

**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 0007945-86.2003.8.19.0209**

**Autor: Elaine Anesi Saavedra Granato Ferreira.**

**Autor: Espólio de André Luís Granato Ferreira.**

**Réu: Néelson José de Araújo.**

**Réu: Lia Maria Teixeira Pinto de Araújo.**

**Réu: Espólio de Luiz Rodolfo Barata Bueno de Oliveira.**

**Réu: Andreia Albuquerque Barata Bueno de Oliveira.**

**Ação: Rescisão ou Resolução / Inadimplemento**

**Alexandre Simão Mezher**, Arquiteto Urbanista, Membro do IBAPE RJ, nomeado como **Perito do Juízo** na presente ação passa a apresentar seu Laudo Pericial, requerendo sua juntada para apreciação oportuna.

# 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, 10 de setembro 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

## IMÓVEL ENVOLVIDO NA LIDE:

1- Imóvel residencial localizado na Rua Ataulpho Coutinho número 200, bloco 03, apartamento 608, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

MÊS DE REFERÊNCIA: **SETEMBRO 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 0007945-86.2003.8.19.0209 / 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 **SETEMBRO 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 setembro 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 composto de três quartos, sendo uma suíte, sala de jantar e estar, varanda, banheiro social, circulação, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro para funcionários.

O imóvel possui 117,34 m<sup>2</sup> de área construída de acordo com as medidas realizadas no dia da diligência.

## Fotos do imóvel avaliando:





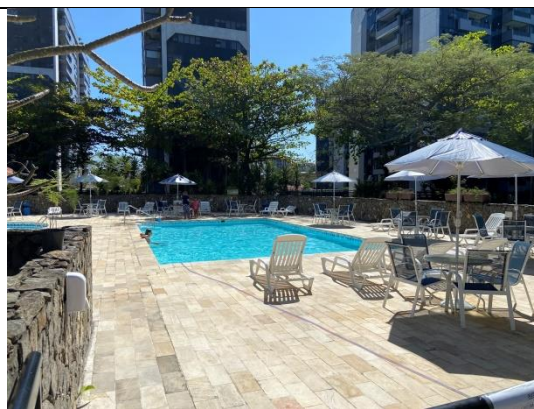
**Condomínio do Edifício Quadra das Ilhas ao fundo.**



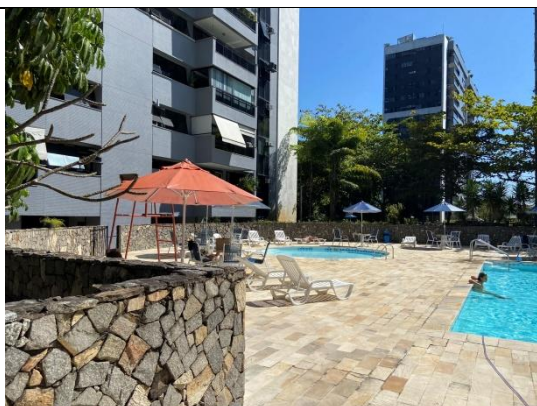
**Rua Ataulpho Coutinho em frente ao imóvel sob avaliação.**



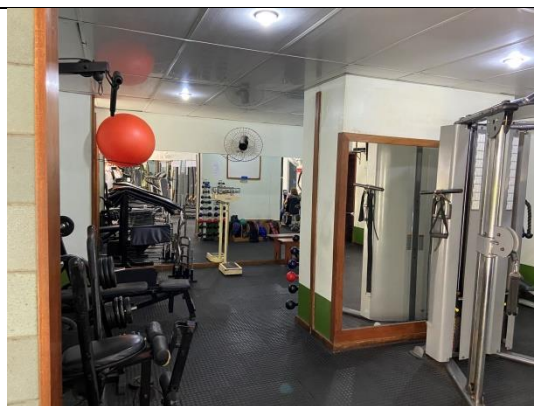
**Hall de elevadores.**



**Piscinas.**



**Piscinas.**



**Academia.**



**Salão de festas.**



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



**Interior do condomínio Autor.**



**Parquinho infantil.**



**Sala de estar.**



**Sala de estar e varanda ao fundo.**

# Alexandre Simão Mezher

Arquitetura Urbanismo Meio Ambiente Avaliações Consultoria



**Sala de jantar.**



**Banheiro Social.**



**Quarto 1.**



**Suíte.**



**Banheiro da suíte.**



**Quarto 2.**





Cozinha.



Cozinha.



Área de serviço a banheiro para funcionários ao fundo.



Quarto de funcionários utilizado como depósito.

### 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.

$$F_A = (A_p/A_a)^n, \text{ onde:}$$

$A_p$  = 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  $V_{ap}$  (valor unitário padrão apartamento) de metro quadrado fornecido pela municipalidade para o logradouro onde se situa o imóvel avaliando pelo  $V_{ap}$  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	Avenida Malibu	J.Tavares Barra da Tijuca	(21) 2494-5200	107	1.100.000,00
2	Rua Mario Covas Júnior	Nova Época Consultoria	(21) 3559-6700 (21) 97181-4848	94	1.250.000,00
3	Rua Afonso Arinos de Melo Franco	Luiza Campello	(21) 99809-5726 (21) 99633-9120	90	1.000.000,00
4	Rua Ataulpho Coutinho	Nova Gestão Patrimonial e Imobiliária Ltda.	(21) 2239-7647 (21) 96808-7224	92	900.000,00
5	Rua Ataulpho Coutinho	Júlio Bogoricin Imóveis	(21) 2187-4350 (21) 99150-1345	100	890.000,00

**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	10.280,37	0,98	0,90	1,00	1,08	9.792,67
2	13.297,87	0,95	0,90	0,95	1,06	11.449,27
3	11.111,11	0,94	0,90	0,85	1,13	9.028,70
4	9.782,61	0,94	0,90	1,00	1,00	8.276,09
5	8.900,00	0,96	0,90	1,00	1,00	7.689,60

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
			$X_{\text{médio}} = X = \text{R\$ } 9.247,27 \text{ Reais / m}^2$	Desvio padrão, $s = 1.463,18$

Amostra 5	7.689,60
Amostra 4	8.276,09
Amostra 3	9.028,70
Amostra 1	9.792,67
Amostra 2	11.449,27

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

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

Para A5:  $(7.689,60 - 9.247,27) / 1.463,18 = 1,06$  logo,  $1,06 < 1,65 \implies$  amostra pertinente.

Para A2:  $(11.449,27 - 9.247,27) / 1.463,18 = 1,50$  logo,  $1,50 < 1,65 \implies$  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:

$$X_{\text{máx.}} = 9.247,27 + 1,53 \cdot [1.463,18 / (4)^{1/2}] = \text{====>} X_{\text{máx.}} = \mathbf{10.366,60}$$

$$X_{\text{mín.}} = 9.247,27 - 1,53 \cdot [1.463,18 / (4)^{1/2}] = \text{=====}> X_{\text{mín.}} = \mathbf{8.127,94}$$

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

$$10.366,60 - 8.127,94 = 2.238,66$$

Dividindo esta amplitude em três classes, temos:  $2.238,66 / 3 = 746,22$

**1ª classe**: valores entre  $X_{\text{mín.}}$  e  $X_{\text{mín.}} +$ , variando de 8.127,94 a  $(8.127,94 + 746,22)$  8.874,16, tendo neste intervalo o elemento 4, ganhando peso um.

**2ª classe**: valores entre 8.874,16 e  $8.874,16 + 746,22$ , variando de 8.874,16 a 9.620,38, tendo neste intervalo o elemento 3, ganhando peso um.

**3ª classe**: valores entre 9.620,38 e  $9.620,38 + 746,22$ , variando de 9.620,38 a 10.366,60, tendo neste intervalo o elemento 1, ganhando peso um.

CLASSES	INTERVALOS	QUANTIDADE DE ELEMENTOS	PESO/ELEMENTO	VALORES PONDERADOS
1ª	R\$ 8.127,94/m <sup>2</sup> A R\$ 8.874,16/m <sup>2</sup>	1	A <sub>4</sub> = R\$ 8.276,09 peso 1	R\$ 8.276,09 x 1 = R\$ 8.276,09/m <sup>2</sup>
2ª	R\$ 8.874,16/m <sup>2</sup> A R\$ 9.620,38/m <sup>2</sup>	1	A <sub>3</sub> = R\$ 9.028,70 peso 1	R\$ 9.028,70 x 1 = R\$ 9.028,70/m <sup>2</sup>
3ª	R\$ 9.620,38/m <sup>2</sup> A R\$ 10.366,60/m <sup>2</sup>	1	A <sub>1</sub> = R\$ 9.792,67 peso 1	R\$ 9.792,67 x 1 = R\$ 9.792,67/m <sup>2</sup>

Somatório dos Pesos,  $S_p = 3$

Somatório dos valores ponderados  $S_v = 27.097,46 / 3 = 9.032,49$

**Decisão = R\$ 9.032,49 /m<sup>2</sup> x 117,34 m<sup>2</sup> = R\$ 1.059.871,99 para valores atuais**

## 5 - Conclusão:

O justo valor de venda para o imóvel situado na Rua Ataulpho Coutinho número 200, bloco 03, apartamento 608 é de **R\$ 1.060.000,00** (Um milhão e sessenta mil reais) em valores redondos e atuais.

## **6 - Encerramento:**

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

Rio de Janeiro, 10 de setembro 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**