS GUSTAVO FREITAS DA SILVA
RECLAMADO: BETONMIX SERVICOS DE CONCRETAGEM LIMITADA
ADVOGADO: LUIS GUSTAVO FREITAS DA SILVA
RECLAMADO: WAYNE DO CARMO FARIA (de cujus)
ADVOGADO: LUIS GUSTAVO FREITAS DA SILVA
RECLAMADO: ELAYNE MARIA DO CARMO FARIA
ADVOGADO: LUIS GUSTAVO FREITAS DA SILVA
TERCEIRO INTERESSADO: UNIÃO FEDERAL (PGFN) - DF
TERCEIRO INTERESSADO: REGIVAL LOPES FERREIRA
ADVOGADO: LUIZ DOMINGOS DA SILVA
TERCEIRO INTERESSADO: CARLOS ALBERTO BASTOS DE BARROS
ADVOGADO: LUIZ DOMINGOS DA SILVA
TERCEIRO INTERESSADO: JONAS GABRIEL ANTUNES MOREIRA
LEILOEIRO: JOSE LUIZ PEREIRA VIZEU
TERCEIRO INTERESSADO: JOSE LUIZ PEREIRA VIZEU
TERCEIRO INTERESSADO: LINA JOSEFINA DE CASTRO ALMENDRA
ADVOGADO: MARCOS TOMASINI
ADVOGADO: EDNA APARECIDA MARQUES
TERCEIRO INTERESSADO: JULIANA DE CASTRO ALMENDRA FARIA
ADVOGADO: MARCOS TOMASINI
ADVOGADO: EDNA APARECIDA MARQUES
TERCEIRO INTERESSADO: ORLANDO ARAUJO DOS SANTOS
TERCEIRO INTERESSADO: ROOSWELT DOS SANTOS
ADVOGADO: ROOSWELT DOS SANTOS
TERCEIRO INTERESSADO: PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA TOLENTINO
TERCEIRO INTERESSADO: RMB PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADO: JORGE LUIZ DA SILVA FILHO
TERCEIRO INTERESSADO: LUCAS RAFAEL ANTUNES MOREIRA
TERCEIRO INTERESSADO: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO: JOSE MIRANDA DE SIQUEIRA



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10A REGIAO
ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
RECLAMANTE: JOSE DOMINGOS FERREIRA DOS SANTOS E OUTROS (1)
RECLAMADO: URBRAS URBANIZACAO E PREMOLDADOS LTDA E OUTROS
(7)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 274418b

Destinatário: URBRAS URBANIZACAO E PREMOLDADOS LTDA

Certifico inicialmente que, ao receber o mandado, em conversa com a Secretaria de Mandados Depósitos e Alienações Judiciais (SEMJU), foi designado o Oficial de Justiça Fabiano Franco Daniel para desenvolver o trabalho de reavaliação juntamente com este Oficial. Foram realizadas reuniões anteriores à vistoria para traçar o plano de trabalho e definir a metodologia que viria a ser utilizada na reavaliação.

Certifico que em diligências prévias ao cumprimento da ordem, em 20.01.2025, às 10h44, estabeleci contato via Whatsapp no número (61) 3964-0838 (indicado no mandado) com os procuradores da executada, com o intuito de viabilizar a vistoria no imóvel avaliando.

No dia seguinte, 21.01.2025, às 11h33, entrou em contato com este Oficial por meio do número (61) 98128-3292, via Whatsapp, a senhora Elayne Maria do Carmo Faria, CPF 145.751.831-72, a qual se identificou como administradora do Hotel Aracoara e possibilitou o acesso à edificação.

Certifico que agendamos a diligência para o dia 23.01.2025, às 14h00 e comparecemos ao local pontualmente. No Hotel Aracoara, localizado na SHN Quadra 5, Bloco C, Asa Norte, Brasília/DF, fomos recebidos pelo senhor Neuso Alves da Costa, CPF 493.109.331-00, o qual se identificou como Zelador do edifício. Também compareceram ao local a pedido da executada o senhor Ricardo Castello Branco Almendra, CPF 690.269.711-68, e o engenheiro Pedro Bastos Daniel, CPF 801.382.251-68, os quais acompanharam todo o ato de vistoria.

Certifico que, feita a vistoria, passamos ao trabalho técnico de levantamento de dados de mercado e outras informações necessárias à construção da

avaliação. Optamos pela adoção do método evolutivo de avaliação, por entendermos tratar-se do método que melhor se adequa às peculiaridades da edificação.

Certifico que retornamos ao Hotel Aracoara em 11.02.2025, às 08h00, para um exame complementar acompanhado pelo Zelador Neuso Alves da Costa, onde refizemos algumas fotos e verificamos alguns pontos que ficaram pendentes como o telhado do edifício e parte do subsolo (estes locais estavam fechados na diligência inicial).

O detalhamento das características do prédio e as fotografias registradas durante a vistoria acompanham o Auto de Reavaliação.

Certifico, por fim, que, concluídos os trabalhos relatados, em estrito cumprimento da ordem judicial, procedemos à reavaliação do imóvel no valor R\$ 82.487.816,22 (Oitenta e dois milhões quatrocentos e oitenta e sete mil oitocentos e dezesseis reais e vinte e dois centavos), conforme Auto de Reavaliação em anexo.

Pelo exposto, restituímos o mandado à origem e submetemos a presente certidão e seu anexo à apreciação do Juízo, colocando-nos à disposição para o cumprimento de novas determinações.

BRASILIA/DF, 20 de fevereiro de 2025

IGOR FEITOSA DUARTE
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por IGOR FEITOSA DUARTE, em 20/02/2025, às 10:24:08 - 3bfccd1
<https://pje.trt10.jus.br/pjekz/validacao/25021815550423800000045163096?instancia=1>
Número do processo: 0085100-81.1998.5.10.0003
Número do documento: 25021815550423800000045163096



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Em **23 de Janeiro de 2025**, às **14h00**, em cumprimento ao r. mandado, comparecemos ao endereço Setor Hoteleiro Norte, Quadra 5, Bloco C, Asa Norte, Brasília/DF, CEP 70.705-030 onde procedemos à **VISTORIA** e **REAVALIAÇÃO** do “HOTEL ARACOARA” registrado perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, sobre a seguinte matrícula e com a seguinte descrição:

Matrícula 3.951: “Lote de terreno designado pela letra “C”, da Quadra HN-5, do Setor Hoteleiro Norte (SH/NORTE), medindo: 32,00m pelos lados Norte e Sul e 15,00m pelos lados leste e oeste, ou seja, a área de 480m², limitando-se com logradouros públicos por todos os lados, e respectivo prédio nele edificado com a área total construída de 7.933,00m²”.

Benfeitorias e Ocupação: O imóvel é edifício composto por subsolo, térreo, sobreloja e 12 pavimentos, sendo 11 pavimentos para quartos e o último (identificado como “cobertura”), uma área de uso coletivo, com salão de eventos, amplo hall e bar. O imóvel está desocupado. Zeladores contratados pela Executada permanecem no local.

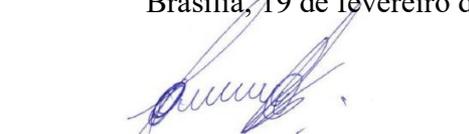


Avaliação: Utilizou-se para avaliação do bem o método evolutivo, que consiste no uso do método comparativo direto de dados do mercado imobiliário para se obter o valor do terreno, somado ao cálculo das construções, a partir de dados do CUB¹ obtidos no site da SINDUSCON-DF², conforme demonstrativo de avaliação anexo.

Diante do exposto e conforme demonstrativos abaixo, REAVALIAMOS O IMÓVEL em R\$ 82.487.816,22 (Oitenta e dois milhões quatrocentos e oitenta e sete mil oitocentos e dezesseis reais e vinte e dois centavos).

Brasília, 19 de fevereiro de 2025


IGOR FEITOSA DUARTE
 Oficial de Justiça Avaliador Federal


FABIANO FRANCO DANIEL
 Oficial de Justiça Avaliador Federal

¹ Custo Unitário Básico da Construção Civil

² Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. Avaliação do Terreno - Método Comparativo

Para reavaliação do Hotel Aracoara, por se tratar de um imóvel peculiar e que não possui referenciais suficientes no mercado, foi utilizado o Método Evolutivo, seguindo o preceituado nas NBR 14.653-2 e NBR 12.721.

Nesse sentido, inicialmente, foi feita a avaliação do terreno, seguindo o método comparativo direto de dados do mercado imobiliário. Para composição da amostra, realizamos levantamento em sites especializados em venda de imóveis e em sites de corretoras de imóveis, de onde se retirou uma amostra de três terrenos na mesma região administrativa, com áreas destinadas a construções comerciais com anúncio de venda ativo.

O Setor Hoteleiro Norte é uma região do plano piloto que se encontra ocupada praticamente em sua totalidade, inexistindo oferta de lotes no local. Pela indisponibilidade e inexistência de terrenos, aos imóveis 1 e 2 da amostra foi aplicado um fator de homogeneização de transposição (ou localização) no percentual de 10%.

Além disso, é importante observar que os terrenos que compõem a amostra devem seguir o padrão construtivo residencial local, com prédios baixos que preservem a horizontalidade da paisagem, de acordo com o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB), enquanto o imóvel avaliando está no Centro Urbano da Capital, que compreende a Escala Gregária do Plano Urbanístico de Brasília, permitindo edificações de alturas mais elevadas e maior densidade de ocupação do solo. Essa possibilidade de exploração comercial e de maior densidade ocupacional exige uma diferenciação dos lotes 1 e 2 da amostra, razão pela qual aplicou-se o fator de homogeneização de especificidade, no percentual de 20%.

O imóvel 3 da amostra está localizado em área com características similares à região do imóvel avaliando, razão pela qual a ele não houve aplicação dos fatores de homogeneização.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

	PARÂMETRO 1	PARÂMETRO 2	PARÂMETRO 3
ANÚNCIO	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-asa-sul-brasilia-df-seps-715-915-88684	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-asa-sul-brasilia-df-seps-712-912-626415	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-asa-norte-brasilia-df-9000m2-id-2706853904/
ENDEREÇO	SEPS 715/915, W5 Sul	SEPS 712/912, W5 Sul	SAUN Quadra 4
ÁREA PRIVATIVA	4.200,00 m ²	1.130,00 m ²	9.000,00 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 47.000.000,00	R\$ 14.000.000,00	R\$ 148.000.000,00
VALOR POR M²	R\$ 11.190,48	R\$ 12.389,38	R\$ 16.444,44
FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO (TRANSPOSIÇÃO)	10% (R\$ 1.119,05)	10% (R\$ 1.238,94)	-
FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO (ESPECIFICIDADE)	20% (R\$ 2.238,10)	20% (R\$ 2.477,88)	-
VALOR DO M² HOMOGENEIZADO	R\$ 14.547,63	R\$ 16.106,20	R\$ 16.444,44

Ante a inexistência de ofertas de terrenos na região do imóvel avaliando, não foi estipulada taxa de regateio. Abaixo o cálculo do valor médio do m² homogeneizado e o consequente valor do terreno do imóvel.

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ² HOMOGENEIZADO
	R\$ 14.547,63
	R\$ 16.106,20
	R\$ 16.444,44
TOTAL	R\$ 47.098,27
÷ 3 = Média	R\$ 15.699,42

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA PRIVATIVA	480,00 m²
Valor do m²	R\$ 15.699,42
VALOR DO TERRENO	R\$ 7.535.721,60



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

2. Avaliação da Edificação - Método Evolutivo

Tal como informado acima, no tópico “Benfeitorias e Ocupação”, trata-se de um imóvel composto por subsolo, térreo, sobreloja e 12 pavimentos, sendo 11 pavimentos de quartos e o último (identificado como “cobertura”) uma área de uso coletivo, com salão de eventos, amplo hall e bar.

Na esteira da NBR 12.721, utilizamos os parâmetros do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB para avaliar o bem.

Nesse sentido, embora o imóvel avaliando não se enquadre aos padrões exatos estabelecidos nos parâmetros do CUB, utilizamos como referência o índice CSL-16, contante na tabela do SINDUSCON-DF, que segue abaixo. A CSL-16 define-se por Edifício comercial, com lojas e salas. Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo. Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Hall de entrada e lojas. Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.

Não obstante haja diferença entre os dados da tabela e o imóvel avaliando, como não há parâmetros suficientes, no comércio de imóveis local, que possibilite uma avaliação tão somente por meio do método comparativo, pois os valores estão aquém do imóvel em tela, entendemos que a utilização do índice indicado atende a um critério de justiça, porque dá ao bem o valor aproximado que nele seria investido para reeditar a edificação.

Justifica-se o uso do projeto padrão CSL-16 pela semelhança não somente da construção, mas pela utilização do imóvel. Na tabela, não há parâmetro específico para hotéis, o que leva o avaliador a decidir pelo parâmetro a ser utilizado, na avaliação do imóvel em questão. Ademais, pela observância das características do imóvel durante a vistoria, levou-se em conta que os materiais utilizados na construção são aparentemente de alto padrão. Tal informação foi corroborada pelo Sr. Pedro Bastos Daniel, engenheiro que acompanhou a diligência de vistoria a pedido de uma das executadas, inscrito no CREA n. 13.640-D/DF.

Abaixo, segue a tabela³ do SINDUSCON/DF do CUB para o mês de dezembro de 2024, de onde se extraiu os índices que subsidiaram o cálculo (CSL-16 Alto Padrão).

³ <https://sinduscondf.org.br/indicadores-cub/>, acesso em 30 de janeiro de 2025



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.172,02	-2,18%	R-1	2.613,92	0,39%	R-1	3.197,64	-0,48%
PP-4	2.018,26	-3,28%	PP-4	2.458,10	-0,57%	R-8	2.597,50	-0,20%
R-8	1.921,52	-3,34%	R-8	2.157,07	-0,46%	R-16	2.713,24	-0,70%
PIS	1.518,41	-2,98%	R-16	2.092,09	-0,71%			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)								
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO					
CAL-8	2.484,75	-0,99%	CAL-8	2.690,97	-0,70%			
CSL-8	2.127,31	-0,74%	CSL-8	2.364,05	-0,68%			
CSL-16	2.842,80	-0,69%	CSL-16	3.149,38	-0,54%			
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)								
RP1Q	2.276,06	-0,73%						
GI	1.210,27	-0,82%						
Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2024)								
Número índice:			-(Base Fev/2007 = 100)					
Variação Global:			-					

Tabela 1: CUB SINDUSCON/DF

Cientes de que o imóvel avaliando e o padrão estabelecido pela tabela contém diferenças substanciais, cabe aplicar alguns fatores para individualizar a avaliação. Conforme NBR 12721, a fim de ajustar o CUB, aplicamos 4 (quatro) fatores de compensação (índices), no intuito de alinhar o parâmetro da tabela ao imóvel avaliando, a saber: 0,50 (pavimento de acesso comum); 0,50 (depósito); 0,50 (subsolo); e 0,50 (Mezanino). Multiplicados os valores referentes a CSL-16 Alto Padrão, que são de R\$ 3.149,38/m², encontra-se o **VALOR** de **R\$ 9.448,14/M²** construído.

TIPO DE CONSTRUÇÃO	ÍNDICE
Pavimento de uso comum e acesso	0,50
Depósito	0,50
Garagem	0,50
Subsolo	0,50 a 0,75
Áreas descobertas	0,25
Playground (descoberto)	0,25
Mezanino	0,50
Piscinas (concreto armado)	1,00
Edículas	0,60 a 1,00

Tabela 2: CUB Ajustado



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Diante do exposto, tendo-se em vista a metragem da construção constante na matrícula, que é de 7.933,00 m², obtém-se o valor de R\$ 74.952.094,62 (Setenta e quatro milhões novecentos e cinquenta e dois mil e noventa e quatro reais e sessenta e dois centavos), para as construções.

AVALIAÇÃO GLOBAL

Com auxílio dos elementos acima expostos nos demonstrativos de avaliação, obtivemos os valores abaixo discriminados.

DISCRIMINAÇÃO DE VALORES	
VALOR DO TERRENO	R\$ 7.535.721,60
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	R\$ 74.952.094,62
VALOR DO HOTEL	R\$ 82.487.816,22

⁴ A NBR 12.721 apresenta métodos para obtenção da metragem mais precisa das construções, mas aqui optou-se por utilizar a metragem da matrícula, pois, não obstante as plantas de construção que podem ser analisadas, a metragem constante no documento do registro dará mais segurança e solidez ao valor encontrado na presente avaliação.



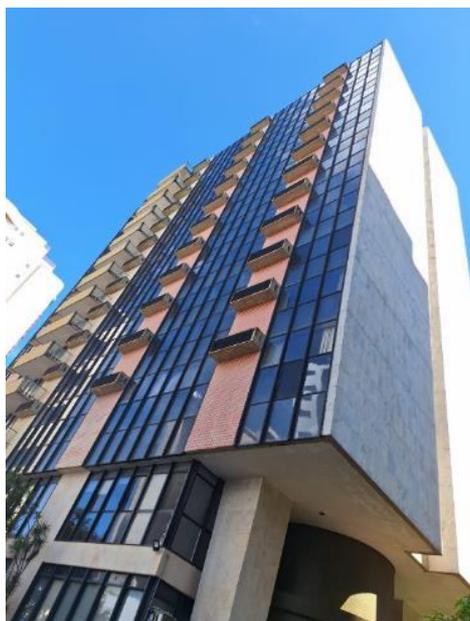
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

ANEXO - 1

DISCRIMINAÇÃO DAS DEPENDÊNCIAS E FOTOGRAFIAS

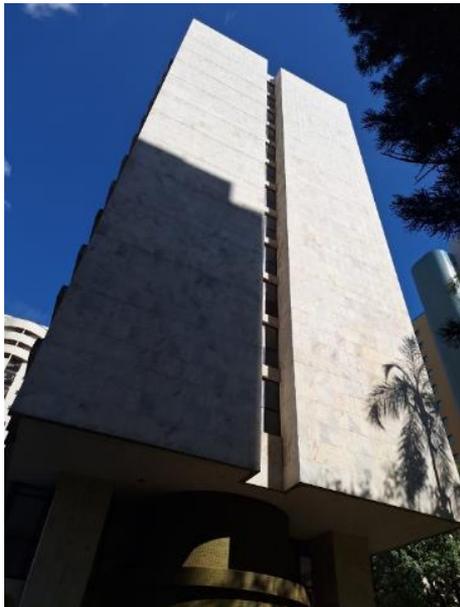
1. FACHADA

Trata-se de prédio que, embora inativo, para os serviços hoteleiros, há mais de 3 anos, ainda guarda bom estado de conservação na parte externa. A Fachada é imponente e não aparenta estar abandonado. Há necessidade de pintura e manutenção das pastilhas, assim como reforma considerável nas sacadas dos apartamentos, uma vez que, devido ao tempo e falta de manutenção, oferecem perigo extremo. O padrão da construção é bom e realizado com materiais de alto padrão. Há estacionamento público ao lado do prédio.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

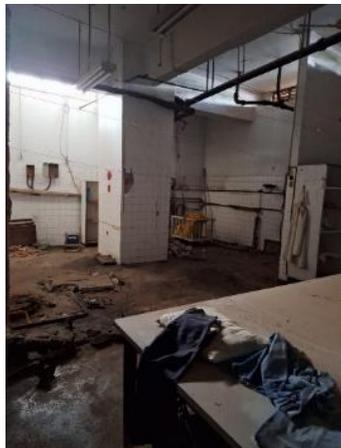
2. SUBSOLO

Trata-se de um pavimento utilizado para serviços gerais, destinado ao cotidiano do hotel. Há acesso por escadas e elevadores. Compõem o espaço: uma casa de caldeira e aquecimento a gás; uma cozinha usada para panificação (todos os equipamentos foram removidos) e refeitório; vestiário feminino e masculino; Portaria, espaço para carga e descarga que também pode servir de estacionamento de 3 carros pequenos, aproximadamente; lavanderia (maquinário removido); sala de costura; almoxarifado; casa de geração de energia por meio gerador à combustão. Há ainda um conjunto de câmaras frias e outras salas destinadas a serviços administrativos.

Na oportunidade da diligência, o espaço estava sem energia elétrica, muito sujo, com alguns equipamentos quebrados e alguns entulhos pelo chão, notadamente decorrente da retirada de equipamentos.



Lavanderia





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Aquecedores



Oficina

Caixa d'água subterrânea (última foto)



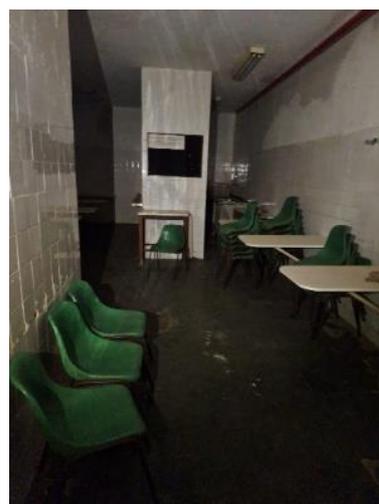


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Vestiários



Cozinha e refeitório



Câmara fria





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Almoxarifado



Gerador de energia





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

3. TÉRREO

O piso térreo é onde se localiza a Recepção do hotel e a administração. O local tem bom aspecto. Foram utilizados na construção materiais de alta qualidade e a construção está conservada. Compõe o espaço, além da recepção e salas administrativas, um amplo hall, banheiros masculino e feminino, escadaria que dá acesso à sobreloja, elevadores, saída de emergência e acesso secundários aos outros andares.

Recepção



Administração





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

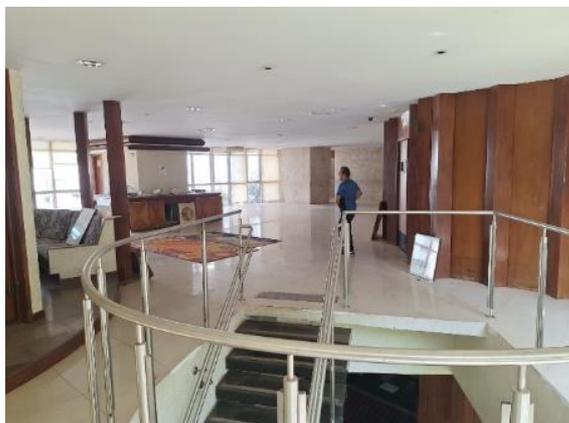
4. SOBRELOJA

O acesso à sobreloja, além dos elevadores, dá-se pela escada da Recepção (fotografia abaixo). Trata-se de um amplo espaço que era usado para o serviço de café da manhã, composto por bar, hall e cozinha. No hall, há alguns equipamentos antigos que não agregam valor ao imóvel. Um aparelho de som antigo, alguns itens de bar e alguns quadros (não foi possível atestar o valor das obras).

A partir do hall, observa-se o acesso à cozinha que serve o local e que está equipada, mas os equipamentos, quando não estão condenados, demandam manutenção. Da cozinha se tem acesso às saídas de emergência e a todos os andares.

Há banheiro social no local, assim como um pequeno lavabo. Há um balcão em U no centro do hall e, em seu centro, uma pequena sala.

Escada de acesso, hall e bar





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Cozinha e copa





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Obras de arte





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

5. 12º ANDAR (“Cobertura”)

Embora não seja propriamente uma cobertura, segundo o funcionário responsável pela zeladoria do prédio, Sr. Neuso Alves da Costa, o espaço era usualmente denominado de “cobertura” porque, embora não ostente quartos, é composto por ambientes de uso coletivo, tais como, um salão de eventos, um bar, uma sala menor (aparentemente escritório) e duas salas de reuniões. Na “cobertura”, há estrutura para eventos de médio porte, aniversários, recepções em geral, uma ampla sala de reuniões com condicionadores de ar de bom padrão, outras duas salas de reunião um pouco menores, uma cozinha para atender as demandas de eventos no andar, um amplo hall e banheiros coletivos, com acessibilidade, que se caracterizam pelo requinte, de construção refinada, próprios a ostentar as características diferenciadas que o intitulavam “cobertura”.

Cobertura

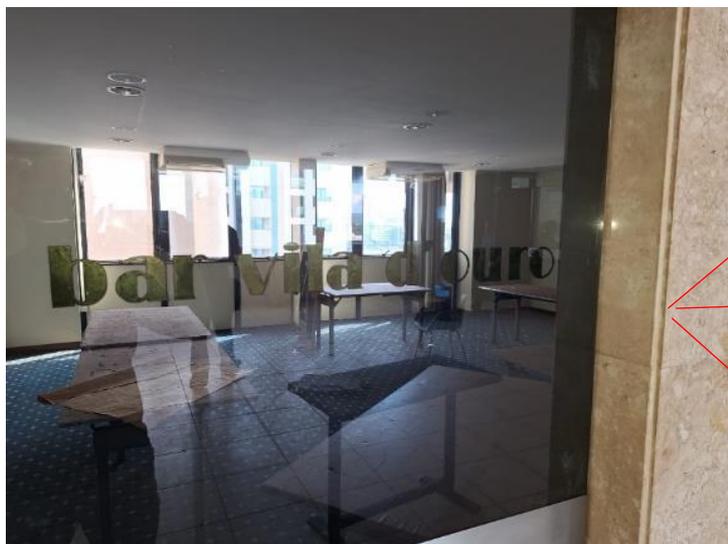


*Salão Fernando Costa
 (Sala Reuniões)*





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.



Bar Vila D'ouro



Escritório





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Salas de Reuniões, cozinha e outros





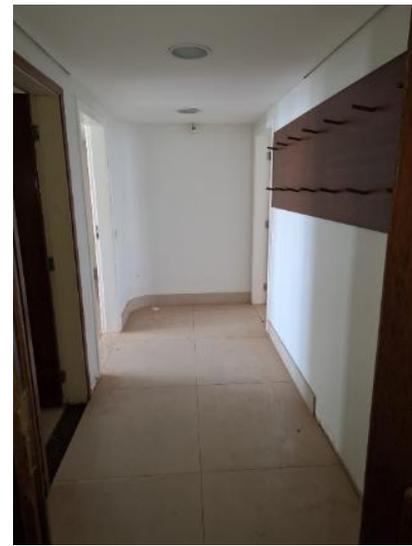
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

6. 11º ANDAR

O 11º andar corresponde ao andar que era oferecido aos hóspedes como sendo de alto padrão. Naquele andar, há uma Suíte Presidencial, identificada pelo símbolo “11A” e que ocupa um espaço correspondente a 6 quartos convencionais. Há também 2 (dois) apartamentos, tipo suíte, (11C e 11D), que ostentam 2 (dois) ambientes (uma sala e um quarto), além de copa e banheiro. Há 1 (um) apartamento pequeno no fim do corredor (1107), e outros 2(dois) apartamentos (1105 e 1106) com dois quartos e dois banheiros. O andar é composto por 6(seis) unidades, no total.



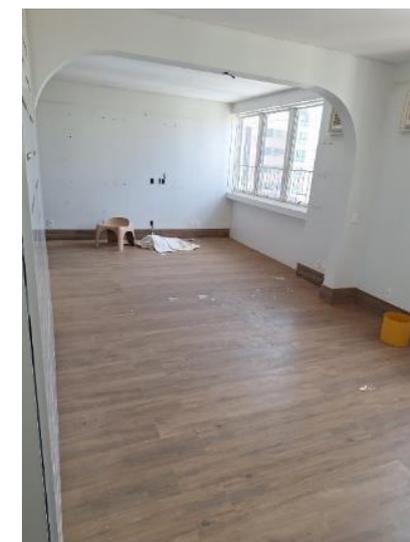
Acesso e corredores





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Presidencial





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

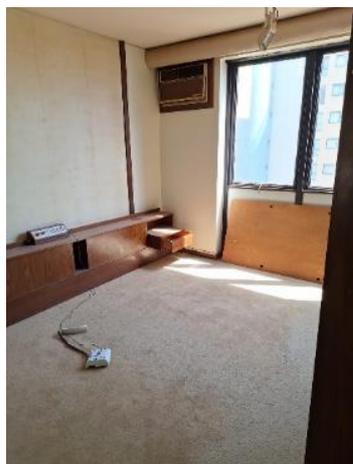
Presidencial Banheiro





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Outros Quartos





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

6. APARTAMENTOS (Pavimento Tipo)

Os apartamentos convencionais estão distribuídos entre o 2º e o 10º andar. São andares que seguem o "Pavimento Tipo", composto por apartamentos mais simples, tendo-se como parâmetro os apartamentos do 12º andar. Cada andar é composto por 15(quinze) apartamentos. Todos os quartos têm banheiros com bom acabamento e algumas unidades se conectam a outras, a fim de oferecer um quarto conjugado, caso o grupo ocupante seja maior. A maior parte do mobiliário foi removida do local.

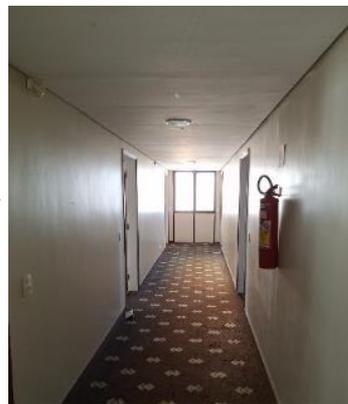
Todos os andares possuem uma pequena sala de depósito próxima ao elevador de serviço, além de uma pequena rouparia e um lavabo para atender às demandas de cada andar.

Cabe destacar que o 3º andar possui 4 quartos adaptados para atender Pessoas com Deficiência. Além disso, acima da sobreloja, embora seja idêntico aos andares superiores, ou seja, "pavimento tipo", era utilizado pela antiga administração como área administrativa e de serviços. Há, naquele andar, indícios de serviços administrativos, com salão de beleza, sauna e outras salas.

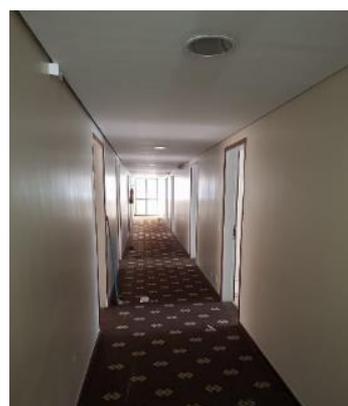
Apartamentos exemplares



Acessos



Corredores à Direita



Corredores à Esquerda



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Administração e serviços



Sauna – 1º andar





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

8. PAVIMENTO SUPERIOR EXTERNO

O Telhado do prédio é destinado a estruturas imprescindíveis ao funcionamento do local. Motores, polias e painel eletrônico dos elevadores, calhas e rufos, caixas d'água, central contra incêndio, antenas etc. O pavimento foi construído com lajes impermeabilizadas.

Motores e polias dos elevadores



Central hidrantes



Parte externa - telhado



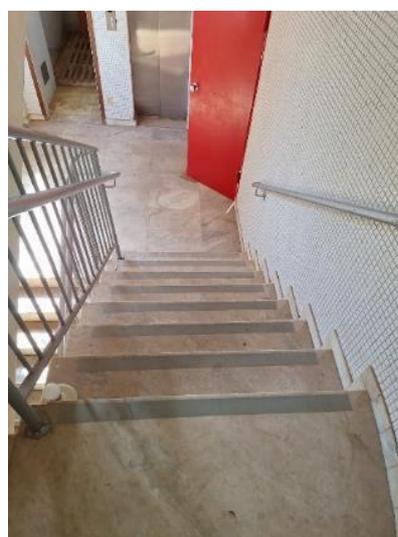


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

9. OBSERVAÇÕES

Além dos elevadores que dão acesso a todos os pavimentos, o edifício está equipado com saídas de emergência adequadas às normativas de segurança e escadas estruturadas de acordo com a demanda dos órgãos de segurança do Distrito Federal. Cumpre destacar, também, que há indícios de ocupação do prédio ocorrido há, no mínimo 3 anos, uma vez que cartazes de orientações de saúde, em virtude da pandemia de COVID-19, estão espalhados pelo prédio, assim como, cardápios, materiais em bom estado de conservação. Embora o pó, a sujeira e os entulhos, o prédio está bem conservado. Todas as instalações foram objeto de vistoria. Os Oficiais de Justiça, acompanhados pelo Zelador Neuso Alves da Costa, pelos Senhores Ricardo Castello Branco Almendra e Pedro Bastos Daniel, ambos indicados por uma das Executadas, percorreram toda estrutura, andares, um por um, apartamentos, oficinas, parte externa etc., a fim de dar maior solidez à avaliação e, assim, minimizar os prejuízos que, porventura, a alienação do bem possa causar.

Fotografias complementares





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Elevadores e partes semelhantes em todos os andares



Elevadores Sociais



Elevador de Serviço e Depósito



Depósito



Depósito Interior



*Lavabo em todos os andares
e câmara fria da Cobertura*



Câmara fria interior



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

ÚLTIMAS ANOTAÇÕES

As fotografias são meros exemplares daquilo que foi verificado em vistoria. Numa análise geral, a título de conclusão deste anexo, é importante ressaltar que o Hotel Aracoara, ante o pouco tempo de abandono, cerca de 3 anos, está em bom estado geral de conservação. Algumas manutenções são imprescindíveis: pintura da fachada, manutenção das pastilhas da fachada, limpeza pesada e de alto nível, manutenção nos elevadores, manutenção nas oficinas e casa de aquecimento de água (caldeira e aquecedores a gás), troca de algumas aberturas, manutenções pontuais de infiltrações, manutenção e/ou troca de móveis.

DE TODOS OS ASPECTOS ANALISADOS, AS SACADAS DOS APARTAMENTOS SÃO AS CONSTRUÇÕES QUE DEMANDAM MAIOR ATENÇÃO E CUIDADO, PORQUE APRESENTAM RISCO GRAVE E IMINENTE DE ACIDENTES E/OU MORTES. OLHANDO-SE DE FORA, A FACHADA NORTE DO HOTEL OSTENTA SACADAS EM UMA UNIDADE POR ANDAR. AQUELAS CONSTRUÇÕES ESTÃO DESNIVELADAS DOS PISOS DOS QUARTOS EM ÂNGULO DESCENDENTES, OU SEJA, ESTÃO APARENTEMENTE CAINDO. FAZ-MISTER PRIORIZAR, NUM PRIMEIRO MOMENTO, A INTERDIÇÃO DE TODAS AS SACADAS, PARA QUE SEJA, EM MOMENTO POSTERIOR, ANALISADA A VIABILIDADE DE REFORMA OU DEMOLIÇÃO DAQUELAS ESTRUTURAS.

O Sr. Pedro Bastos Daniel, engenheiro que acompanhou a diligência a pedido das Executadas, afirmou que a estrutura do imóvel é boa e não apresenta riscos à comunidade, salvo as sacadas.

Por fim, o hotel, tal qual um corpo doente, respira sem aparelhos e está em condições de ocupação no médio prazo. Necessita de reparos e limpezas, à guisa de assepsia, para que volte a funcionar e cumpra sua função social à sociedade que o circunscreve.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

ANEXO - 2

AVALIAÇÃO ALTERNATIVA PARA PROVA REAL

A avaliação que protagoniza este auto, efetuada utilizando-se o método evolutivo, pode ser comparada e corroborada pela aplicação do método mais usual, no mercado imobiliário, qual seja, o Método comparativo direto de dados de mercado. No presente caso, é de se observar que o imóvel avaliando faz parte de um ramo de mercado muito específico, praticamente inexistindo ofertas de imóveis similares na região.

Nesse sentido, no intuito de dar maior robustez e segurança à avaliação anteriormente apresentada, decidimos por compará-la a outro método avaliativo consolidado pelas normas técnicas, mas que, na visão destes Oficiais, não é o que melhor se adequa ao caso em tela. Assim, a avaliação realizada pode ser validada teoricamente pela aplicação do método comparativo, pois os valores obtidos se mostraram aproximados.

Nas páginas que seguem abaixo, vislumbramos provar a eficácia do método evolutivo comparando-o ao método comparativo, entretanto, destacamos que este último serve à avaliação de imóveis que guardem características mais frequentes no mercado imobiliário, tais como, apartamentos, terrenos galpões etc. Julgamos não utilizar o método comparativo dada a especificidade do imóvel avaliando. Embora haja, na região do Setor Hoteleiro, diversos hotéis, há somente um anunciado à venda, o que dificultaria deveras a avaliação pela comparação.

Dessa forma, verificamos a existência de um anúncio de venda de imóvel com características similares, isto é, um hotel inteiro localizado no Setor Hoteleiro Sul de Brasília. Compreendemos, porém, seguros das boas práticas e regras que regem a avaliação imobiliária, que um único anúncio não se mostra suficiente para compor uma amostra confiável e que permita a constatação efetiva do valor de mercado de um imóvel.

Abaixo as informações do anúncio do hotel, único parâmetro:

Foto	
Anúncio	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/hotel-em-funcionamento-com-143-apartamentos-2998678994.html
Endereço	Setor Hoteleiro Sul, Quadra 4
Bairro	Asa Sul
Área útil	5.000,00 m ²
Valor Anunciado	R\$ 65.000.000,00
Valor do m²	R\$ 13.000,00



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

Outrossim, durante o processo de avaliação, observou-se que na mesma região do imóvel avaliando (Setor Hoteleiro Norte e Sul) existem anúncios de diversos Flats que, dada a similaridade de destinação (atividade de hotelaria ou aluguel de temporada) também poderiam servir de parâmetro para construção de uma amostra representativa do valor do metro quadrado praticado na região, o qual se mostrou compatível com o valor observado no anúncio do hotel completo.

Nesse sentido, apresentamos abaixo tabela com diversos dos anúncios encontrados em sites especializados em venda de imóveis:

FLATS				
Anúncio	M ² útil	Valor	R\$/m ²	Endereço
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-norte-brasilia-df-shn-quadra-1-1086572	30,02	R\$ 490.000,00	R\$ 16.322,45	SHN Q1, Saint Moritz
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/oportuni-dade-de-investimento-flat-no-nobile-suites-2994379570.html	48	R\$ 559.000,00	R\$ 11.645,83	SHN Q4
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/flat-duplex-decorado-e-mobiliado-fusion-setor-3005749651.html	72	R\$ 850.000,00	R\$ 11.805,56	SHN Q 1, Fusion
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/shn-flat-hotel-biarritz-3002106881.html	22	R\$ 390.000,00	R\$ 17.727,27	SHN Q1, Biarritz
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/shn-saint-moritz-30m-nascente-reformado-3003066172.html	30	R\$ 490.000,00	R\$ 16.333,33	SHN Q1, Saint Moritz
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/mercure-brasilia-lider-2978131839.html	42	R\$ 480.000,00	R\$ 11.428,57	SHN Q5, Mercure
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/shn-mercure-2991633056.html	52	R\$ 680.000,00	R\$ 13.076,92	SHN Q5, Mercure
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-norte-brasilia-df-shn-quadra-1-bloco-a-1010238	62	R\$ 890.000,00	R\$ 14.354,84	SHN Q1, Fusion
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-norte-brasilia-df-shn-quadra-1-bloco-d-1089849	32	R\$ 580.000,00	R\$ 18.125,00	SHN Q1, Fusion
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-norte-brasilia-df-shn-quadra-1-bloco-f-1096351	28	R\$ 500.000,00	R\$ 17.857,14	SHN Q1, Vision
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-norte-brasilia-df-shn-quadra-5-844782	65,45	R\$ 590.000,00	R\$ 9.014,51	SHN Q5, Let's Idea
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-norte-brasilia-df-shn-quadra-1-1029888	44	R\$ 649.000,00	R\$ 14.750,00	SHN Q1, Biarritz
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/hotel-flat-1-quarto-venda-asa-norte-brasilia-df-shn-quadra-4-1078510	54	R\$ 550.000,00	R\$ 10.185,19	SHN Q4, Confort Suites



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 13.000,00
	R\$ 16.322,45
	R\$ 11.645,83
	R\$ 11.805,56
	R\$ 17.727,27
	R\$ 16.333,33
	R\$ 11.428,57
	R\$ 13.076,92
	R\$ 14.354,84
	R\$ 18.125,00
	R\$ 17.857,14
	R\$ 9.014,51
	R\$ 14.750,00
	R\$ 10.185,19
Total	R\$ 195.626,62
÷ 14 = Média	R\$ 13.973,33
Taxa de Regateio (-5%)	R\$ 13.274,66

Uma vez obtido o valor médio do metro quadrado praticado na região, antes de aplicar tal valor ao imóvel avaliando, faz-se necessária a aplicação de um percentual de depreciação, tendo em vista que o imóvel se encontra desocupado. O hotel está inativo há cerca de 3 (três) anos e considerável parte do mobiliário foi removido do local.

Pelo que se observou durante as vistorias realizadas no imóvel, o hotel aparenta estar estruturalmente bem conservado não apresentando patologias perceptíveis, salvo as sacadas. De todos os aspectos analisados, o que demanda maior atenção e cuidado, porque apresenta risco grave e iminente de acidentes e/ou mortes, são as sacadas dos apartamentos. Olhando-se de fora, a fachada norte do hotel ostenta sacadas em uma unidade por andar. Aquelas construções estão desniveladas dos pisos dos quartos em ângulo descendentes, ou seja, aparentemente estão caindo. Faz-se mister priorizar, num primeiro momento, a interdição de todas as sacadas, para que seja, em momento posterior, analisada a viabilidade de reforma ou demolição daquelas estruturas

Nesse sentido, valendo-se do método Ross-Heidecke⁵ de depreciação e levando-se em conta que a idade aparente do imóvel indica que cerca de 40% de sua vida útil foi consumida e que o estado de conservação do bem pode ser considerado regular, aplicou-se percentual de depreciação de 29,80%, chegando ao seguinte valor:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área Total	7.933,00 m ²
Valor do m ²	R\$ 13.274,66
Valor sem depreciação	R\$ 110.850.428,48
Taxa de depreciação (29,80%)	R\$ 33.033.427,68
VALOR FINAL DO IMÓVEL	R\$ 77.817.000,80

⁵ Tabela notoriamente utilizada para depreciação de bens imóveis e usados. Ver, por exemplo, <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>, acesso em 05/02/2025.



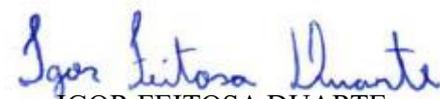
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES ESPECIAIS E PESQUISA PATRIMONIAL (SEXEC)
Referência: ATOOrd 0085100-81.1998.5.10.0003
Exequente: Jose Domingos Ferreira dos Santos e outros (1)
Executado: URBRAS Urbanização e Premoldados Ltda e outros (7)
Endereço: Setor Hoteleiro Norte (SHN), Quadra 5, letra C. Hotel Aracoara.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O ANEXO 2

A avaliação de um imóvel inteiro com as características do hotel avaliando é um processo deveras complexo. Em razão disso, o objetivo deste anexo é tão somente demonstrar que a aplicação de dois métodos distintos chancelados pelas normas técnicas resultou em valores similares, com menos de 10% de variação.

Reforçamos que a adoção do método evolutivo para o presente caso se mostra a mais adequada, tendo em vista a inexistência de uma amostra robusta de imóveis com as mesmas características, e considerando as peculiaridades do imóvel em análise. Na visão dos Oficiais de Justiça que subscrevem este Auto de Reavaliação, a conclusão é o resultado mais justo e condizente com o valor do bem objeto desta análise.

Brasília 19 de fevereiro de 2025


 ÍGOR FEITOSA DUARTE
 Oficial de Justiça Avaliador Federal


 FABIANO FRANCO DANIEL
 Oficial de Justiça Avaliador Federal



SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
3bfccd1	20/02/2025 10:24	Certidão de Oficial de Justiça	Certidão
1ddd961	20/02/2025 10:24	Auto de Reavaliação	Documento Diverso