

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL
DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

PROCESSO Nº 0000032-82.2005.8.19.0209

1

Autor: Martinelli Construtora Ltda.

Réu: André Rodrigues Marins

Réu: Gleide de Abreu Marins

Ação de Cobrança

Alexandre Simão Mezher, Arquiteto Urbanista, Membro do IBAPE RJ, nomeado como **Perito do Juízo** em **DECISÃO** de Fl. 516 passa a apresentar seu Laudo Pericial, requerendo sua juntada para apreciação oportuna, bem como, o levantamento de sua verba honorária conforme determinado pelo M.M Magistrado.

Alexandre Simão Mezher

Arquitetura Urbanismo Meio Ambiente Avaliações Consultoria

Isto posto, vem protestar por votos de elevada estima e consideração.

N. Termos,

P. Deferimento

Rio de Janeiro, RJ, 13 de agosto de 2018.

ALEXANDRE SIMÃO MEZHER
Perito do Juízo
CAU A 39570-6
IBAPE RJ nº 1.655
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO no 3668

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

IMÓVEL ENVOLVIDO NA LIDE:

- 1- Imóvel residencial localizado na Rua Senador Ruy Carneiro número 330, cobertura 301, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro – RJ.

MÊS DE REFERÊNCIA: **AGOSTO DE 2018.**

PERITO DO JUÍZO: Alexandre Simão Mezher

CAU RJ: A 39570-6

1 – Introdução:

O presente Laudo de Avaliação observa rigorosamente o disposto à nova NORMA DE AVALIAÇÃO E BENS - Imóveis Urbanos.

a) - Identificação.

Processo nº 0000032-82.2005.8.19.0209 / 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca

b) - Finalidade do Laudo.

Embasar tecnicamente o MM. Juiz quanto ao justo valor do imóvel da Lide, tendo como mês de referência o de **AGOSTO DE 2018**, sendo a pesquisa de mercado realizada neste mesmo mês.

c) - Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.

As informações obtidas foram consideradas boas e verdadeiras, resultam da análise de mercado local em pesquisa realizada no mês de março de 2017.

4

2 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

A Rua Senador Ruy Carneiro está localizada entre a praia do Recreio e a Avenida das Américas, principal via de ligação entre os bairros do Recreio e Barra da Tijuca.

Com a implantação do BRT, a chegada do metrô e diversas intervenções urbanas, os bairros da Barra da Tijuca e do Recreio vinham acompanhando a valorização imobiliária da cidade nos últimos anos, tendo sofrido o impacto da forte recessão que assola o país, sobretudo a cidade do Rio de Janeiro. Os bairros da Barra da Tijuca e Recreio são atualmente considerados um centro gastronômico e de entretenimento da capital e tem sido alvo da migração de outros bairros cariocas, principalmente da zona sul.

Os bairros também são caracterizados pelo alto Índice de Desenvolvimento Humano além de amplos espaços verdes, diversos condomínios de alto luxo de casas e edifícios, grandes shoppings, sede de grandes empresas de informática, comunicação e agências de publicidade e inúmeras multinacionais.

O Local pertence à Área de Planejamento 04 (AP 04), na XXIV Região Administrativa.

Zona Especial 5

Características Construtivas:

O imóvel avaliando possui 324,00 m² de área edificada, de acordo com a guia de IPTU acostada à Fl. 421, apesar de cientificados pelo cartório sobre a data e hora da diligência, o Perito do Juízo não conseguiu vistoriar o imóvel, sendo assim a avaliação será realizada de forma indireta.

Fotografias do imóvel:



Rua Senador Ruy Carneiro número 330



3 - Indicação dos Métodos e Procedimentos utilizados:

Utilizaremos o Método Comparativo Direto de dados de mercado para acharmos o valor do imóvel.

6

a) - Tratamento de dados e identificação do resultado.

Fator Área (Fa): Visa a ajustar os valores unitários em relação às áreas de maior ou menor dimensão dos imóveis pesquisados e daquele sob avaliação.

$F_A = (A_p/A_a)^n$, onde:

A_p = área do imóvel pesquisado

A_a = área do imóvel sob avaliação

$n = 0,250$ para diferenças de área menores ou iguais a 30%

$n = 0,125$ para diferenças de área maiores que 30%

Fator de Oferta ou Fator de Fonte (Ff): Nas transações realizadas deverá ser empregado $f = 1,0$. Nos imóveis em oferta deverá ser empregado fator = 0,9, admitindo-se uma redução de 10% sobre o valor anunciado. Nos imóveis em oferta há muito tempo, deverá ser empregado fator = 0,8, admitindo-se a redução de 20% sobre o valor anunciado.

Fator Transposição (Vap): Este é obtido pela divisão do Vap (Valor Unitário Padrão Apartamento, fornecido pela municipalidade para o logradouro) onde se situa o imóvel avaliando pelo Vap do logradouro do elemento pesquisado.

4 - Cálculos Avaliatórios:

Seguem abaixo, os dados que compõem a amostra utilizada para avaliação do imóvel.

Tabela 1.

AMOSTRA	IMÓVEL	CONTATO	TELEFONE	ÁREA (M ²)	VALOR
1	Rua Hugo Panasco Alvim	Rio Coberturas	99124-5064	350	1.290.000,00
2	Rua Eng. Haroldo Cavalcanti	Alfa & Ômega Empreend.	3687-8190	270	1.700.000,00
3	Rua Ivo Borges	Evolution Imobiliária	3418-9898	297	1.600.000,00
4	Rua Jorge Yunes	Special Places	99982-7102	323	1.950.000,00
5	Rua Jorge Emílio Fontenelle	Proprietário Sr. Pedro	99994-7107	280	990.000,00

Tabela 2 – Aplicação do Fator Área de Homogeneização:

AMOSTRA	VALOR/M ²	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO
1	3.685,71	1,02	0,90	0,84	2.842,12
2	6.296,30	0,96	0,90	0,89	4.841,60
3	5.387,21	0,98	0,90	0,94	4.466,43
4	6.037,15	1,00	0,90	0,84	4.564,09
5	3.535,71	0,96	0,90	0,84	2.566,08

Tratamento Estatístico

Para o tratamento estatístico, iniciamos com o cálculo da média aritmética dos dados finais do universo amostral disponível, e com o cálculo do desvio padrão deste universo, executado por calculadora eletrônica, segundo a fórmula para pequenas amostras, com graus de liberdade igual a **n – 1**:

$$s = \left[\frac{\text{Somatório } (x_i - x_{\text{médio}})^2}{(n - 1)} \right]^{1/2}$$

PARA	VALORES	CALCULADOS	X médio	desvio padrão
			X médio = X = R\$ 3.856,06 Reais / m²	Desvio padrão, s = 1.065,04

Amostra 5	2.566,08
Amostra 1	2.842,12
Amostra 3	4.466,43

Decisão = R\$ 4.515,26 /m² x 324 m² = R\$ 1.462.944,24 para valores atuais

5 - Conclusão:

O justo valor de venda para o imóvel situado na Rua Senador Ruy Carneiro número 330 cobertura 301 é de **R\$ 1.463.000,00** (Um milhão, quatrocentos e sessenta e três mil reais) em valores redondos e atuais.

6 - Encerramento:

E, nada mais havendo encerro o laudo pericial com dez páginas.

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2018.

ALEXANDRE SIMÃO MEZHER
Perito do Juízo
CAU A 39570-6
IBAPE RJ nº 1.655
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO no 3668