

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

Processo nº. 0005498.62.2002.8.19.0209

Autor: CARLOS ALBERTO PINA JUNIOR E OUTROS  
Réu: FERNANDES & PEREIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
LTDA

**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 – Parte 1 sendo "*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*", em outras palavras, é o valor do imóvel quando é necessário vendê-lo em um prazo menor que naturalmente ocorre no mercado imobiliário.
- 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 valor de mercado do imóvel situado a Rua Candido Benicio nº 208 – Campinho – Rio de Janeiro - RJ

### **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 de Médio e Baixo Padrão
- ✓ Melhoramentos Públicos: Rede de Água, Rede de Esgoto Sanitário, Rede de Águas Pluviais, 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.

De acordo com a Decreto 322/1976, o imóvel em estudo está inserido em uma Zona Residencial 3.

3. Zoneamento

Macrozonas	Incentivada
Zona	Zona Residencial 3, consulte a(s) norma(s): <a href="#">Decreto 322/1976</a> , <a href="#">Decreto 2418/1979</a>
Subzona / Setor / Subsetor	--- / ---
Centro de Bairro	---
Zona Ambiental	---
Área de Especial Interesse (AEI)	---
Distritos e Polos	---
Outros Dispositivos Legais	---
Usos e Atividades	<a href="#">Anexo com informações sobre Usos e Atividades</a>

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).

► 6. Índice de Aproveitamento de Terreno

IATPD

4,0 [Lei Complementar 111/2011](#)

ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII da [Lei Complementar 111/2011 \(Plano Diretor\)](#) - Parágrafo 4o. do Artigo 38.

Maiores informações serão fornecidas pelo técnico da Unidade SMDEIS indicada no item 1 - Localização.

O imóvel possui as seguintes características:

- ✓ Frente e Acesso: Rua Candido Benicio
- ✓ Topografia: Plana
- ✓ O imóvel encontra-se ocupado
- ✓ Area Construída 321m2



**CALCULOS PERICIAIS:**

O imóvel objeto da avaliação do imóvel designado como imóvel situado Rua Candido Benicio nº 208 – Campinho – Rio de Janeiro - RJ

**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 DE MERCADO PELO 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

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 Depreciação:**

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis e seus respectivos estados de manutenção, consideramos 0,95 para todas as amostras

**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 Rua Candido Benicio, não sendo necessário a utilização do fator

**QUADRO DE AMOSTRAS E COMPARATIVO:**

Rua Candido Benicio 208				
Elemento	Endereço	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor Venda	R\$/m <sup>2</sup>
1	Rua Candido Benicio	140,00	220.000,00	1.571,43
2	Rua Candido Benicio	88,00	270.000,00	3.139,53
3	Rua Candido Benicio	110,00	355.000,00	3.227,27
4	Rua Candido Benicio	150,00	380.000,00	2.533,33
5	Rua Candido Benicio	80,00	340.000,00	4.250,00
6	Rua Candido Benicio	250,00	390.000,00	1.560,00
7	Rua Candido Benicio	100,00	225.000,00	2.250,00

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



Avaliando (Área m <sup>2</sup> ) =	321,00	V =	1					
<b>Homogeneização dos Elementos Amostrais</b>								
<b>Matriz de Fatores</b>								
Elementos	Dados R\$	F Fonte	F Documentação	F Área	F, Depreciação	Dados R\$	Classe	SV
1	1.571,43	0,90	0,90	0,90	0,95	1090,08	0	0,00
2	3.139,53	0,90	0,90	0,85	0,95	2049,14	3	2.049,14
3	3.227,27	0,90	0,90	0,87	0,95	2172,23	0	0,00
4	2.533,33	0,90	0,90	0,91	0,95	1772,55	2	1.772,55
5	4.250,00	0,90	0,90	0,84	0,95	2748,97	0	0,00
6	1.560,00	0,90	0,90	0,94	0,95	1127,70	0	0,00
7	2.250,00	0,90	0,90	0,86	0,95	1496,50	1	1.496,50

N= 7

Média = 1779,60

Desvio = 598,21

**CHAUVENET**

Elementos Extremos

Máx.: 2748,97

Min.: 1090,08

Valor Crítico para 7 elementos => 1,80

$d_{máx}/S = 1,620$  Elemento Permanece ( $dn/S < \text{Valor Crítico}$ )

$d_{mín}/S = 1,153$  Elemento Permanece ( $dn/S < \text{Valor Crítico}$ )

**STUDENT**

n-1= 6

Limite Conf.= 80%

tc= 1,44

Limites de Confiança: X máx = 2131,27

X mín = 1427,92

Classe = 3

Amplitude do Intervalo

A= 703,35

A/Classe = 234,4483791

Classes:				Quantidade	Peso
1 <sup>a</sup>	1427,92	1662,37	=>	1	1
2 <sup>a</sup>	1662,37	1896,82	=>	1	1
3 <sup>a</sup>	1896,82	2131,27	=>	1	1

Soma dos Pesos: 3

a Valores Ponderados: 5318,20

Tomada de Decisão: 1772,73

Valor Unitário: R\$ 1.772,73 /m<sup>2</sup>

Valor do Imóvel: R\$ 569.047,29

O valor de mercado do imóvel designado como situado na Rua Candido Benicio 208 e respectivo terreno – Campinho – Rio de Janeiro - RJ importa em R\$ 569.047,29 (Quinhentos e sessenta e nove mil quarenta e sete reais e vinte e nove centavos).

**CONCLUSÃO:**

**Em números redondos o valor de mercado do imóvel designado como situado Rua Candido Benicio 208 e respectivo terreno – Campinho – Rio de Janeiro - RJ importa em R\$ 569.000,00 (Quinhentos e sessenta e nove mil reais), tendo como base o mês de fevereiro de 2023.**

**ENCERRAMENTO:**

Nada mais havendo a acrescentar, informamos que o presente Laudo Pericial é composto de 07 (sete) laudas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada e os anexos abaixo descritos.

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2023.



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

Anexos:

01 – Amostras