

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

Processo: 0019714.08.2014.8.19.0209

Autor: SPE PORTO REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

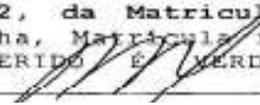
Autor: WILSON DA COSTA RITTO FILHO

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 – 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 no Km 454 da BR 101 – antigo Km 64, Condomínio Porto Real Resort Suítes – Apartamento 203 – Bloco 02.

MATRICULA n° 2082 - IMÓVEL:- A unidade a ser construída receberá o n° 203 (duzentos e três) do Prédio ITANHANGÁ SUITES, do Bloco 2, Fração 18.2, do grupamento denominado "PORTO REAL RESORT SUITES", do Condomínio "PORTO REAL RESORT", na área C, situada no KM. 454, da Estrada BR 101, (Rio-Santos) antigo KM 64, em Nossa Senhora da Conceição de Jacareí, no 2° Distrito do Município de Mangaratiba e terá as seguintes características e confrontações conforme projeto de modificação aprovado no processo n° 8.590/2008 pela Prefeitura Municipal de Mangaratiba: - UNIDADE 203, situado no 2° pavimento, com área real de construção de 141,58 m²; e área equivalente de construção de 79,77 m²; e será composta de sala, cozinha americana, 2 quartos (01 suite), banho social, varanda; com fração ideal de 0,000663 de todo o terreno; e, 0,000986 de fração ideal das partes de uso comum edificadas ou não de todo o condomínio; e 0,003459 da unidade da parte de uso comum da edificação; com direito a uma vaga para guarda de veículo de passeio, tendo a vaga a fração ideal de 0,000059; e o terreno onde será construída a unidade será a Fração 18, integrante da área "C" referida, composta em parte de terreno alodial e parte de terreno de marinha, com as seguintes características e confrontações: Faz frente com a faixa de domínio do DNER, Estrada BR-101 (Rio-Santos) por 287,00m em curva, aos fundos mede 128,48m em três segmentos assim discriminados da esquerda para a direita: o primeiro mede 70,46m, o segundo mede 9,98m, confrontando com a Área 8, e o terceiro mede 48,04m confrontando com a Área 30A. Pelo lado esquerdo mede 232,01m em dez segmentos assim discriminados da frente para os fundos: o primeiro mede 58,59m confrontando com a Área 30, o segundo mede 38,11m, o terceiro mede 41,12m, o quarto mede 9,57m, o quinto mede 19,47m, o sexto mede 13,58m confrontando com a Área 9, o sétimo mede 11,15m confrontando com a Via da Praia, o oitavo mede 20,75m em curva, o nono mede 14,24m e o décimo mede 5,43m confrontando com a Área 8. Pelo lado direito mede 103,78m confrontando com o Condomínio Porto Verde Mar, perfazendo uma área de 22.562,71m², das quais 19.631,54m² são de área de destinação exclusiva, área comum de todo o Condomínio Porto Real e áreas comuns do Grupamento e 2.931,17m² são de área de ocupação das Edificações denominadas PORTO REAL RESORT SUITES.- **PROPRIETÁRIA:** SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Joathur Bueno, n° 230 - Barra da Tijuca - RJ, inscrito no CNPJ sob o n° 10.566.803/0001-61. **ANOTAÇÃO:** O Imóvel objeto da matrícula supra encontra-se gravado com HIPOTECA, conforme R.02, da Matrícula n° 20502.- **REGISTRO ANTERIOR:** Livro n° 2-V, ficha, Matrícula n° 7.606 do extinto 1° Ofício de Mangaratiba.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Mangaratiba, 13/11/2012. EU  Oficial, mandei matricular e subscrevo.....

O Condomínio Porto Real Resort Suítes está localizado no litoral da baía da Ilha Grande, no 22º distrito de Mangaratiba no Estado do Rio de Janeiro, banhado pela Praia Alta, na região conhecida como Costa Verde do litoral do Rio de Janeiro abrangendo os Municípios de Mangaratiba e Angra dos Reis.

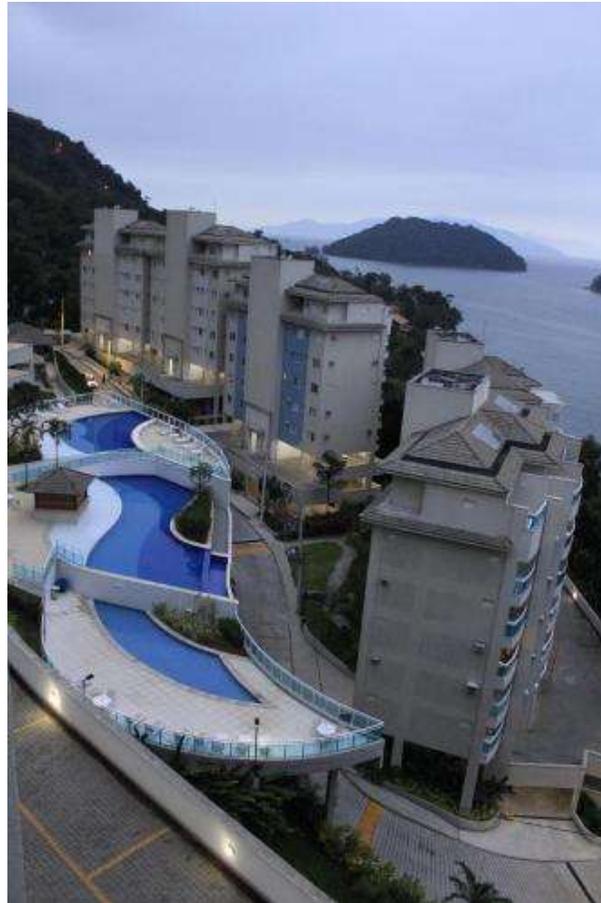
Envolvidos pela incrível natureza que os cerca através de praias e ilhas, da região atrelados as áreas de lazer do nosso condomínio, sua experiência será ligada a um lugar cheio de vida e possibilidades.

Soma-se a beleza da região, com suas águas cristalinas, cachoeiras, jardins e o ar puro da mata atlântica, o conforto de ter a sua disposição praia e uma completa infraestrutura de esporte e lazer. Todos estes fatores justificam a opção de morar no Porto Real ou passar aqui uma temporada.

O Porto Real Resort Suítes tem sido para os condôminos e visitantes a garantia de descanso com privacidade e segurança.



AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN
Engenheiro Civil – Perito Judicial







DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Resumidamente o imóvel possui as seguintes características:

- ✓ Ocupação da Região: Heterogênea
- ✓ Ocupação Industrial: Inexistente
- ✓ Ocupação Comercial: Mediana
- ✓ Ocupação Residencial: Expressiva de Alto 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.

O imóvel possui as seguintes características:

- ✓ Frente e Acesso: BR 101 – Mangaratiba –RJ.
- ✓ Topografia: Acidentada por aclave
- ✓ Area Construída 141,58 m²

CALCULOS PERICIAIS:

O imóvel objeto da avaliação do imóvel designado como apto. 203 do Bloco 2- Itanhangá do Condomínio Porto Real Resort Suites.

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 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 m²) 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 $F_f = 0,80$ 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 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%

F3: Fator de Depreciação:

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis e seus respectivos estados de manutenção, consideramos até 0,90 para todas as amostras de acordo com as características de cada caso, vista que os imóveis pesquisados estão melhorias e mobiliário.

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 foi utilizado 0,85 vez que o apartamento em questão se encontra afastado da praia e do clube do condomínio, em comparação as amostras obtidas.

QUADRO DE AMOSTRAS E COMPARATIVO:

Porto Real Resort Suites - Apartamento 203 - Bloco 02 - Itanhangá Suites								
Elemento	Endereço	Área Útil (m ²)	Valor Venda	Data da Pesquisa	R\$/m ²	Venda/Ofer	V0	FONTE
1	Apartamento Porto Real	134,00	750.000,00	21/07/2023	5.597,01	O	1,00	Anexo Laudo
2	Apartamento Porto Real	105,00	899.000,00	21/07/2023	8.561,90	O	1,00	Anexo Laudo
3	Apartamento Porto Real	100,00	585.000,00	21/07/2023	5.850,00	O	1,00	Anexo Laudo
4	Apartamento Porto Real	100,00	820.000,00	21/07/2023	8.200,00	O	1,00	Anexo Laudo
5	Apartamento Porto Real	80,00	599.000,00	21/07/2023	7.487,50	O	1,00	Anexo Laudo
6	Apartamento Porto Real	96,00	770.000,00	21/07/2023	8.020,83	O	1,00	Anexo Laudo
7	Apartamento Porto Real	86,00	640.000,00	21/07/2023	7.441,86	O	1,00	Anexo Laudo
8	Apartamento Porto Real	60,00	590.000,00	21/07/2023	9.833,33	O	1,00	Anexo Laudo

Avaliando (Área m²) =	141,58	V =	1,00					
Homogeneização dos Elementos Amostrais								
Matriz de Fatores								
Elementos	Dados R\$	F Fonte	F Depreciação	F Área	F, Transposição	Dados R\$	Classe	SV
1	5.597,01	0,80	0,90	0,99	0,85	3.378,57	0	0,00
2	8.561,90	0,80	0,90	0,93	0,85	4.862,60	0	0,00
3	5.850,00	0,80	0,90	0,92	0,85	3.282,14	0	0,00
4	8.200,00	0,80	0,90	0,92	0,85	4.600,60	3	9.201,21
5	7.487,50	0,80	0,90	0,93	0,85	4.266,77	2	8.533,54
6	8.020,83	0,80	0,90	0,95	0,85	4.676,05	3	9.352,11
7	7.441,86	0,80	0,90	0,94	0,85	4.279,27	2	8.558,55
8	9.833,33	0,80	0,90	0,90	0,85	5.405,62	0	0,00

N= 8

Média = 4343,95

Desvio = 721,29

CHAUVENET

Elementos Extremos

Máx.: 5405,62

Min.: 3282,14

Valor Crítico para 8 elementos => 1,86

$d_{max}/S = 1,472$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

$d_{min}/S = 1,472$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

STUDENT

n-1= 7

Limite Conf.= 80%

tc= 1,42

Limites de Confiança: X máx = 4731,08

X min = 3956,83

Classe = 3

Amplitude do Intervalo

A= 774,25

A/Classe = 258,0832845

Classes:				Quantidade	Peso
1ª	3956,83	4214,91	=>	0	0
2ª	4214,91	4473,00	=>	2	2
3ª	4473,00	4731,08	=>	2	2

Soma dos Pesos: 8

a Valores Ponderados: 35645,40

Tomada de Decisão: 4455,67

Valor Unitário: R\$ 4.455,67 /m²

Valor do Imóvel: R\$ 630.834,45

CALCULOS AVALIATÓRIOS:

O valor de mercado do imóvel designado como situado apartamento 203 do bloco 02 – Porto Real Resort Suítes, importa em R\$ 630.834,45 (seiscentos e trinta mil oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

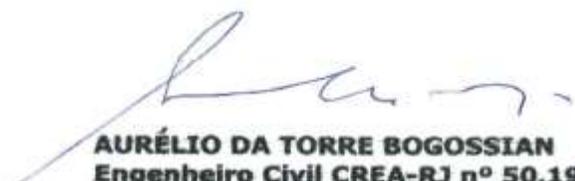
CONCLUSÃO:

Em números redondos o valor de mercado do imóvel designado como apartamento 203 do bloco 02 – Porto Real Resort Suítes, importa em R\$ 630.800,00 (seiscentos e trinta mil oitocentos reais).

ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a acrescentar, informamos que o presente Laudo Pericial é composto de 10 (dez) laudas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada e os anexos abaixo descritos.

Rio de Janeiro, 24 de julho de 2023.



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