

**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 m² 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:





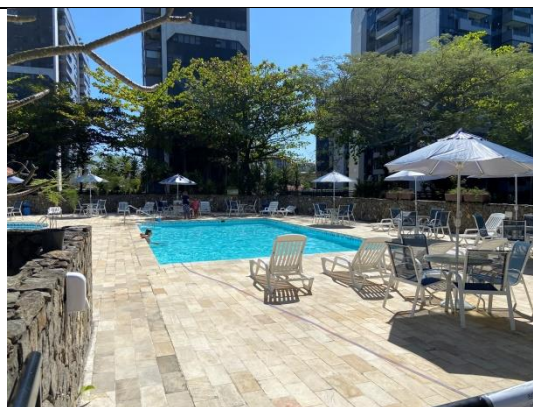
Condomínio do Edifício Quadra das Ilhas ao fundo.



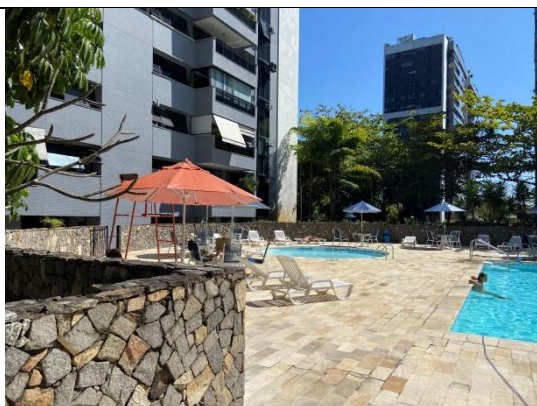
Rua Ataulpho Coutinho em frente ao imóvel sob avaliação.



Hall de elevadores.



Piscinas.



Piscinas.



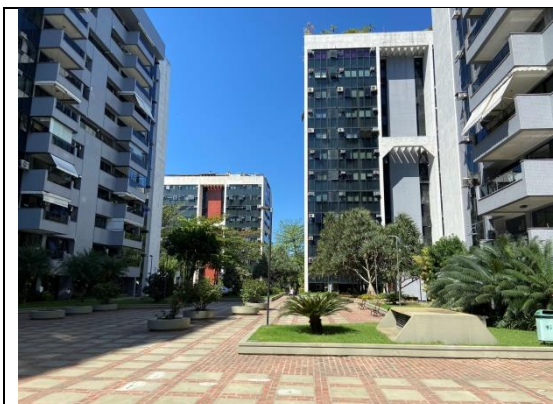
Academia.



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 ²)	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 ²	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, $s = 1.059,55$

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

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

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

Para A₅: $(6.058,80 - 7.232,88) / 1.059,55 = 1,11$ **logo**, $1,11 < 1,73$ **====> amostra pertinente.**

Para A₆: $(8.764,17 - 7.232,88) / 1.059,55 = 1,45$ **logo**, $1,45 < 1,73$ **====> amostra pertinente.**

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

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

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 /m² x 191,72m² = 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