

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL ENVOLVIDO NA LIDE: Imóvel comercial localizado na Rua da Passagem número 108, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ.

3

MÊS DE REFERÊNCIA: MAIO 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 0015133-76.2016.8.19.0209 / 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca
/Ação Revisional de Aluguel.

b) - Finalidade do Laudo.

Embasar tecnicamente o MM. Juiz quanto ao justo valor do imóvel da Lide, tendo como mês de referência **MAIO DE 2018.**

c) - Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.

A vistoria foi realizada no dia 04 de maio de 2018, tendo início às 14 horas e 40 minutos e terminado às 15 horas e 13 minutos.

As informações obtidas foram consideradas boas e verdadeiras, resultam da análise de mercado local.

2) - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

O imóvel está localizado no bairro de Botafogo, Rua da Passagem número 108. O logradouro é dotado de toda infraestrutura urbana com pista pavimentada e bom fluxo de veículos. Agências bancárias, diversos comércios e shopping centers além da proximidade do metrô são um forte atrativo para a região que é uma das poucas que continua em expansão na zona sul da cidade.

O Local pertence à Área de Planejamento 02 (AP 02), na IV Região Administrativa.

Zoneamento: Zona Residencial 3

Atualmente o imóvel abriga uma oficina que oferece serviços de balanceamento a alinhamento e venda de pneus de diversas marcas e modelos.

Primeiro Pavimento

Área

Área Total do primeiro pavimento

736,87 m²

Área equivalente (736,87 x 1) =

736,87 m²

Segundo pavimento

Área Total do segundo pavimento

260,80 m²

Área equivalente (260,80 x 0,50) =

130,40 m

Área Útil Total

997,67 m²

Área Equivalente Total

867,27 m²

O imóvel possui idade aparente de 20 anos e estado de conservação de acordo com o Critério de Heidecke 1,5 – Entre novo e regular.

Fotografias do imóvel:



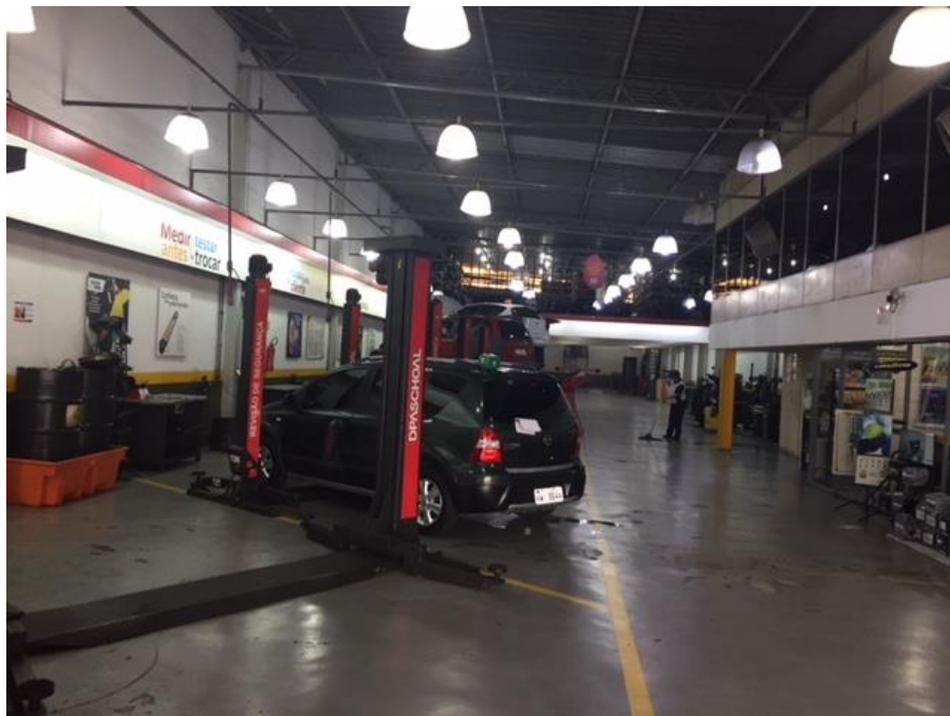
Rua da Passagem número 108 – Loja sob avaliação



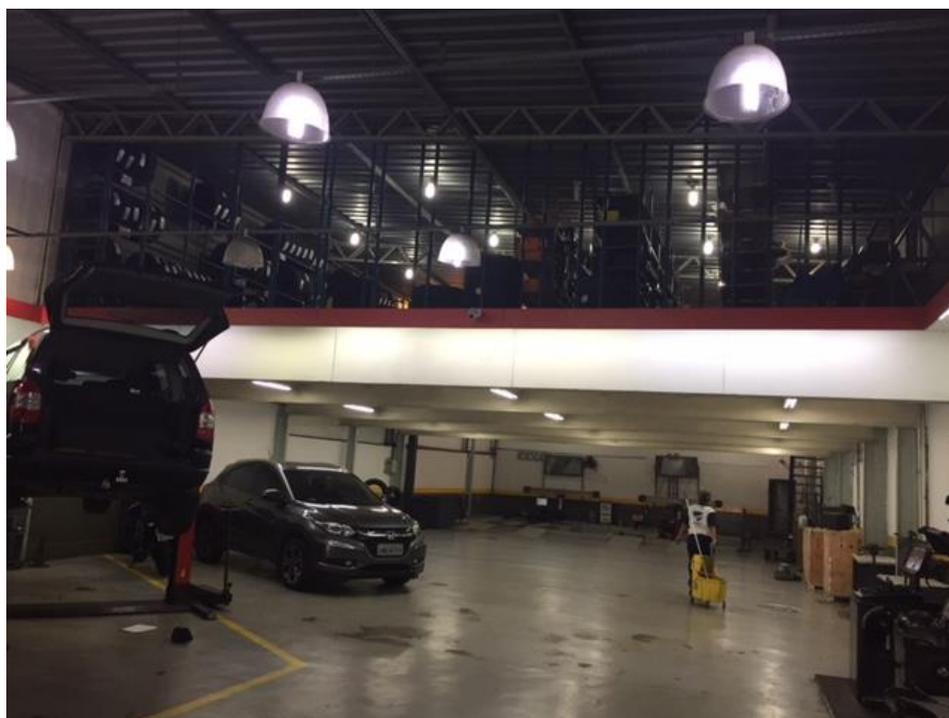
Rua da Passagem



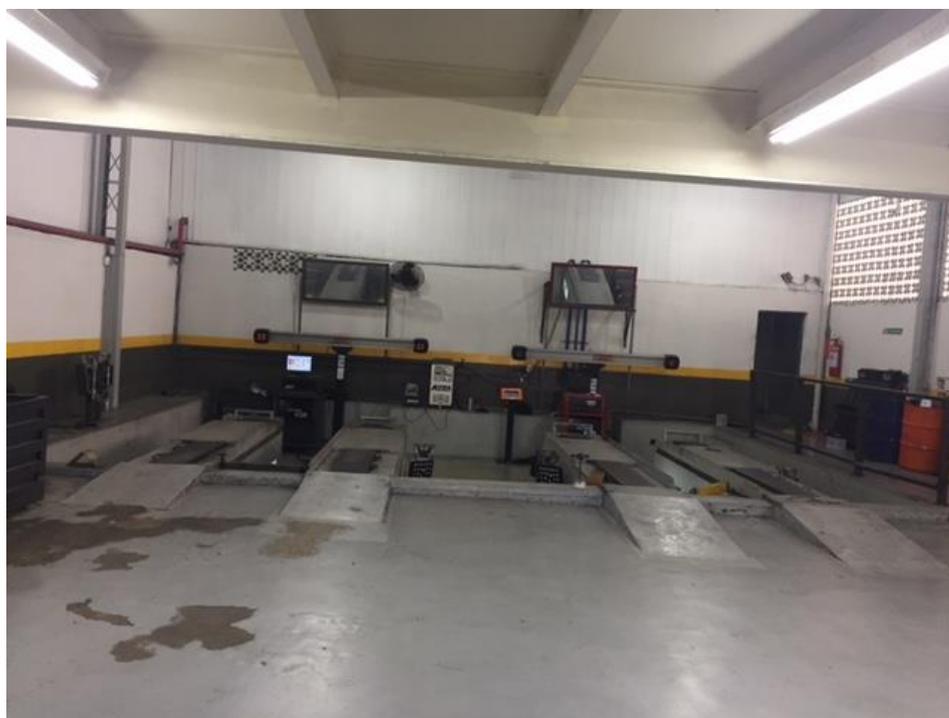
Recepção



Salão Principal



Depósito no mezanino



Fundo da loja



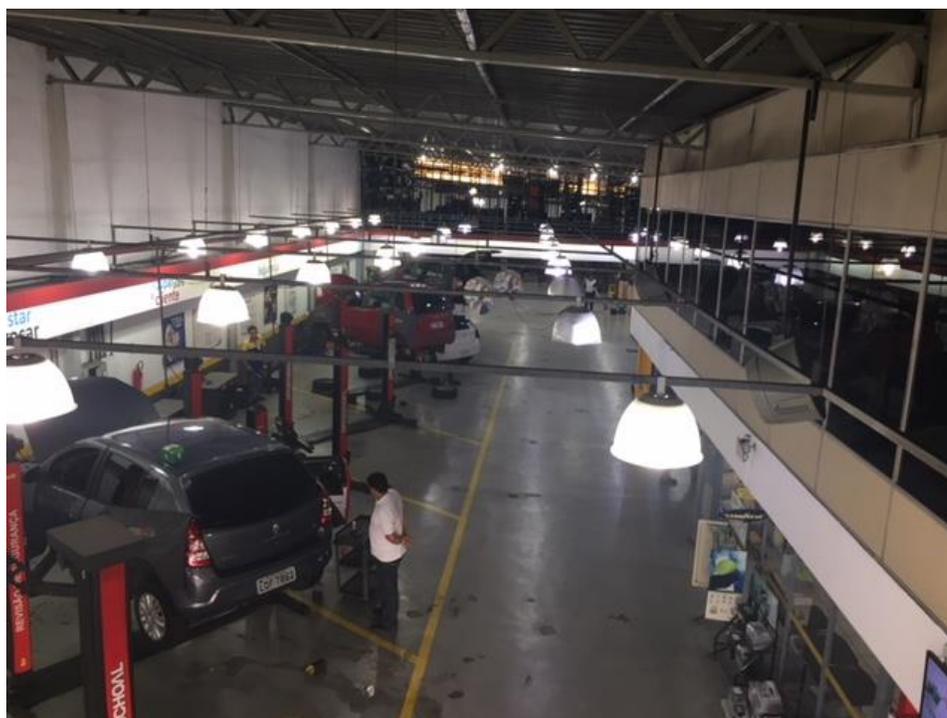
Banheiro para funcionários



Administração no 2º pavimento



Refeitório – 2º pavimento



Visão Geral da loja

3) - Indicação do Método e Procedimentos utilizados:

Utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o mais recomendado pela NBR 14.653-2 para acharmos o valor de venda do metro quadrado de imóveis comerciais na localidade.

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 (Ft): Este é obtido pela divisão do Vlj (Valor Unitário Padrão Loja, fornecido pela municipalidade para o logradouro) onde se situa o imóvel avaliando pelo Vlj do logradouro do elemento pesquisado.

Fator Posição: (Fp) Tomando por base o imóvel avaliando, serão atribuídos fatores às amostras em razão do posicionamento do imóvel em relação ao logradouro (exemplo: imóvel localizado em esquina).

4 - Cálculos Avaliatórios:

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

Tabela 1.

AMOSTRA	IMÓVEL	CONTATO	TELEFONE	ÁREA EQUIVALENTE DO IMÓVEL (M ²)	VALOR DE VENDA
1	Rua Conde de Irajá	Sra. Helena Real Up	2303-1985	412,50	5.500.000,00
2	Rua Paulino Fernandes	Sra. Fátima Costa Completa Assessoria Imobiliária	2303-1992	266,67	3.160.000,00
3	Rua São João Batista	Sra. Helena Real Up	2303-1985	282,67	4.000.000,00
4	Rua da Passagem número 67	Sra. Helen Proprietário	99907-4892	750,00	10.500.000,00
5	Rua Álvaro Ramos	J Tavares Consultoria Imobiliária	3261-4200	477,00	4.000.000,00

Tabela 2 – Aplicação dos Fatores de Homogeneização:

AMOSTRA	VALOR/M ²	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	FATOR POSIÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO
1	13.333,33	0,91	0,90	1,06	1,00	11.575,20
2	11.849,85	0,86	0,90	1,10	1,00	10.088,96
3	14.150,78	0,87	0,90	1,25	1,00	13.850,08
4	14.000,00	0,96	0,90	1,00	1,00	12.096,00
5	8.385,74	0,93	0,90	1,25	1,00	8.773,58

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**:

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

VALORES	CALCULADOS	PARA	X médio e	desvio padrão
X médio =X=R\$	11.276,76	Reais / m ²		desvio padrão, s = 1.940,29

- Amostra 5** **8.773,58**
- Amostra 2** **10.088,96**
- Amostra 1** **11.575,20**
- Amostra 4** **12.096,00**
- Amostra 3** **13.850,08**

$[d / s]$ crítico, para $n = 5 \implies 1,65$ (tabelado)

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

Para A_5 : $(8.773,58 - 11.276,76) / 1.940,29 = 1,29$ **logo**, $1,29 < 1,65 \implies$ amostra pertinente.

Para A_3 : $(13.850,08 - 11.276,76) / 1.940,29 = 1,33$ **logo**, $1,33 < 1,65 \implies$ 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 $t_c = 1,53$ (tabelado), para $n-1 = 4$

sendo:

$$X_{\text{máx.}} = 11.276,76 + 1,53 \cdot [1.940,29 / (4)^{1/2}] \implies X_{\text{máx.}} = \mathbf{12.761,08}$$

$$X_{\text{mín.}} = 11.276,76 - 1,53 \cdot [1.940,29 / (4)^{1/2}] \implies X_{\text{mín.}} = \mathbf{9.792,44}$$

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

$$12.761,08 - 9.792,44 = 2.968,64$$

Dividindo esta amplitude em três classes, temos: $2.968,64 / 3 = 989,55$

1ª classe: valores entre $X_{\text{mín.}}$ e $X_{\text{máx.}}$ variando de 9.792,44 a $(9.792,44 + 989,55) = 10.781,99$, tendo neste intervalo o elemento 2, ganhando peso um.

2ª classe: valores entre 10.781,99 e 10.781,99 + 989,55, variando de 10.781,99 a 11.771,54, tendo neste intervalo o elemento 1, ganhando peso um.

3ª classe: valores entre 11.771,54 e 11.771,54 + 989,55, variando de 11.771,54 e 12.761,08, tendo neste intervalo o elemento 4, ganhando peso um.

CLASSES	INTERVALOS	QUANTIDADE DE ELEMENTOS	PESO/ELEMENTO	VALORES PONDERADOS
1ª	R\$ 9.792,44/m² A R\$ 10.781,99/m²	1	A ₂ = R\$ 10.088,96 peso 1	R\$ 10.088,96 x 1 = R\$ 10.088,96 m²
2ª	R\$ 10.781,99/m² A R\$ 11.771,54/m²	1	A ₁ = R\$ 11.575,20 peso 1	R\$ 11.575,20 x 1 = R\$ 11.575,20 m²
3ª	R\$ 11.771,54/m² A R\$ 12.761,08/m²	1	A ₁ = R\$ 12.096,00 peso 1	R\$ 12.096,00 x 1 = 12.096,00 R\$/m²

Somatório dos Pesos, S_p = 3

Somatório dos valores ponderados $S_v = 33.760,16/3 = \mathbf{11.253,39}$

Decisão = R\$ 11.253,39 m² x 867,27 m² (área equivalente) = R\$ 9.759.727,55 para valores atuais

5 - Conclusão:

O justo valor para o imóvel situado à Rua da Passagem número 108 é de R\$ 9.760.000,00 (Nove milhões, setecentos e sessenta mil reais) em valores redondos.

6 - Encerramento:

E, nada mais havendo encerro o laudo pericial com dezesseis páginas, ressaltando o disposto no art. 435 do CPC.

Rio de Janeiro, 09 de maio 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