

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DA  
BARRA DA TIJUCA**

Processo nº. 0001390.72.2011.8.19.0209

Ação: DANO MORAL  
Autor: ALBERTO ZAVÃO LIMA  
Réu: EDMON GOMES DA SILVA FILHO

**AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN**, Engenheiro Civil, CREA-RJ nº. 50.193-D, após efetuar as necessárias diligências e exame de toda a documentação fornecida, 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 14.653-4-2002,

*"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 presente laudo de avaliação foi elaborado considerando as premissas para obtenção de Valor de Liquidação Forçada. Na definição da ABNT NBR 14.653 – onde o valor do imóvel quando é necessário vende-lo em um prazo menor que naturalmente ocorre no mercado imobiliário.

*"condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado"*

**AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN**  
Engenheiro Civil – Perito Judicial

- 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 mercado do imóvel designado como apartamento 202 do bloco 03 – da Av. Lucio Costa nº 4350 – Condomínio Les Residences de Monaco - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ, com vistas a instrução de leilão judicial.

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

- ✓ Este avaliador teve acesso ao interior do imóvel,
- ✓ Imóvel ocupado com benfeitorias do tipo para imóveis de alto luxo;
- ✓ No presente trabalho foi considerada a área da Inscrição Imobiliária constante no banco de dados da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, base do IPTU.

**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: Praia da Barra da Tijuca

**AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN**  
Engenheiro Civil – Perito Judicial

De acordo com a Lei Complementar 111/2011, o imóvel em estudo está inserido em uma Zona de Ocupação condicionada segundo Decreto 3046/1981.



**RIO** LEGISLAÇÃO Bairro a Bairro

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: 091330 - AVENIDA LUCIO COSTA

Início do Trecho:  
Fim do Trecho:  
Bairro: Barra da Tijuca RA: XXIV AP: 4  
Unidade SMDEIS: 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 [2108.P.4](#)  
Os arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link de planta cadastral.

Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) no Logradouro

Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP): PAP 310A24 / PAA 11447

**3 - Zoneamento**

MacroZona: Macrozona de Ocupação Condicionada - [Plano Diretor LC111/2011](#)

Zona: ---

Subzona / Setor / Subsetor: ---

Centro de Bairro: ---

Zona Ambiental: ---

Área de Especial Interesse (AEI): Turístico - Barra da Tijuca [Lei 4855/2006](#)

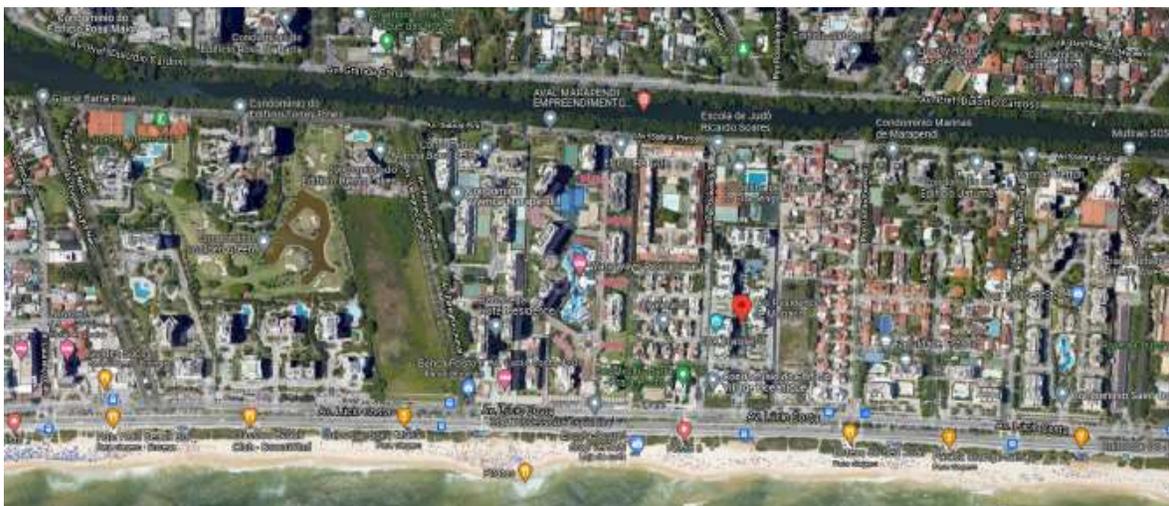
Distritos e Polos: ---

Outros Dispositivos Legais: [Decreto 3046/1981](#), [Resolução Conjunta 1/2009](#)

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) [Decreto 312/1976](#) e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (FEU).

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

- ✓ Frente e Acesso: Av. Lucio Costa
- ✓ Topografia: Plana



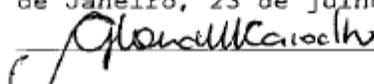
**AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN**  
Engenheiro Civil – Perito Judicial

As Principais características da construção estão descritas a seguir:

- ✓ Tipologia do Imóvel: Residencial Multifamiliar
- ✓ Idade: 12 anos
- ✓ Area Privativa: O imóvel possui 280m<sup>2</sup>
- ✓ Estacionamento: O imóvel possui 03 vagas garagem
- ✓ Estrutura: Concreto Armado
- ✓ Fachada: Pintura e Esquadrias de Alumínio
- ✓ Pisos: Mármore e porcelanato
- ✓ Paredes: Alvenaria revestida
- ✓ Estado de Conservação: Excelente

**DA SITUAÇÃO REGISTRAL:**

Encontra-se registrado perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula 114490, com a seguinte descrição e características:

**IMÓVEL** . Apartamento 202 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Av. Lucio Costa nº 4350, na freguesia de Jacarepaquã, com direito a 3 vaga(s) de garagem situada(s) indistintamente no subsolo do bloco e correspondente fração ideal de 0,00818 para o apartamento do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46355 que mede em sua totalidade 100,00m de frente e fundos, 261,15m a direita e 258,15m a esquerda, confrontando à direita com o lote 4 do PAL 30314 - Condomínio Village Oceanique e outros ou sucessores; à esquerda com o lote 7 do PAL 29505 de propriedade de Country Club Caça e Pesca e outros e aos fundos com o lote 2 do PAL 46355 de propriedade de Oásis Clube Rio de Janeiro. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1167766-3 e 1517821-3 (MP), CL 9133-0. **PROPRIETÁRIA:** DIAMOND SPE S/A, com sede nesta cidade, CNPJ 07.806.761/0001-84, que adquiriu por incorporação feita por Brascan Imobiliária Incorporações S/A, através do requerimento de 11/05/06, instruído por Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 21/02/06, registrada em 28/08/06 com o nº 6 na matrícula 301433. **INDICADOR REAL:** Nº 190781 à fl. 97v do livro 4-EL. Rio de Janeiro, 23 de julho de 2007. -----  
O Oficial 

Habite-se concedido em 14 de janeiro de 2009, de acordo com certidão nº 055199, nos termos do processo PCRJ-SMU 02/290107/2004.

► **Habite-se**

Habite-se Parcial para AVN LUCIO COSTA, 4350 - Bloco 1, apartamentos 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601; Bloco 2, apartamentos 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601; Bloco 3, apartamentos 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, apartamentos com dependência na cobertura 501, 502, 503, 504; Bloco 4, apartamentos 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, apartamentos com dependência na cobertura 501, 502, 503, 504; Bloco 5, apartamentos 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, apartamentos com dependência na cobertura 501, 502, 503, 504; Bloco 6, apartamentos 102, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, apartamentos com dependência na cobertura 501, 502, 503, 504 foi concedido em 23/12/2008.

Habite-se Parcial para AVN LUCIO COSTA, 4350 - Bloco 6, apartamentos 101, 103, concedido em 14/01/2009. Perfazendo a totalidade das unidades.

**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, com isso o valor médio do m<sup>2</sup> para imóveis residenciais no Rio de Janeiro importa de forma estimativa em R\$ 8.660,00 (oito mil seiscentos e sessenta reais).

Entretanto, é importante registrar que o Condomínio Les Residences de Monaco é considerado um dos mais luxuosos Empreendimentos Habitacionais da Barra da Tijuca, possuindo modernas instalações, opções de lazer e um conjunto arquitetônico com emprego de materiais nobres de acabamento e infraestrutura de última geração, o que diferencia o seu custo do m<sup>2</sup> de construção da média dos demais empreendimentos da Barra da Tijuca, mesmo porque se situa num dos melhores pontos da praia da Barra da Tijuca e da Avenida Lúcio Costa.

# RIO DE JANEIRO

## COMPRA E VENDA

### R\$/m<sup>2</sup> de venda residencial



Variação em 2020 = **-0,94%**

Fonte – Revista Panorama 2020 – SECOVI -RJ

Em valores atualizados os imóveis localizados na Barra da Tijuca possuem preço médio de R\$ 7.235,00 (sete mil duzentos e trinta e cinco reais), conforme estudo do SECOVI-Rio de Janeiro.



### Valor do m<sup>2</sup> residencial de venda ofertado por região

VENDA	nov/20	dez/20	jan/21
Zona Sul	R\$ 13.245	R\$ 13.331	R\$ 13.360
Variação (%)	0,12%	0,65%	0,22%
Barra e adjacências	R\$ 7.146	R\$ 7.232	R\$ 7.235
Variação (%)	0,32%	1,20%	0,04%
Zona Norte	R\$ 5.263	R\$ 5.226	R\$ 5.275
Variação (%)	1,02%	-0,70%	0,94%
Zona Central	R\$ 7.309	R\$ 7.305	R\$ 7.280
Variação (%)	0,70%	-0,05%	-0,34%
Zona Oeste	R\$ 3.857	R\$ 3.586	R\$ 3.534
Variação (%)	8,50%	-7,03%	-1,45%

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

Para o fim meramente sugestivo este Perito diligenciou perante a Secretária 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\$ 3.719.499,14 (três milhões setecentos e dezenove mil quatrocentos e noventa e nove reais e quatorze 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):	31368079
Valor Declarado:	1.000,00
Natureza da Transação:	COMPRA E VENDA
PAL:	0
% transferido:	100%
Base de Cálculo:	3.719.499,14
Imposto:	111.584,97
Utilização:	RESIDENCIAL
Endereço do Imóvel:	AVN LUCIO COSTA, 4350 / APT 202 BLC 3 - BARRA DA TIJUCA
Vencimento:	27/10/2021

**CALCULOS PERICIAIS:**

O imóvel objeto da avaliação unidade unifamiliar situada a Av. Lucio Costa nº 4350, Apartamento 202 – Bloco 03 – Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ, e suas respectivas benfeitorias, a seguir caracterizadas:

**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  $F_f = 0,90$  para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de alugar e a negociação a ser realizada. Para negociações efetivamente realizadas (contratos celebrados),  $F_f = 1,00$ ;

**F2: Fator de Documentação:**

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

Para imóveis com pendência ou necessidade de documentos e pagamento de impostos,  $F_d = 0,90$ ;

**F3: Fator Área:**

É representado pela expressão empírica

$F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$  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, no caso em estudo todos os imóveis estão localizados na Av. Lucio Costa – Barra da Tijuca.

**AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN**  
Engenheiro Civil – Perito Judicial

Assim conforme preconizado nas Normas Brasileiras utilizaremos o método **COMPARATIVO DIRETO**, procedimento recomendado tendo em vista a identidade dos imóveis congêneres.

**Imóvel 01 – Apartamento Le Residences de Monaco**

Área: 575,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 27.826,09

**Imóvel 02 – Apartamento Le Residences de Monaco**

Área: 292,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 5.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 20.205,48

**Imóvel 03 – Apartamento Le Residences de Monaco**

Área: 391,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 10.990.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 28.107,42

**Imóvel 04 – Apartamento Le Residences de Monaco**

Área: 280,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 5.700.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 20.357,14

**Imóvel 05 – Apartamento Le Residences de Monaco**

Área: 292,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 5.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 17.808,22

**Imóvel 06 – Apartamento Le Residences de Monaco**

Área: 292,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 6.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 20.547,95

**Tabela de homogeneização:**

Elemento	Endereço	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor Venda	R\$/m <sup>2</sup>	Venda/Oferta	V0	FONTE
1	Amostra 01	575,00	16.000.000,00	27.826,09	O	1	Anexo Laudo
2	Amostra 02	292,00	5.900.000,00	20.205,48	O	1	Anexo Laudo
3	Amostra 03	391,00	10.990.000,00	28.107,42	O	1	Anexo Laudo
4	Amostra 04	280,00	5.700.000,00	20.357,14	O	1	Anexo Laudo
5	Amostra 05	292,00	5.200.000,00	17.808,22	O	1	Anexo Laudo
6	Amostra 06	292,00	6.000.000,00	20.547,95	O	1	Anexo Laudo

**AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN**  
Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliando (Area m <sup>2</sup> ) =	280,00	V =	1					
<b>Homogeneização dos Elementos Amostrais</b>								
Matriz de Fatores								
Elementos	Dados R\$	F Fonte	F Documentação	F Area	F. Transposição	Dados R\$	Classe	SV
1	27.826,09	0,90	1,00	1,09	1,00	27400,50	0	0,00
2	20.205,48	0,90	1,00	1,01	1,00	18376,72	1	55.130,15
3	28.107,42	0,90	1,00	1,04	1,00	26374,90	0	0,00
4	20.357,14	0,90	1,00	1,00	1,00	18321,43	1	54.964,28
5	17.808,22	0,90	1,00	1,01	1,00	16196,43	0	0,00
6	20.547,95	0,90	1,00	1,01	1,00	18688,19	1	56.064,57

N= 6  
Média = 20.893,03  
Desvio = 4.738,40

**CHAUVENET**  
Elementos Extremos  
Máx.: 27.400,50  
Min.: 16.196,43

Valor Crítico para 6 elementos => 1,73

$d_{máx}/S = 1,373$  Elemento Permanece (dn/S < Valor Crítico)  
 $d_{min}/S = 0,991$  Elemento Permanece (dn/S < Valor Crítico)

**STUDENT**  
n-1= 5      Limite Conf.= 80%      tc= 1,48  
Limites de Confiança:      X máx = 24029,26  
X min = 17756,79      Classe = 3  
Amplitude do Intervalo:      A= 6272,47      A/Classe = 2090,824713

Classes:				Quantidade	Peso
1 <sup>a</sup>	17756,79	19847,61	=>	3	3
2 <sup>a</sup>	19847,61	21938,44	=>	0	0
3 <sup>a</sup>	21938,44	24029,26	=>	0	0

Soma dos Pesos: 9  
na Valores Ponderados: 186158,99  
Tomada de Decisão: 18462,11

**Valor Unitário: R\$ 18.462,11 /m<sup>2</sup>**  
**Valor do Imóvel: R\$ 5.169.390,81**

Número de Amostras: 06

Valores homogeneizados (Xi), em \$ / m2:

Média = X = somatório (Xi) / n = X = 20.893,03

Desvio padrão = S = ((somatório (X - Xi) ^ 2) / (n-1)) ^ 0.5 = S = 4.738,40

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*.

Ou seja:  $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 06 amostras, pela Tabela de *Chauvenet*: VC = 1,73

Elementos Extremos

Máximo = 27.400,50

Mínimo = 16.196,43

$d_{máx}/S = 1,373$  Elemento Permanece (dn/S < Valor Crítico)

$d_{min}/S = 0,991$  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:

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

Onde tc 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):

$$Li = 17.756,79$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 24.029,26$$

Cálculo do campo de arbítrio:

$$\text{A amplitude do intervalo é: } X \text{ máx.} - X \text{ min} = 24.029,26 - 17.756,79 = 6.272,47$$

$$\text{Amplitude de intervalo } 6.272,47 \div 03 \text{ classes} = 2.090,823333$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe:

$$17.756,79 \text{ —..— } 19.847,61$$

Neste intervalo existem 03 (três) amostras n° 02= 18.376,72, 04= 18.321,43 e 06=18.688,19

2ª classe:

$$19.847,61 \text{ —..— } 21.938,44$$

Neste intervalo inexistem amostras

3ª classe:

$$21.938,44 \text{ —..— } 24.029,29$$

Neste intervalo inexistem amostras

Soma dos pesos (SP): 9 (nove) Soma dos valores ponderados (SV): 166.158,99

$$\text{Tomada de Decisão: } Sp \div Sv = 166.158,99 \div 9 = R\$ 18.462,11/m^2$$

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R\$ 18.462,11/m<sup>2</sup>, temos:

$$R\$ 18.462,11/m^2 \times 280,00m^2 = R\$ 5.169.390,81$$

### **Resultado final:**

**Valor final para o imóvel designado como apartamento 202 do bloco 03 da Avenida Lucio Costa nº 4.350 – Barra da Tijuca importa em R\$ 5.169.390,81 (Cinco milhões cento e sessenta e nove mil trezentos e noventa reais e oitenta e um 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.

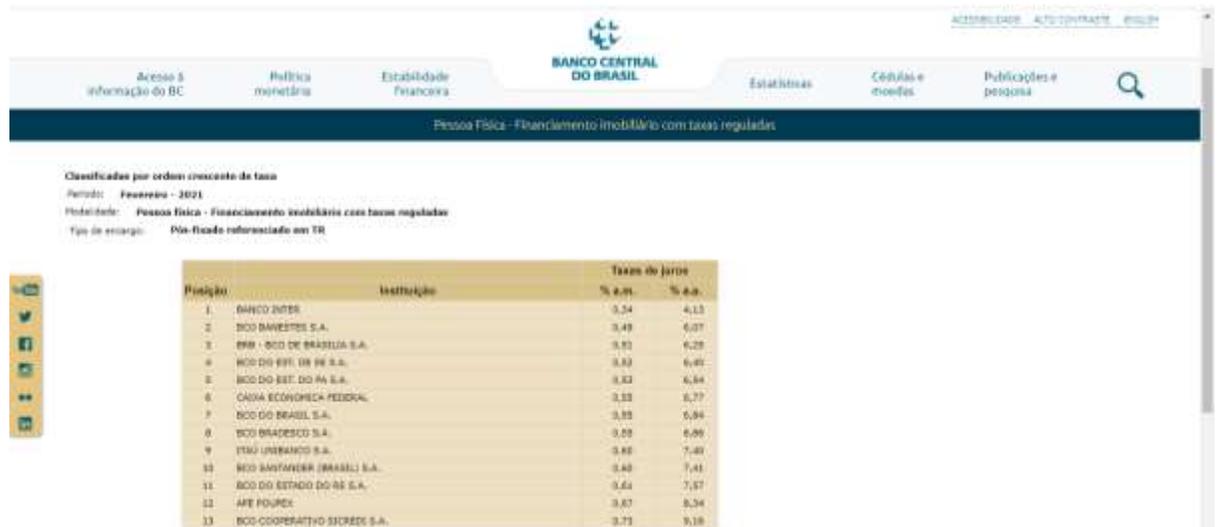
O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio do da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a taxa de 4,13% a.a.

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

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

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

- ✓ Valor do Imóvel:
- ✓ Taxa Adotada: 0,34 % ao mês, conforme informe do BACEN relativo à menor taxa de financiamento imobiliário.



Classificadas por ordem crescente de taxa  
Período: Fevereiro - 2021  
Modalidade: Pessoa Física - Financiamento imobiliário com taxas reguladas  
Tipo de encargo: Não-fixado referenciado em TR

Posição	Instituição	Taxas de juros	
		% a.m.	% a.a.
1	BANCO INTER	0,34	4,13
2	BDO BAVESTES S.A.	0,49	6,07
3	BIB - BDO DE BRASÍLIA S.A.	0,51	6,28
4	BDO DO SUL DE BR S.A.	0,52	6,40
5	BDO DO EST. DO PA S.A.	0,52	6,44
6	Caixa Econômica Federal	0,53	6,77
7	BDO DO BRASIL S.A.	0,53	6,84
8	BDO BRASESCO S.A.	0,53	6,86
9	ITAU UNIBANCO S.A.	0,60	7,40
10	BDO SANTANDER BRASIL S.A.	0,60	7,41
11	BDO DO ESTADO DO RJ S.A.	0,64	7,87
12	AFE POUKÉ	0,67	8,34
13	BDO COOPERATIVO STORES S.A.	0,71	9,18

- ✓ Condições de Liquidez: Médio Alta
- ✓ Tempo de Exposição: 24 meses

**VALOR DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA:**

Valor Atual de Mercado R\$ 5.169.390,81

Tempo de Exposição 24 meses

Taxa de desconto 4,13% ao ano correspondente a 0,34% ao mês

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(5.169.390,81)}{(1 + 0,0034)^{24}}$$

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(5.169.390,81)}{(1,0034)^{24}}$$

Valor de Liquidação Forçada = 4.767.487,67 (Quatro milhões setecentos e sessenta e sete mil quatrocentos e e oitenta e sete reais e sessenta e sete centavos).

**Valor final para o imóvel designado como apartamento 202 do bloco 02 da Avenida Lucio Costa nº 4350 – Barra da Tijuca importa em R\$ 4.767.487,67 Quatro milhões setecentos e sessenta e sete mil quatrocentos e e oitenta e sete reais e sessenta e sete 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 março de 2021:

**Valor de Mercado para Venda: R\$ 5.169.390,81 (Cinco milhões cento e sessenta e nove mil trezentos e noventa reais e oitenta e um centavos).**

**Valor de Liquidação Forçada: R\$ 4.767.487,67 Quatro milhões setecentos e sessenta e sete mil quatrocentos e e oitenta e sete reais e sessenta e sete centavos).**

**ANEXOS:**

- Anexo 01 – Relatório Fotográfico;
- Anexo 02 – Amostras;
- Anexo 03 – Notificação de Lançamento IPTU;
- Anexo 04 – Certidão Enfiteutica;
- Anexo 05 – Certidão FUNESBOM;
- Anexo 06 – Certidão Habite-se;

**AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN**  
Engenheiro Civil – Perito Judicial

**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, 27 de setembro de 2021.



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