

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DO FORUM REGIONAL DA  
BARRA DA TIJUCA**

**Processo:** 0001561.87.2015.8.19.0001  
**Ação:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
**Exequente:** BANCO BRADESCO S/A  
**Executado:** ELIZABETE NASTARI BONSANTO

**AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN**, Engenheiro Civil, CREA-RJ nº. 50.193-D, após efetuar as necessárias diligências e exame de toda a documentação constante dos autos, vem apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, para que seja apreciado e forneça maiores subsídios ao deslinde da presente demanda.

- O presente laudo foi elaborado seguindo as normas e procedimentos técnicos de Engenharia Legal, bem como por processos de aferição com base na experiência dos profissionais que subscrevem o presente trabalho. Acrescentamos ainda que não tem quaisquer vínculos ou interesse pessoal no resultado da presente demanda.
- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Laudo.
- No presente Laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no relatório.
- O Laudo foi elaborado considerando o descrito no item 9.5.1 da NBR 14653-4-2002, "*A precisão matemática dos procedimentos não representa qualquer garantia de que as análises prospectivas efetivamente ocorrerão, já que o comportamento errático das conjunturas geral e setorial pode afetar diretamente os resultados do empreendimento, ainda que contemplados em diversos cenários*".
- O avaliador assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecida em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### **OBJETIVO:**

O presente laudo tem por objetivo obter o real valor de venda do imóvel designado como Rua Engenheiro Haroldo Cavalcanti nº 420 – Sala 209 – Recreio dos Bandeirantes – Rio de Janeiro, visando dar subsídios a decisão do Exmo. Sr. Dr. Juiz

### **HISTÓRICO PROCESSUAL SUCINTO:**

Trata-se de ação de Execução de Título Extrajudicial onde relata o Exequente que em 04 de julho de 2013, concedeu à Executada um crédito no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), mediante a emissão da Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo Pessoal - de nº 238.794.067, restando convencionado que o crédito deveria ser restituído em 40 (quarenta) parcelas mensais e consecutivas, com vencimento da primeira parcela para o dia 04/07/2013 no valor de R\$ 6.435,44 (seis mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), e as demais nos meses subsequentes.

E ainda segundo inicial o executado deixou de efetuar o pagamento das prestações vencidas a partir de 04/07/2014 incorrendo assim no vencimento antecipado do contrato, que corresponde ao valor atualizado de R\$ 148.213,29 (cento e quarenta e oito mil, duzentos e treze reais e vinte e nove centavos).

Constata-se ainda nos autos que é requerido e deferido nos autos penhora do imóvel designado como sala 209 do empreendimento situado a Rua Eng. Haroldo Cavalcanti nº 420, devidamente matriculado perante o 9º Registro de Imóveis desta Cidade sob o nº 331265, inscrito perante a municipalidade sob o nº 3149781-1

### **ASSISTENTES TÉCNICOS**

Não foram indicados Assistentes Técnicos pelas partes.

### **VISTORIAS E DILIGÊNCIAS**

Preliminarmente, para fins de cumprimento do Art. 466 § 2º do NCPC, foi dada ciência às partes da data e do local para se dar início à produção desta prova pericial.

A vistoria foi realizada em 03 de maio de 2021, onde foram vistoriados o imóvel e as dependências do condomínio.

O imóvel objeto da presente lide está localizado Rua Eng. Haroldo Cavalcanti nº 420 – Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro, nas dependências do empreendimento denominado Shopping Champagnat, a localidade é dotada de rede elétrica, rede de água potável, rede unitária de esgotos e águas pluviais e pavimentação asfáltica no logradouro.



**DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO:**

No curso da diligência ao imóvel constatou-se que o objeto da avaliação se trata de sala comercial, em empreendimento de bom nível de acabamento, dotada de elevador e demais facilidades, o imóvel em si é composto de sala, banheiro e depósito, com paredes em alvenaria de tijolos, pintura acrílica nas paredes e teto, piso cerâmico, revestimento cerâmico no banheiro, loucas e metais, janelas de alumínio e porta de madeira.





**DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

Resumidamente o imóvel possui as seguintes características:

- ✓ Ocupação da Região: Heterogênea
- ✓ Ocupação Industrial: Inexistente
- ✓ Ocupação Comercial: Expressiva
- ✓ Ocupação Residencial: Expressiva e de Alto padrão
- ✓ Melhoramentos Públicos: Rede de Água, Rede de Esgoto Sanitário, Rede de Águas Pluviais, Rede de Gás Canalizado, Rede de Telefonia, Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados, Rede de Energia Elétrica, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Guias e Sarjetas e Coleta regular de Lixo.
- ✓ Pontos de Destaque: Av. das Américas, Praia e Shopping Recreio.

De acordo com a Lei Complementar 111/2011, o imóvel em estudo está inserido na Zona Especial 5 – Subzona A-20.



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Relatório de Informações Urbanísticas  
Fornecimento Gratuito



**1 - Localização**

As informações deste relatório são referentes ao ponto e ao trecho do logradouro selecionado.

Logradouro: 104364 - RUA HAROLDO CAVALCANTI  
Início do Trecho: RUA OLIVIO CESAR CASTOLDE  
Fim do Trecho: RUA ROGERIO KARP  
Início Par: 0 Fim Par: 420  
Início Ímpar: 455 Fim Ímpar: 515  
Bairro: Recreio dos Bandeirantes RA: XXIV AP: 4  
Unidade SMPU: 4 CLU - Barra da Tijuca  
Endereço: Avenida Ayrton Senna, 2001 - Barra da Tijuca  
Telefone(s): 3418-1107 / 3325-0477 / 3325-0735



**2 - Dados Cadastrais**

Plantas Cadastrais: Planta Cadastral [3008 IV 1](#)  
[Projetos Aprovados de Alinhamento \(PA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro:](#) De arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link de planta cadastral.  
Projetos Aprovados de Loteamento (PAL): [46974 / 47276](#)  
Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP): PAP 309AIV1 / PAA 11435

**3 - Zoneamento**

MacroZona: Macrozona de Ocupação Condicionada - [Plano Diretor LC111/2011](#)  
Zona: Zona Especial 5, consulte a(s) norma(s): [Decreto 3046/1981](#)  
Subzona / Setor / Subsetor: / Subzona A-20, consulte a(s) norma(s): [Decreto 3046/1981](#)  
Centro de Bairro: ---  
Zona Ambiental: ---  
Área de Especial Interesse (AEI): Turístico - Recreio dos Bandeirantes [Lei 4855/2008](#)  
Distritos e Polos: ---  
Outros Dispositivos Legais: ---  
ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) [Decreto 322/1976](#) e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

**4 - Área de Especial Interesse Social (AEIS)**

Não há

**5 - Gabarito de Altura**

Edificação afastada das divisas: [Decreto 3046/1981, Lei Complementar 108/2010](#)  
Edificação não afastada das divisas: [Decreto 3046/1981, Lei Complementar 108/2010](#)  
ATENÇÃO: Nos casos em que o trecho estiver localizado em zona determinada pelo [Decreto 322/1976](#), consultar os artigos 80 a 87 desse decreto.

**6 - Índice de Aproveitamento de Terreno**

IAT: ZE5 (Exceto Lei Complementar 104/2009) - [Lei Complementar 111/2011](#)  
ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII de [Lei Complementar 111/2011 \(Plano Diretor\)](#) - Parágrafo 4o. do Artigo 38.  
Maiores informações serão fornecidas pelo técnico da Unidade SMPU indicada no item 1 - Localização.

**7 - Áreas Protegidas**

Não há

**8 - Bens Tombados / Desapropriações / Susceptibilidade**

Bens Tombados no Logradouro: ---  
Desapropriações: ---  
Susceptibilidade: Baixa - [Decreto 33534/2011](#)  
ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

**9 - Observações**

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.  
Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.  
Observar [Decreto 8321/1988](#) para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial 1 ou em Zona Residencial 1.  
Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.  
Observar [Lei 166/2016](#) que estabelece normas de incentivo à produção de unidades residenciais na Cidade do Rio de Janeiro.  
Consultar CEDAE [Decreto 10982/1991](#).  
Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 38329/2002](#).

O Habite-se do empreendimento foi concedido pela municipalidade em 16 de novembro de 2009, nos termos da certidão 060126, abaixo:

**DADOS DO HABITE-SE**

**Para prova junto ao Registro Geral de Imóveis**

---

**Nº do Habite-se:** 060126  
**Nº do Processo :** 02/371352/2006  
**Requerente:** ISCOURI ARQUITETURA LTDA  
**Endereço:** Rua Haroldo Cavalcanti (engenheiro), 420

---

**Licença(s) Concedida(s):** Licença de construção de prédio  
**Uso e Atividade:** COMERCIAL  
**Implantação no Terreno:** não afastado das divisas  
**Área Total :** 2.156,46 m<sup>2</sup>  
**Vagas de Veículos:** 36

---

**Descrição da(s) Edificação(ões):**

- Rua Haroldo Cavalcanti (engenheiro), 420 ( comercial )

- 1 pavimento de subsolo com 33 vagas cobertas
  - 1 pavimento de acesso, lojas, estacionamento com 3 vagas descobertas
  - 1 pavimento de jirau
  - 1 pavimento de salas comerciais
  - 1 pavimento de cobertura com unidade autônoma, uso comum
  - telhado
- 

**Descrição do Lote**

Matrícula nº 318236 do 9º Registro Geral de Imóveis e PAL 46974

Lote 1 do PAL 46974.

---

**Numeração Concedida**

Rua Haroldo Cavalcanti (engenheiro), 420, lojas A, B, C, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, salas 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, salas 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308.

---

**Habite-se**

RUA HAROLDO CAVALCANTI (ENGENHEIRO), 420, lojas A, B, C, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, salas 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308. O Habite-se foi concedido em 16/11/2009.

---

Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2009.

O terreno sobre o qual estão erigidas as construções possui as seguintes características:

- ✓ Frente e Acesso: Rua Engenheiro Haroldo Cavalcanti
- ✓ Topografia: Plana



As Principais características da construção estão descritas a seguir:

- ✓ Tipologia do Imóvel: Conjunto comercial
- ✓ Idade: 11 anos
- ✓ Area Privativa: O imóvel possui 29m<sup>2</sup>
- ✓ Estacionamento: O imóvel possui 01 vaga de garagem
- ✓ Estrutura: Concreto Armado
- ✓ Fachada: Pintura e Esquadrias de Alumínio
- ✓ Paredes: Alvenaria revestida
- ✓ Estado de Conservação: Bom
- ✓ O prédio possui elevador.

### **DIAGNOSTICO DO MERCADO:**

O mercado imobiliário não está alheio à esta conjuntura econômica atual em meio a Pandemia, logo está sendo afetado pelo cenário negativo, com impacto direto nas taxas de ocupação dos ativos, nos preços praticados e na sua liquidez.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se uma valorização intensa, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

### **DO VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE TRIBUTAÇÃO (ITBI):**

Para o fim meramente sugestivo este Perito diligenciou perante a Secretaria Municipal de Fazenda do Município do Rio de Janeiro, onde obteve o valor da base de cálculo para o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis é de R\$ 142.181,78 (cento e quarenta e dois mil cento e oitenta e um reais e setenta e oito centavos) conforme abaixo:

#### **ITBI - Simulação de Valor / Solicitação de Guia**

Se para a transação simulada **NÃO EXISTE** instrumento público (exceto promessa de compra e venda ou promessa de cessão), instrumento particular com força de escritura pública de compra e venda ou de cessão, ata das S.A./contrato social/alteração contratual com transmissão imobiliária, carta de arrematação, carta de adjudicação ou sentença judicial, poderá ser gerado um protocolo selecionando "Solicitação de Guia".

Caso contrário, a solicitação deverá ser feita no plantão do ITBI.

Inscrição do Imóvel (IPTU):	31497811
Valor Declarado:	1.000,00
Natureza da Transação:	COMPRA E VENDA
PAL:	0
% transferido:	100%
Base de Cálculo:	142.181,78
Imposto:	4.265,45
Utilização:	NAO RESIDENCIAL
Endereço do Imóvel:	RUA ENGEN HAROLDO CAVALCANTI, 420 / SALA 0209 - RECREIO DOS BANDEIRANTES
Vencimento:	04/06/2021

### **CALCULOS PERICIAIS:**

O imóvel objeto da avaliação Sala 209 do empreendimento denominado Shopping Champagnat localizado na Rua Engenheiro Haroldo Cavalcanti nº 420, Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro - RJ, e suas respectivas benfeitorias.



### **Método empregado:**

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

### **AVALIAÇÃO DO VALOR MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14.653-2. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição "t" de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

#### **F1: Fator Fonte:**

Tomado como 0,95 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de alugar e a negociação a ser realizada. Para negociações efetivamente realizadas (contratos celebrados), Ff = 1,00;

#### **F2: Fator de Documentação:**

Tomado como 1,00 para imóveis com documentos em perfeito estado.

Para imóveis com pendência de documentos, Fd = 0,90;

#### **F3: Fator Área:**

É representado pela expressão empírica

Fa = (área do elemento pesquisado / área do imóvel avaliando) n na qual  $n = 0,25 \Rightarrow$  quando a diferença entre as áreas for inferior à 30% e  $n = 0,125 \Rightarrow$  quando a diferença for superior a 30%

**F4: Fator de Transposição:**

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando, tomando como base a planta genérica de valores elaborada pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

Assim conforme preconizado nas Normas Brasileiras utilizaremos o método

**COMPARATIVO DIRETO**, procedimento recomendado tendo em vista a identidade dos imóveis congêneres.

**Imóvel 01 – Sala Comercial – Rua Engenheiro Haroldo Cavalcanti.**

Área: 26,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 220.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 8.461,54

**Imóvel 02 – Sala Comercial – Rua Engenheiro Haroldo Cavalcanti.**

Área: 24,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 180.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 7.500,00

**Imóvel 03 – Sala Comercial – Rua Engenheiro Haroldo Cavalcanti.**

Área: 25,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 150.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 6.000,00

**Imóvel 04 – Sala Comercial – Rua Engenheiro Haroldo Cavalcanti.**

Área: 25,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 199.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 7.960,00

**Imóvel 05 – Sala Comercial – Av. Guignard.**

Área: 41,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 238.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 5.804,88

**Imóvel 06 – Sala Comercial – Rua Miguel Antônio Fernandes.**

Área: 30,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 110.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.666,67

**Imóvel 07 – Sala Comercial – Rua Professora Luiza Nogueira Gonçalves.**

Área: 25,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 160.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 6.400,00

**Imóvel 08 – Sala Comercial – Av. das Américas.**

Área: 25,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 150.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 6.000,00

**Imóvel 09 – Sala Comercial – Av. das Américas.**

Área: 43,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 209.999,00

Valor por metro quadrado: R\$ 4.883,70

**Imóvel 10 – Sala Comercial – Rua Roberval Cordeiro de Farias.**

Área: 25,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 130.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 5.200,00

**Tabela de homogeneização:**

Elemento	Endereço	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor Venda	R\$/m <sup>2</sup>	Vda/Ota	Vlj
1	Amostra 01 - Eng. Haroldo Cavalcanti	26,00	220.000,00	8.461,54	O	2.836,80
2	Amostra 02 - Eng. Haroldo Cavalcanti	24,00	180.000,00	7.500,00	O	2.836,80
3	Amostra 03 - Eng. Haroldo Cavalcanti	25,00	150.000,00	6.000,00	O	2.836,80
4	Amostra 04 - Eng. Haroldo Cavalcanti	25,00	199.000,00	7.960,00	O	2.836,80
5	Amostra 05 - Av. Guignard	41,00	238.000,00	5.804,88	O	3.187,23
6	Amostra 06 - Rua Miguel Antônio Fernandes	30,00	110.000,00	3.666,67	O	2.883,27
7	Amostra 07 - Rua Prof. Luiza Nogueira Gonçalves	25,00	160.000,00	6.400,00	O	2.445,50
8	Amostra 08 - Av. das Américas	25,00	150.000,00	6.000,00	O	2.970,07
9	Amostra 09 - Av. das Américas	43,00	209.999,00	4.883,70	O	2.970,07
10	Amostra 10 - Rua Roberval Cordeiro de Farias	25,00	130.000,00	5.200,00	O	3.101,48

Homogeneização dos Elementos Amostrais								
Elementos	Dados R\$	Matriz de Fatores				Dados R\$	Classe	SV
		F Fonte	F Documentação	F Area	F, Transposição			
1	8.461,54	0,95	1,00	0,97	1,00	7821,98	0	0,00
2	7.500,00	0,95	1,00	0,95	1,00	6795,76	0	0,00
3	6.000,00	0,95	1,00	0,96	1,00	5492,38	2	5.492,38
4	7.960,00	0,95	1,00	0,96	1,00	7286,55	0	0,00
5	5.804,88	0,95	1,00	1,04	0,89	5125,13	1	10.250,26
6	3.666,67	0,95	1,00	1,01	0,98	3442,72	0	0,00
7	6.400,00	0,95	1,00	0,96	1,16	6795,90	0	0,00
8	6.000,00	0,95	1,00	0,96	0,96	5272,68	1	10.545,36
9	4.883,70	0,95	1,00	1,05	0,96	4678,73	0	0,00
10	5.200,00	0,95	1,00	0,96	0,91	4331,65	0	0,00

Número de Amostras: 10

Valores homogeneizados (Xi), em \$ / m<sup>2</sup>:

Média =  $\bar{X} = \text{somatório}(Xi) / n = \bar{X} = 5.704,35$

Desvio padrão =  $S = ((\text{somatório}(X - \bar{X})^2) / (n-1))^{0.5} = S = 1.413,75$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de *Chauvenet*:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de *Chauvenet*.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de *Chauvenet*: VC = 1,96

Elementos Extremos

Máximo = 7.821,98

Mínimo = 3.442,72

dmáx/S = 1,498 Elemento Permanece (dn/S < Valor Crítico)

dmin/S = 1,600 Elemento Permanece (dn/S < Valor Crítico)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \bar{X} - t_c * S / ((n-1) ^ 0.5) \text{ e } Ls = \bar{X} + t_c * S / ( (n-1) ^ 0.5 )$$

Onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição "t" de *Student*, para 80% de confiança e 09 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 6.354,68$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.054,02$$

Cálculo do campo de arbítrio:

$$\text{A amplitude do intervalo é: } X \text{ máx.} - X \text{ min} = 6.354,68 - 5.054,02 = 1.300,66$$

Classes: 03 = 433,5533333

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe:

$$5.054,02 \text{ —. — } 5.487,57$$

Neste intervalo existem 02 (duas) amostras nº 05 = 5.125,13, nº 08 = 5.272,68 = Peso 02

2ª classe:

$$5.487,57 \text{ —. — } 5.921,13$$

Neste intervalo existe 01 (uma) amostra nº 03 = 5.492,38 = Peso 01

3ª classe:

$$5.921,13 \text{ —. — } 6.354,68$$

Neste intervalo não foram encontradas amostras.

Soma dos pesos (SP): 05 Soma dos valores ponderados (SV): 26.288,01

$$\text{Tomada de Decisão: } Sp \div Sv = 26.288,01 \div 5 = R\$ 5.257,60/m^2$$

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R\$ 5.257,60/m<sup>2</sup>, temos:

V área Sala 209 – Shopping Champagnat  
R\$ 5.257,60/m<sup>2</sup> x 29,00m<sup>2</sup> = R\$ 152.470,44

**Resultado final:**

**Valor final Sala Comercial 209 – Shopping Champagnat pelo método Comparativo Direto de Mercado importa em R\$ 152.470,44 (Cento e cinquenta e dois mil quatrocentos e setenta reais e quarenta e dois centavos).**

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso a mesma taxa da operação contratada entre as partes, 2,95% a.m. CET.

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(\text{Valor de Mercado do Imóvel})}{(1 + \text{taxa de juros})^{\text{Período}}}$$

Desta forma obtém-se o Valor de Liquidação Forçada, conforme demonstrado abaixo:

- ✓ Valor do Imóvel:
- ✓ Taxa Adotada: 2,95 % ao mês, a mesma taxa da operação contratada entre as partes.
- ✓ Condições de Liquidez: Médio Alta
- ✓ Tempo de Exposição: 12 meses

**VALOR DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA:**

Valor Atual de Mercado R\$ 536.593,33

Tempo de Exposição 12 meses

Taxa de desconto 2,95% ao mês

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(152.470,44)}{(1 + 0,0295)^{12}}$$

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(152.470,44)}{(1,0295)^{12}}$$

Valor de Liquidação Forçada = 107.564,62 (cento e sete mil quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e dois centavos).

**Valor final Sala Comercial 209 – Shopping Champagnat para Liquidação Forçada importa em R\$ 107.564,62 (cento e sete mil quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e dois centavos).**

**CONCLUSÃO:**

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos os seguintes valores, na data de maio de 2021:

**Valor final Sala Comercial 209 – Shopping Champagnat pelo método Comparativo Direto de Mercado importa em R\$ 152.470,44 (Cento e cinquenta e dois mil quatrocentos e setenta reais e quarenta e dois centavos).**

**Valor final Sala Comercial 209 – Shopping Champagnat para Liquidação Forçada importa em R\$ 107.564,62 (cento e sete mil quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e dois centavos).**

**ANEXOS:**

Anexo 01 – Quadro de Equalização de Preços;  
Anexo 02 – Notificação de Lançamento IPTU;  
Anexo 03 – Amostras;  
Anexo 04 – Planta Genérica de Valores.

**ENCERRAMENTO:**

Nada mais havendo a acrescentar, informamos que o presente Laudo Pericial é composto de 14 (quatorze) laudas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada e os anexos abaixo descritos.

Rio de Janeiro, 04 de maio de 2021.

  
**AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN**  
Engenheiro Civil CREA-RJ nº 50.193-D  
Perito Judicial