

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL  
DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**PROCESSO Nº 0031986-92.2018.8.19.0209**

**Autor: Condomínio do Edifício Quadra das Ilhas.**

**Réu: Bernardo de Queiroz Monteiro Pratavieira e  
Outros.**

**Ação: Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício**

**Alexandre Simão Mezher**, Arquiteto Urbanista, Membro do IBAPE RJ, nomeado como **Perito do Juízo** em **DECISÃO** de Fls. 114/117 passa a apresentar seu Laudo Pericial, requerendo sua juntada para apreciação oportuna.

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

N. Termos,

P. Deferimento

Rio de Janeiro, RJ, 21 de agosto de 2020.

---

**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

3

## IMÓVEL ENVOLVIDO NA LIDE:

1- Imóvel residencial localizado na Rua Ataulpho Coutinho número 200, bloco 01, apartamento 1.204, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

MÊS DE REFERÊNCIA: **AGOSTO DE 2020.**

**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 0031986-92.2018.8.19.0209 / 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 2020**, 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 agosto de 2020.

4

## **2 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:**

A Rua Ataulpho Coutinho está localizada bem próxima da Cidade das Artes e da Avenida das Américas, maior polo comercial do bairro, dotado de toda infraestrutura urbana, com quatro pistas pavimentadas.

A Barra da Tijuca e o Recreio dos Bandeirantes são umas das regiões que mais crescem no Rio de Janeiro, no entanto, sente a recessão que assola o mercado imobiliário da cidade do Rio de Janeiro desde 2014.

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

Zona Especial 5

## Características Construtivas:

O condomínio Autor possui três blocos com oito apartamentos por andar, totalizando 220 imóveis.

O condomínio oferece aos moradores piscina, salão de festas, academia, parquinho infantil, sauna seca e a vapor.

O apartamento sob avaliação é uma cobertura composto de três quartos, sendo uma suíte com dois closets e um quarto no primeiro pavimento que conta ainda com cozinha, área de serviço com dependências para empregados, sala de estar e jantar e varanda, no segundo pavimento estão localizados a outra suíte, e uma área externa com churrasqueira e banheiro.

O imóvel pode utilizar duas vagas de garagem localizadas indistintamente, conforme verifica-se no RGI acostado à Fl. 19.

O apartamento possui 191,72 m<sup>2</sup> de área edificada de acordo com medição realizada pelo Perito do Juízo.

A idade aparente do imóvel é de 30 anos e seu estado de conservação de acordo com o critério de Heidecke é 3 – Reparos Simples.

5

## Fotos do imóvel avaliando:





**Condomínio do Edifício Quadra das Ilhas ao fundo.**



**Rua Ataulpho Coutinho em frente ao imóvel sob avaliação.**



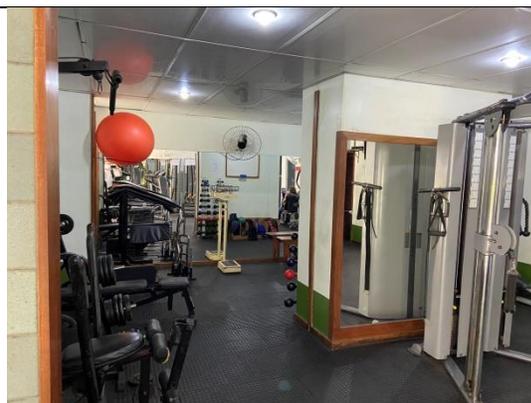
**Hall de elevadores.**



**Piscinas.**



**Piscinas.**



**Academia.**



**Salão de festas.**



**Cozinha de apoio ao salão de festas.**



**Interior do condomínio Autor.**



**Parquinho infantil.**

Obs. As fotografias internas da cobertura não constam do presente trabalho, pois foi solicitado ao Perito do Juízo pelo proprietário que não fotografasse o imóvel.

### **3 - Indicação dos Métodos e Procedimentos utilizados:**

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

#### **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 Equivalência (Feq):** Este é obtido através da comparação (do estado de conservação e acabamentos e revestimentos utilizados) do imóvel pesquisado em relação ao avaliando.

**Fator Transposição (Ft):** Este é obtido pela divisão do Vap (valor unitário padrão apartamento) de metro quadrado 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 <sup>2</sup> )	VALOR
1	Rua Professor Coutinho Fróis	NSC Imobiliária	(21) 96980-9201	190	1.650.000,00
2	Av. Flamboyants da Península	Bolsa de Negócios	(21) 99776-6989	340	3.100.000,00
3	Rua Sanharó	Rio Coberturas	(21) 99124-5064	227	2.100.000,00
4	Rua General Renato Paquet	Rio Coberturas	(21) 99124-5064	224	1.880.000,00
5	Av. Marechal Henrique Lott	Green Imóveis	(21) 2439-0531 (21) 98810-0562	160	1.100.000,00
6	Rua Jornalista Henrique Cordeiro	CiganImóveis	(21) 97032-4474	200	1.990.000,00

**Tabela 2 – Aplicação do Fator Área de Homogeneização:**

AMOSTRA	VALOR/M <sup>2</sup>	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA	FATOR EQUIVALÊNCIA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO
1	8.684,21	1,00	0,90	1,00	0,89	6.956,05
2	9.117,65	1,07	0,90	0,80	1,17	8.218,36
3	9.251,10	1,04	0,90	0,85	0,86	6.329,75
4	8.392,86	1,04	0,90	0,90	1,00	7.070,15
5	6.875,00	0,96	0,90	1,00	1,02	6.058,80
6	9.950,00	1,01	0,90	0,85	1,14	8.764,17

**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**:

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

PARA	VALORES	CALCULADOS	$X_{\text{médio}}$	desvio padrão
			$X_{\text{médio}} = X = R\$ 7.232,88 \text{ Reais / m}^2$	Desvio padrão, $s = 1.059,55$

<b>Amostra 5</b>	<b>6.058,80</b>
<b>Amostra 3</b>	<b>6.329,75</b>
<b>Amostra 1</b>	<b>6.956,05</b>
<b>Amostra 4</b>	<b>7.070,15</b>
<b>Amostra 2</b>	<b>8.218,36</b>
<b>Amostra 6</b>	<b>8.764,17</b>

[d / s] crítico, para n = 6 ==> 1,73 (tabelado)

[d / s] = módulo de  $(x_i - x_{\text{médio}}) / s$

Para  $A_5$ :  $(6.058,80 - 7.232,88) / 1.059,55 = 1,11$  logo,  $1,11 < 1,73$  ==> amostra pertinente.

Para  $A_6$ :  $(8.764,17 - 7.232,88) / 1.059,55 = 1,45$  logo,  $1,45 < 1,73$  ==> amostra pertinente.

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão.

$$X_{\text{máx.}} = X_{\text{médio}} + t_c \cdot [s / (n-1)^{1/2}] \quad \text{e} \quad X_{\text{mín.}} = X_{\text{médio}} - t_c \cdot [s / (n-1)^{1/2}]$$

onde  $t_c = 1,48$  (tabelado), para  $n-1=5$

sendo:

$$X_{\text{máx.}} = 7.232,88 + 1,48 \cdot [1.059,55 / (5)^{1/2}] = \text{==>} X_{\text{máx.}} = \mathbf{7.932,94}$$

$$X_{\text{mín.}} = 7.232,88 - 1,48 \cdot [1.059,55 / (5)^{1/2}] = \text{====>} X_{\text{mín.}} = \mathbf{6.532,82}$$

A amplitude do intervalo é dada por  $X_{\text{máx.}} - X_{\text{mín.}}$ .

$$7.932,94 - 6.532,82 = 1.400,12$$

Como somente os elementos 1 e 4 estão dentro do intervalo admissível, utilizaremos a médias destes elementos, senão vejamos:

$$6.956,05 + 7.070,15 = 14.026,20 / 2 = \text{R\$ } 7.013,10 \text{ m}^2$$

**Decisão = R\$ 7.013,10 /m<sup>2</sup> x 191,72m<sup>2</sup> = R\$ 1.344.551,53 para valores atuais**

## 5 - Conclusão:

O justo valor de venda para o imóvel situado na Rua Ataulpho Coutinho número 200, bloco 01, apartamento 1.204 é de **R\$ 1.345.000,00** (Um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil reais) em valores redondos e atuais.

## 6 - Encerramento:

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

Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2020.

---

**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**