MODELO DE PETIÇÃO

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PROVA PERICIAL. AVALIAÇÃO.

UNIDADES AUTÔNOMAS DE QUARTOS DE HOTEL.

INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO. QUESITOS. PETIÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

Cumprimento Definitivo de Sentença

PJe ...

- assistente técnico e quesitos dos exequentes -

(nome) e OUTROS, exequentes, pelo comum advogado *in fine* assinado, nos autos epigrafados que figuram como executados ... e OUTROS, vêm, respeitosamente, com fulcro no art. 465, § 1º, II e III do CPC, indicar seu assistente técnico e apresentar quesitos, pelo que passa a aduzir:

 **I- ASSISTENTE TÉCNICO**

Nomeia como seu assistente técnico o Dr. ... CREA/... ..., CPF ..., engenheiro civil, perito forense, Rua ... n. ..., Bairro ..., ... [...], CEP ..., Cel/WhatsApp ..., e-mail ...

Roga-se ao ilustre perito que entre previamente em contato com o assistente técnico dos exequentes para que possa acompanhar as diligências de avaliação dos imóveis penhorados/quartos de hotel consoante prescrição do art. 466, § 2º c.c. art. 474, ambos do CPC.

II- QUESITOS DOS EXEQUENTES

1. Queira o i. perito identificar quais os bens imóveis penhorados e os números de suas respectivas matrículas que serão objeto da avaliação.

2. Os imóveis objeto das avaliações se tratam de apartamentos localizados dentro de um hotel? Qual o nome desse hotel? Quem são os seus sócios e administrador? Favor juntar a última alteração contratual e a Certidão Simplificada da JUCE...

3. O i. perito adotará para fins da presente avaliação as práticas normativas da ABNT e demais técnicas aplicáveis? Quais os graus de fundamentação e precisão do presente trabalho de avaliação? Caso o trabalho tenha sido realizado por tratamento de fatores, quais os fatores utilizados na presente avaliação? Caso o trabalho tenha sido realizado por inferência estatística, quais as variáveis utilizadas?

4. O fato de os apartamentos não possuírem entrada independente em relação ao restante do complexo hoteleiro impacta negativamente no valor de mercado desses imóveis? Favor justificar.

5. Os apartamentos avaliados são efetivamente utilizados como unidades residenciais ou são predominantemente ocupados por hóspedes do hotel? Como essa utilização influencia no valor de mercado dos imóveis? Favor justificar.

6. Há uma limitação no uso dos apartamentos devido à sua localização dentro de um complexo hoteleiro, o que pode gerar a percepção de que os mesmos são, de fato, quartos de hotel e não unidades residenciais independentes? Isso afeta o seu valor de mercado? Favor justificar.

7. A ausência de características típicas de uma unidade residencial autônoma, como entradas exclusivas, vagas de garagem privativas, áreas comuns exclusivas e controle independente de acesso, contribui para a desvalorização dos imóveis? Favor justificar.

8. Os apartamentos avaliados enfrentam uma desvalorização em relação a unidades semelhantes em outros locais residenciais da mesma região, mas fora de um complexo hoteleiro? Em caso afirmativo, qual seria essa diferença percentual de valor? Favor justificar

9. A existência de serviços hoteleiros (limpeza, recepção, manutenção) vinculados aos apartamentos interfere na percepção de sua destinação principal como unidades residenciais, afetando o seu valor de mercado? Favor justificar.

10. A frequência de circulação de hóspedes e turistas no complexo hoteleiro pode ser considerada um fator negativo para potenciais compradores de unidades residenciais, influenciando na depreciação dos apartamentos? Favor justificar.

11. Qual a taxa de ocupação do complexo hoteleiro? Favor justificar.

12. Considerando imóveis similares, mas com características de residência (como entrada exclusiva e maior privacidade), qual seria a diferença de valor de mercado entre esses e os apartamentos situados dentro do complexo hoteleiro? Favor justificar.

13. A localização dos apartamentos dentro de um complexo hoteleiro, sem separação física clara em relação às áreas de uso comum do hotel, pode ser considerada um fator depreciativo para o mercado de compra e venda? A impossibilidade de alterar a estrutura ou a decoração dos apartamentos, devido à administração hoteleira, impacta o valor dos imóveis como unidades residenciais independentes? Favor justificar.

14. A possibilidade de que os apartamentos sejam utilizados para aluguel temporário a turistas, e não para fins residenciais de longo prazo, afeta a percepção de valor por parte de compradores interessados em residir no local? Favor justificar.

15. Considerando a permissibilidade do acesso, fineza diligenciar aos administradores do hotel se há permissibilidade e possibilidade de os apartamentos serem transformados em escritórios a serem utilizados pelos adquirentes em caso de leilão judicial?

16. Qual seria o custo mensal médio de taxas condominiais de um apartamento similar na região?

17. Caso os apartamentos estivessem inseridos em um condomínio exclusivamente residencial, considerando as suas circunstâncias peculiares e a metragem de cada apartamento, seu acesso, etc... qual seria o valor de mercado destes imóveis?

18. Considerando as circunstâncias peculiares e a metragem de cada apartamento ora avaliado, qual seria o valor venal destes imóveis.

Protesta por quesitos suplementares.

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)