

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL
DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

PROCESSO Nº 0006010-45.2002.8.19.0209

1

Autor: Sociedade de Moradores e Amigos de Malibu

Réu: Selmar Carreiro Alves

Réu: Edison Candido de Oliveira

Ação de Cobrança

Alexandre Simão Mezher, Arquiteto Urbanista, Membro do IBAPE RJ, nomeado como **Perito do Juízo** em **DECISÃO** de Fls. 376/379 passa a apresentar seu Laudo Pericial, requerendo sua juntada para apreciação oportuna, bem como, o levantamento de sua verba honorária, estando à guia de depósito acostada à Fl. 394.

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, 09 de outubro 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

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

IMÓVEL ENVOLVIDO NA LIDE:

- 1- Imóvel residencial localizado na Rua Dick Farney número 135, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

MÊS DE REFERÊNCIA: **OUTUBRO 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 0006010-45.2002.8.19.0209 / 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 **OUTUBRO DE 2018**, 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 outubro de 2018.

2 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

A Rua Dick Farney está localizada próxima a Avenida das Américas, principal via de ligação entre os bairros do Recreio e Barra da Tijuca.

Com a implantação do BRT, a chegada do metrô e diversas intervenções urbanas, o bairro da Barra da Tijuca vinha acompanhando a valorização imobiliária da cidade nos últimos anos, tendo sofrido o impacto da forte recessão que assola o país, sobretudo a cidade do Rio de Janeiro. O bairro da Barra da Tijuca é considerado atualmente um centro gastronômico e de entretenimento da capital e tem sido alvo da migração de outros bairros cariocas, principalmente da zona sul.

O bairro também é caracterizado pelo alto Índice de Desenvolvimento Humano além de amplos espaços verdes, diversos condomínios de alto luxo de

casas e edifícios, grandes shoppings, sede de grandes empresas de informática, comunicação e agências de publicidade e inúmeras multinacionais.

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

Zona Especial 5

Características Construtivas:

O imóvel avaliando possui 958 m² de área edificada, de acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais em anexo. Apesar de cientificados pelo cartório sobre a data e hora da diligência, o Perito do Juízo não conseguiu vistoriar o imóvel, sendo assim a avaliação será realizada de forma indireta, conforme determinado pelo M. Juiz na Decisão de Fl. 456.

Fotografias do imóvel:



Rua Dick Farney número 135



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 Transposição (Vac): Este é obtido pela divisão do Vac (Valor Unitário Padrão Casa), fornecido pela municipalidade para o logradouro onde se situa o imóvel avaliando pelo Vac 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 Canto dos Pássaros	Special Places	2431-1766	788	5.800.000,00
2	Av. Mário Fernandes Guedes	Sentinelli e Sobral	3435-5000 98886-5000	750	5.500.000,00
3	Rua Ariosto Berna	FRADE	99909-6642 97254-9001	789	5.500.000,00
4	Rua Hélio Maurício	Q&C Imóveis	3325-8225 99946-1500	740	5.250.000,00
5	Rua Ministro Lafayette Andrada	Podium Consultoria Imobiliária	2303-1623	870	5.900.000,00

Tabela 2 – Aplicação do Fator Área de Homogeneização:

AMOSTRA	VALOR/M ²	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO
1	7.360,41	0,95	0,80	1,01	5.649,85
2	7.333,33	0,94	0,80	1,00	5.514,66
3	6.970,85	0,95	0,80	1,00	5.297,85
4	7.094,59	0,94	0,80	1,05	5.601,89
5	6.781,61	0,98	0,80	1,04	5.529,45

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**:

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

PARA	VALORES	CALCULADOS	X médio	desvio padrão
			X médio = X = R\$ 5.518,74 Reais / m²	Desvio padrão, s = 135,12

Amostra 3 5.297,85
Amostra 2 5.514,66

Amostra 5	5.529,45
Amostra 4	5.601,89
Amostra 1	5.649,85

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

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

Para **A₃**: $(5.297,85 - 5.518,74) / 135,12 = 1,63$ **logo**, $1,63 < 1,65$ ==> **amostra pertinente.**

Para **A₁**: $(5.649,85 - 5.518,74) / 135,12 = 0,97$ **logo**, $0,97 < 1,65$ ==> **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 $t_c = 1,53$ (tabelado), para $n-1=4$

sendo:

$$X_{\text{máx.}} = 5.518,74 + 1,53 \cdot [135,12 / (4)^{1/2}] = \text{====>} X_{\text{máx.}} = \mathbf{5.622,11}$$

$$X_{\text{mín.}} = 5.518,74 - 1,53 \cdot [135,12 / (4)^{1/2}] = \text{=====>} X_{\text{mín.}} = \mathbf{5.415,37}$$

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

$$5.622,11 - 5.415,37 = 206,74$$

Dividindo esta amplitude em três classes, temos: $206,74 / 3 = 68,91$

1ª classe: valores entre $x_{\min.}$ e $x_{\min.+}$, variando de 5.415,37 a (5.415,37 + 68,91) 5.484,28, não tendo neste intervalo nenhum elemento, ganhando peso zero.

2ª classe: valores entre 5.484,28 e 5.484,28 + 68,91, variando de 5.484,28 a 5.553,19, tendo neste intervalo os elementos 2 e 5, ganhando peso dois.

3ª classe: valores entre 5.553,19 e 5.553,19 + 68,91, variando de 5.553,19 a 5.622,11, tendo neste intervalo o elemento 4, ganhando peso um.

CLASSES	INTERVALOS	QUANTIDADE DE ELEMENTOS	PESO/ELEMENTO	VALORES PONDERADOS
1ª	R\$ 5.415,37/m² A R\$ 5.484,28/m²	0	ZERO	ZERO
2ª	R\$ 5.484,28/m² A R\$ 5.553,19/m²	1	A ₂ = R\$ 5.514,66 peso 2 A ₅ = R\$ 5.529,45 peso 2	R\$ 5.514,66 x 2 = R\$ 11.029,32/m² R\$ 5.529,45 x 2 = R\$ 11.058,90/m²
3ª	R\$ 5.553,19/m² A R\$ 5.622,11/m²	1	A ₄ = R\$ 5.601,89 peso 1	R\$ 5.601,89 x 1 = R\$ 5.601,89/m²

Somatório dos Pesos, $S_p = 5$

Somatório dos valores ponderados $S_v = 27.690,11/5 = 5.538,02$

Decisão = R\$ 5.538,02 /m² x 958 m² = R\$ 5.305.425,08 para valores atuais

5 - Conclusão:

O justo valor de venda para o imóvel situado na Rua Dick Farney número 135 é de **R\$ 5.305.000,00** (Cinco milhões, trezentos e cinco mil reais) em valores redondos e atuais.

6 - Encerramento:

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

Rio de Janeiro, 09 de outubro 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