

**EXMO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DA
BARRA DA TIJUCA - RIO DE JANEIRO - RJ.**

PROCESSO 0001192.74.2007.8.19.0209

AUTOR: SOCIEDADE DOS AMIGOS DO PARK PALACE

RÉU: MARIZA NASCIMENTO LIMA

AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN, Engenheiro Civil, CREA-RJ nº. 50.193-D, inscrito no CPF/MF sob o nº 674.011.717/91, com endereço eletrônico aurelio@conporteng.com.br, telefone (21) 99971-8898 após efetuar as necessárias diligências e exame de toda a documentação fornecida, vem apresentar seu

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

Inicialmente declarando este profissional que:

- Tomou conhecimento da documentação disponível para a completa análise do caso;
- Realizou vistoria ao local visando conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.
- Registrou no as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.
- Tomou conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando explicitado e suas consequências na precificação.

Declara ainda para que seja apreciado e forneça maiores subsídios ao que se destina:

- O presente laudo foi elaborado seguindo as normas e procedimentos técnicos, bem como por processos de aferição com base na experiência do profissional que subscreve o presente trabalho. Acrescenta-se ainda que este profissional não tem qualquer vínculo ou interesse pessoal no resultado da presente demanda.

- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- No presente relatório assume-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas no referido 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.”*
- Este Profissional assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por objetivo avaliar o imóvel situado a Rua Paulo Carneiro nº 119 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ – Condomínio Grand Líder Olympus Private, uma vez que a avaliação oferecida nos autos está muito aquém do valor real do imóvel.

PLANO DE TRABALHO

Para elaborar um laudo suficientemente fundamentado, este profissional buscou junto às partes o fornecimento de elementos necessários a elucidação da causa, lastreando-se assim o Laudo Técnico com os elementos fornecidos, assim como com as informações colhidas por este profissional durante as diligências realizadas ao local.

O trabalho de avaliação foi realizado segundo um plano de trabalho composto das seguintes etapas.

Tarefas Executadas:

- Pleno conhecimento da questão;
- Pleno conhecimento de todos os fatos;
- Levantamento prévio dos recursos disponibilizados para exame;
- Prazo ou tempo para a execução das tarefas e entrega do laudo;

A partir do planejamento acima, devemos partir de amplo conhecimento sobre tudo o que envolve a questão para atingir o objeto da avaliação.

Técnicas do trabalho:

As técnicas preliminares abaixo foram totalmente executadas:

- Definir o objeto da perícia; estabelecer a finalidade para qual está sendo instada a examinar determinada matéria;
- Identificar se o objeto e os objetivos tornam necessárias à pesquisa ou a verificação de campo;
- Exame: é a análise dos elementos constitutivos da matéria constantes nos autos.
- Arbitramento: é a técnica de determinar valores por procedimentos estatísticos e analógicos capazes de fundamentar o valor encontrado.
- Avaliação: é a análise financeira e técnica para a identificação do valor de coisas, bens, direitos, obrigações, despesas e receitas, por critério puramente objetivo, calculável ou demonstrável.
- Certificação: é a informação trazida ao laudo pelo Perito com caráter afirmativo cuja autenticidade é reconhecida em função da fé pública atribuída ao profissional.

DECISÃO PELA REALIZAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL:

Em decisão de 06 de maio de 2024 é decido pelo Juízo a realização de nova avaliação pericial do imóvel conforme segue:

Não se verifica qualquer erro ou motivo para se alterar o valor da avaliação. Fls.

Os valores para venda imobiliária estão praticamente congelados ou sem recuperação há anos (ainda mais em se tratando de casa).

A crise do mercado se tornou ainda pior em 2019/2020 e anos seguintes, por conta da pandemia.

O laudo é de abril de 2018, encontrando o valor de R\$ 12.740,00.

Só para ilustrar, pela tabela FAPE/ZAP (que cruza dados estatísticos de vários institutos e índices oficiais), o acumulado anual daquela data até julho de 2022 foi de DESVALORIZAÇÃO que chegou a 5% POR ANO, TENDO MÉDIA DE DESVALORIZAÇÃO EM CERCA DE 2,5% POR ANO.

Somente em 2021 o índice passa a ser timidamente positivo, em cerca de 0,5% a 1% ao ano, O QUE NÃO COMPENSOU, ATÉ HOJE, A DESVALORIZAÇÃO ANTERIOR.

Para consulta, eis a fonte:

<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202401/residencial-venda.pdf> (selecionar Rio de Janeiro).

O processo há se arrasta desde 2007, com intensas manobras procrastinatórias da executada, o que já lhe valeu até condenação em ato atentatório.

NÃO VÊ ESTE JUÍZO NENHUMA RAZÃO TÉCNICA PARA DESCONSIDERAR O VALOR DO LAUDO ANTERIOR, QUE PROVAVELMENTE INDICA, PELOS MOTIVOS JÁ EXPOSTOS, VALOR QUE ATUALMENTE É ATÉ SUPERIOR AO QUE REALMENTE O IMÓVEL VALHA.

O refazimento da avaliação era interessante quanto, de fato, havia um lapso temporal extenso da primeira realização, QUANDO O MERCADO IMOBILIÁRIO ESTAVA AQUECIDO, O QUE NÃO É O CASO DESDE 2017.

Contudo, diante do requisitado pela Egrégia Câmara Cível, E COM O INTUITO DE NÃO SE PERDER MAIS TEMPO DO QUE SE PERDE, E CORRENDO-SE O RISCO DO VALOR DA NOVA AVALIAÇÃO SER MENOR DO QUE A JÁ EXISTENTE, DETERMINO A REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO POR PERITO DO JUÍZO, E NÃO POR O.J.A., EVITANDO-SE MAIS PROCRASTINAÇÕES E ALEGAÇÃO DE LAUDO INSUFICIENTE.

Nomeio o Dr. AURÉLIO BOGOSSIAN (tel. 999718898), engenheiro com larga experiência em avaliações, fixando desde já seus honorários no equivalente a 3SM (conforme entendimento do TJRJ que é razoável a fixação nesta quantia para trabalhos ordinários de perícia/avaliação), que correrão por conta da RÉ.

Determina-se ainda, PARA QUE NÃO HAJA PERDA DE MAIS TEMPO, que já realize a avaliação imediatamente, dando ciência da data para a sua realização, reservando-se os honorários do produto da venda e, caso não realizada, a ser paga diretamente pela ré.

I-se e cadastre-se o avaliador perito e a todos.

COMUNIQUE-SE IMEDITAMENTE AO EXMO. DR. DESEMBARGADOR RELATOR FERNANDO FOCH, COM CÓPIA DA PRESENTE, COM REFERÊNCIA AO AGRAVO 0022726 26.2024.8.19.0000.

Grifos nossos

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel situa-se na Rua Paulo Carneiro, 119 – Barra da Tijuca – RJ – Condomínio Park Palace, sendo este atendido por todos os serviços públicos como rede de água potável, rede de esgoto sanitário e águas pluviais e telefone, calçadas urbanizadas e rua com pavimentação asfáltica.

Fica localizado na área mais privilegiada área do município do Rio de Janeiro, próximo a farta gama de equipamentos comunitários e o local também é servido de linhas regulares de ônibus municipais e intermunicipais e Shopping Center.



Vista geral da localização do imóvel

DO CONDOMÍNIO PARK PALACE:

Trata-se de condomínio residencial com unidades unifamiliares, situado em um ponto estratégico da Barra da Tijuca, com entrada pela Avenida das Américas, 5.777, e por uma via com acesso à Avenida Ayrton Senna, o que facilita o deslocamento para diferentes regiões da cidade e para as praias da Barra da Tijuca.

O Condomínio Park Palace oferece infraestrutura de lazer e serviços, que se assemelha a um clube.

Entre as principais facilidades, destacam-se:

- **Lazer e Esportes:** Piscina (coberta e externa), sauna, academia de alta qualidade, quadras de tênis, futebol e vôlei de areia, salão de jogos e parquinho infantil.
- **Áreas Comuns:** Churrasqueira, espaço gourmet, salão de festas, bosque privativo e jardins bem cuidados.
- **Segurança e Conveniência:** Portaria e segurança 24 horas com monitoramento, controle de acesso, estacionamento para visitantes e serviços exclusivos como balsa para a praia e ônibus do condomínio que faz o transporte para o metrô e outras áreas.

DO IMÓVEL SITUADO A RUA PAULO CARNEIRO 119:

O imóvel do Autor está localizado à Rua Paulo Carneiro, casa 119 – Condomínio Park Palace – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de um imóvel residencial unifamiliar, de alto padrão construtivo, com as seguintes características:

Pavimento Térreo: Área Externa e Edícula composto de salão de festas com sala de apoio, bar, depósitos banheiros e cozinha; sauna a vapor; sauna seca; banheiros de apoio; área gourmet; duas suítes de serviço; lavanderia; área de lazer descoberta com jardins e piscina;

Pavimento Térreo: Área Interna / nave principal composto de varandas; hall; duas salas de estar; sala de jantar; sala de TV; cozinha; copa; despensa; suíte de serviço; e duas garagens laterais;

Pavimento Superior / nave principal: 05 suítes com closet; anexos: 02 apartamentos com sala, suíte, closet; e varanda; 01 estúdio; e 01 escritório;

DO DIAGNOSTICO DO MERCADO E DA LIQUIDEZ DO IMOVEL:

O mercado imobiliário não está alheio à conjuntura econômica atual, 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, 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.

É importante registrar que o imóvel ora em avaliação está localizado em área das mais valorizadas do Município, possuindo opções de lazer e um conjunto arquitetônico com emprego de materiais nobres de acabamento.

No caso específico e, tendo em vista o considerável valor do imóvel, sua situação jurídico fiscal, débitos de IPTU e débitos de condomínio, ambos *Ad Propter Rem*, inviabilizam financiamento bancário levando a que ele permaneça em processo venda por período superior a 01 ano, gerando assim baixíssima atração mercadológica e, conseqüentemente baixa liquidez de mercado.

Importante mencionar que o estado do imóvel pode ser considerado bom necessitando de reparos simples de manutenção predial corretiva e preventiva, nos termos da Norma da ABNT NBR 5.674.

Além disso, foi observado que o imóvel passou por reformas de caráter voluptuário e que não foi juntada a indispensável legalização ou licenciamento das áreas de construção acrescidas, não podendo este Perito informar se tais obras são passíveis de aprovação e licenciamento. Na hipótese de serem legalizadas, ainda assim, tais benfeitorias importam em custo de contrapartida tributária a recolher para Municipalidade e, obviamente, deve ser obrigatoriamente levado em consideração quando do oferecimento do imóvel a hasta pública.

METODOLOGIA ADOTADA PARA A OBTENÇÃO DO JUSTO VALOR DE MERCADO:

O processo de avaliação consiste na busca de um valor econômico, ou seja, um valor que expresse o potencial de geração futura de riqueza.

No campo econômico, o termo “valor” pode ser entendido como apreciação feita por um indivíduo (num dado tempo e espaço) e da importância de um bem, baseado em sua utilidade (objetiva e subjetiva).

O grau de utilidade de um bem, dentro de uma escala de preferência do consumidor é que determina o seu valor, a preferência dos consumidores e o grau de utilidade de um bem, não são fatores claramente definidos e mensuráveis, causando certa subjetividade na determinação de valores.

Assim o processo de avaliação procura chegar o mais próximo do que se convencionou chamar de Valor de Mercado, que pode ser entendido como:

“Valor de mercado é o maior preço em termos de dinheiro que o imóvel pode ter uma vez posto a venda, abertamente, por um tempo razoável para encontrar comprador, o qual deverá ter conhecimento de todos os usos, propósitos e utilidades, para que ele, comprado, tenha capacidade de utilizar o imóvel.”

Ou, ainda:

“Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos os conhecimentos da utilidade da propriedade transacionada.”

Esse conceito aproxima-se do emitido pelo Engenheiro Enrique Lira Montes de Oca:

“Valor de mercado é o preço que o vendedor está disposto a aceitar e um comprador a pagar, ambos perfeitamente informados e de dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas para um determinado bem.”

Stanley L. Mc Michael, em sua conceituada obra “*Tratado de Transacción*”, quanto aborta o tema de avaliação de propriedades afirma:

“Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

DO CÁLCULO DE ÁREAS EQUIVALENTES:

De acordo com a NBR 12.721/2006, área equivalente é “*área virtual*” cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção (CUB), adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Ainda de acordo com a NBR 12.721/2006 em seu item 3.7.3.4 define área equivalente em área de custo padrão total, sendo áreas equivalentes em área de custo padrão total, estabelecida pelas seguintes condições:

- a) as áreas cobertas-padrão, com suas medidas reais;
- b) as áreas equivalentes virtuais, conceituadas no item 5.7 adiante; e
- c) as somas das áreas cobertas-padrão e equivalentes relativas a uma determinada unidade autônoma, a um pavimento, e determinadas dependências de uso comum ou privado ou de toda a edificação.

Os coeficientes médios para cálculo das áreas equivalentes de acordo com o item 5.7.3 da NBR 12.721/2006 são:

- a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
- c) área privativa salas com acabamento: 1,00;
- d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
- f) varandas: 0,75 a 1,00;
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
- i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;
- j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;
- k) barrilete: 0,50 a 0,75;
- l) caixa d’água: 0,50 a 0,75;
- m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
- n) piscinas, quintais etc.: 0,50 a 0,75.

**Para fins de avaliação do presente estudo, utilizaremos metragem oferecida pela
Municipalidade = 1.644m².**



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

IPTU 2025

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 1.511.401-0	Nº da Guia 00	Contribuinte DANIEL CARMELITO DE SOUZA E OUTR				
Endereço RUA PAULO CARNEIRO, 00119, LOT 5 PAL 34128 QDR B BARRA DA TIJUCA		Cod.Lograd 167171	Trecho 001	Cod.Bairro 128	Reg.Fiscal C	Posição FRENTE
		Idade 1990	Tipologia CASA		Utilização RESIDENCIAL	

DADOS DO LANÇAMENTO 2025

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Fr.Ideal	T.Real	T.Fictícia	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F Acidificação	F Drenagem
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

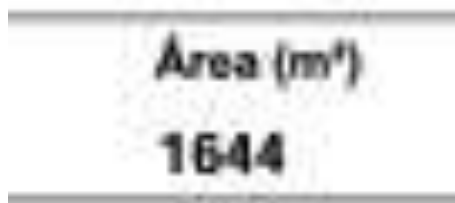
TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidificação x Drenagem) = **VALOR VENAL (TERRITORIAL)**

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
1644	4.792,96	1,0000000	0,66	1,00	1,00

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = **VALOR VENAL (PREDIAL)**

Em detalhe:



DECISÃO PELA NÃO UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO COM TRATAMENTO CIENTÍFICO (INFERÊNCIA ESTATÍSTICA):

Este Perito optou pela utilização do Método Comparativo Direto de Mercado com tratamento por fatores por melhor se adequar ao caso concreto em estudo, pois embora o Método Comparativo Direto de Mercado com tratamento científico seja uma ferramenta técnica e utilizada na avaliação de imóveis urbanos, considerou-se algumas razões pelas quais ela pode não ser na presente abordagem por não ser a mais adequada conforme a seguir explicitado:

Limitações dos Dados:

- Disponibilidade e Qualidade dos Dados: A inferência estatística depende fortemente da Disponibilidade de dados de mercado comparáveis, recentes e confiáveis. Em mercados com poucas transações, imóveis muito singulares ou falta de dados históricos precisos, a aplicação de modelos estatísticos pode ser limitada ou gerar resultados pouco confiáveis.

- Heterogeneidade dos Imóveis: Imóveis urbanos são altamente heterogêneos, variando em localização, tamanho, estado de conservação, acabamentos, infraestrutura e uma série de outras características tangíveis e intangíveis. Capturar e quantificar todas essas nuances em um modelo estatístico pode ser desafiador.
- Influência de Fatores Atípicos: O mercado imobiliário pode ser influenciado por fatores atípicos e eventos não recorrentes (crises econômicas, mudanças regulatórias significativas, grandes projetos de infraestrutura próximos etc.) que podem distorcer os dados históricos e dificultar a previsão precisa baseada apenas em modelos estatísticos.
- Autocorrelação Espacial: Imóveis vizinhos tendem a ter valores mais correlacionados do que imóveis distantes. Essa autocorrelação espacial viola a pressuposição de independência dos erros em modelos de regressão, o que pode afetar a eficiência e a validade das inferências estatísticas.

Complexidade do Mercado Imobiliário:

- Subjetividade e Fatores Intangíveis: O valor de um imóvel também é influenciado por fatores subjetivos e intangíveis, como o apelo estético, a qualidade de vida na região, a percepção de segurança, o prestígio da localização etc. Esses fatores são difíceis de quantificar e incorporar em modelos estatísticos.
- Negociação e Oportunidades: O preço final de uma transação imobiliária é resultado de um processo de negociação entre comprador e vendedor, influenciado por suas motivações, urgência e poder de barganha. Oportunidades específicas (vendas por necessidade, investidores com visão de longo prazo etc.) podem gerar preços que se desviam do valor estimado por modelos estatísticos baseados em médias de mercado.
- Micromercados: O mercado imobiliário urbano é frequentemente segmentado em diversos micromercados (por bairro, tipo de imóvel, padrão de acabamento etc.) com dinâmicas próprias. Um modelo estatístico único pode não capturar adequadamente as particularidades de cada um desses micromercados.

Aspectos Metodológicos e Práticos:

- Necessidade de Conhecimento Especializado: A aplicação correta da inferência estatística em avaliação imobiliária requer um conhecimento aprofundado de estatística, econometria e do mercado imobiliário. Avaliadores sem essa expertise podem aplicar modelos inadequados ou interpretar os resultados de forma errônea.
- Validação e Calibração dos Modelos: Os modelos estatísticos precisam ser validados e calibrados continuamente para garantir sua precisão e

confiabilidade ao longo do tempo, o que demanda um esforço constante de coleta e análise de dados.

- Comunicação dos Resultados: A apresentação dos resultados de uma avaliação baseada em inferência estatística pode ser complexa para clientes que não possuem familiaridade com conceitos estatísticos. É importante que o avaliador consiga comunicar de forma clara e compreensível as premissas, os resultados e as limitações do modelo.
- Custos e Tempo: A coleta, o tratamento e a análise de grandes volumes de dados para a aplicação de inferência estatística podem ser mais custosos e demorados do que outros métodos de avaliação, especialmente em mercados com dados menos acessíveis.

Logo se conclui que o Método Comparativo Direto de Mercado com tratamento científico apresenta sérias limitações dos dados, a complexidade do mercado imobiliário e os aspectos metodológicos e práticos podem tornar outros métodos de avaliação (como o método comparativo direto com tratamento por fatores, o método do custo de reprodução, o método da renda etc.) mais apropriado para o caso em estudo.

DO VALOR DO IMÓVEL DETERMINADO PELA PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO PARA FINS DE TRIBUTAÇÃO (IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMOVEIS):

Segundo ordenamento jurídico vigente o para determinar o valor venal de referência, a Prefeitura do Rio de Janeiro utiliza um sistema de cálculo que leva em conta diversos fatores.

Os principais são:

1. Valor Unitário Padrão do Terreno (VUPT): Este valor é definido por zoneamento, ou seja, cada rua ou trecho de rua na cidade tem um valor padrão por metro quadrado.
2. Valor Unitário Padrão da Construção (VUPC): Este valor varia de acordo com o tipo de construção (residencial, comercial etc.), o padrão de acabamento (popular, médio, alto) e a idade do imóvel.

Em simples simulação para obtenção do valor do ITBI numa eventual compra e venda, o imóvel está avaliado para fins de tributação em R\$ 11.555.676,00 (onze milhões quinhentos e cinquenta e cinco mil seiscentos e setenta e seis reais), conforme demonstrado abaixo.

% Transferido:	100%
Valor Venal Inicial Sugerido pela Simulação:	11.555.676,00
Valor Declarado:	1.000,00
Valor do ITBI:	346.670,28
Mora:	0,00
Valor Total:	346.670,28
Prazo de Pagamento:	05/09/2025
Endereço do Imóvel:	RUA PAULO CARNEIRO, 119 / LOT 5 PAL 34128 QDR B - BARRA DA TIJUCA
Natureza:	COMPRA E VENDA

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO COM TRATAMENTO POR FATORES:

Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Mercado com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14.653-2.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Daí a grande importância da escolha das amostras contemporâneas tecnicamente confiáveis e impreterivelmente rastreáveis, conforme anexo ao presente.

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. As amostras desta avaliação foram tratadas com os seguintes fatores:

O tratamento por fatores foi aplicado considerando amostragem de dados de mercado com as características mais próximas do imóvel avaliando.

Os fatores foram calculados segundo metodologia científica, nos termos do artigo 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-2, sendo estes justificados conforme abaixo descritos, devidamente validados quanto pertinentes.

Os fatores de homogeneização aplicados estão dentro do campo de aplicação para o qual foram calculados, em relação as características quantitativas e qualitativas do imóvel em avaliação, e ainda tipologia, região e temporalidade.

Os valores dados e informações são referendados por este avaliador por metodologia científica que reflete, o comportamento mercado com abrangência local (Condomínio Grand Lider Olympus Private – em Nova Lima - MG) e temporal (junho de 2025).

Fatores Aplicados:

F1: Fator Fonte:

Tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender 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%

Imóveis amostrados para comparação:

As amostras utilizadas são compostas de dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização semelhantes ao do imóvel em avaliação e entre si, de forma que foram aplicados pequenos ajustes na homogeneização, foram utilizadas amostras com atributos mais semelhantes aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma.

Todas as amostras são contemporâneas à emissão do presente Laudo, ou seja, referem-se a agosto de 2025.

CÁLCULO COMPARATIVO DIRETO:

Segundo a NBR 14653-1, o Quadro de Amostras é fundamental para entender que ela define os critérios e requisitos para a coleta e tratamento de dados de mercado que servirão de base para a avaliação, foram considerados os pontos relevantes sobre a Amostra segundo a norma conforme abaixo:

- Representatividade: A amostra de dados de mercado (imóveis semelhantes, por exemplo) deve ser a mais representativa possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas técnicas tradicionais de amostragem aleatória simples.
- Qualidade dos Dados: A norma enfatiza a importância da qualidade da coleta de informações e da caracterização do imóvel avaliando e dos imóveis da amostra. Isso inclui a vistoria, a documentação e a identificação precisam dos dados de mercado.
- Quantidade Mínima: Embora a NBR 14653-1 estabeleça procedimentos gerais, outras partes da norma (como a NBR 14653-2 para imóveis urbanos) podem especificar a quantidade mínima de elementos na amostra para cada grau de fundamentação.

- Tratamento dos Dados: A norma orienta sobre como os dados da amostra devem ser tratados para a análise, incluindo o uso de variáveis, códigos ajustados ou alocados.
- Grau de Fundamentação e Precisão: A qualidade da amostra e o rigor no tratamento dos dados são cruciais para a determinação do grau de fundamentação e precisão da avaliação. A norma estabelece níveis de exigência para esses graus, e o cumprimento dos critérios relacionados à amostra impacta diretamente a classificação da avaliação.

Conforme quadro abaixo foram utilizadas 09 (nove) amostras de imóveis semelhantes, as informações referentes aos respectivos endereços e condições de venda estão consignadas em anexo ao presente estudo pericial.

Todos os valores apresentados são referentes a agosto de 2025.

Elemento	Descrição	Área Útil (m ²)	Valor Venda	R\$/m ²	Venda/Oferta	V0	FONTE
1	Casa Barra da Tijuca - Conforme Anuncio	1600,00	14.000.000,00	8.750,00	O	1,00	Anuncio Anexo
2	Casa Barra da Tijuca - Conforme Anuncio	1780,00	20.000.000,00	11.235,96	O	1,00	Anuncio Anexo
3	Casa Barra da Tijuca - Conforme Anuncio	1600,00	20.000.000,00	12.500,00	O	1,00	Anuncio Anexo
4	Casa Barra da Tijuca - Conforme Anuncio	1600,00	10.500.000,00	6.562,50	O	1,00	Anuncio Anexo
5	Casa Barra da Tijuca - Conforme Anuncio	1500,00	13.000.000,00	8.666,67	O	1,00	Anuncio Anexo
6	Casa Barra da Tijuca - Conforme Anuncio	1503,00	8.500.000,00	5.655,36	O	1,00	Anuncio Anexo
7	Casa Barra da Tijuca - Conforme Anuncio	1650,00	6.400.000,00	3.878,79	O	1,00	Anuncio Anexo
8	Casa Barra da Tijuca - Conforme Anuncio	1340,00	15.000.000,00	11.194,03	O	1,00	Anuncio Anexo
9	Casa Barra da Tijuca - Conforme Anuncio	1344,00	7.900.000,00	5.877,98	O	1,00	Anuncio Anexo

Avaliando (Área m²) =		1.644,00		V =		1		Park Palace	
Homogeneização dos Elementos Amostrais									
		Matriz de Fatores							
Elementos	Dados R\$	Ff	Fe	Fa	Fd	Dados R\$	Classe	SV	
1	8.750,00	0,90	1,00	0,99	1,00	7821,77	3	7.821,77	
2	11.235,96	0,90	1,00	1,02	1,00	10315,30	0	0,00	
3	12.500,00	0,90	1,00	0,99	1,00	11173,96	0	0,00	
4	6.562,50	0,90	1,00	0,99	1,00	5866,33	0	0,00	
5	8.666,67	0,90	1,00	0,98	1,00	7623,28	2	7.623,28	
6	5.655,36	0,90	1,00	0,98	1,00	4976,99	0	0,00	
7	3.878,79	0,90	1,00	1,00	1,00	3494,09	0	0,00	
8	11.194,03	0,90	1,00	0,95	1,00	9572,60	0	0,00	
9	5.877,98	0,90	1,00	0,95	1,00	5030,31	0	0,00	

N= 9

Média = 7.319,40

Desvio = 2.662,84

CHAUVENET

Elementos Extremos

Máx.: 11.173,96

Min.: 3.494,09

Valor Crítico para 9 elementos => 1,92

$d_{max}/S = 1,448$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

$d_{min}/S = 1,437$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

STUDENT

n-1= 8

Limite Conf.= 80% tc= 1,4

Limites de Confiança: X máx = 8.637,44

X min = 6.001,36 Classe = 3

Amplitude do Intervalo: A= 2.636,08 A/Classe = 878,6937632

Classes:	1 ^a	6.001,36	6.880,06	=>	0	0
	2 ^a	6.880,06	7.758,75	=>	1	1
	3 ^a	7.758,75	8.637,44	=>	1	1

Soma dos Pesos:

2

Soma Ponderados: 15.445,05

Tomada de Decisão: 7.722,53

Valor Unitário: R\$ 7.722,53 /m²

Valor do Imóvel: R\$ 12.695.833,38

Menor valor por m2 de mercado obtido: R\$ 6.001,38 (seis mil um real e trinta e oito centavos);

Maior valor por m2 de mercado obtido: R\$ 7.758,75 (sete mil setecentos e cinquenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

Valor médio (pesos) considerado as amostras obtidas importa em R\$ 7.222,53 (sete mil duzentos e vinte e dois reais e cinquenta e três centavos), importando o valor do imóvel em R\$ 12.695.833,38 (doze milhões seiscentos e noventa e cinco mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e oito centavos).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau de Fundamentação				
Item	Descrição	Grau de Fundamentação	Grau	Pontos
1	Caracterização do imóvel avalinado	Completa Quanto os fatores analisados	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente usados	7	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	III	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,98 e 1,00	III	3
Total Pontos				12
Grau de Fundamentação				III

GRAU DE PRECISÃO:

Grau de Precisão	Grau
Descrição	III
Amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central	30%

Nos termos e cálculos acima e de acordo com preconizado na Norma NBR 14.653-2 relativa à Avaliação de Imóveis Urbanos, importa o valor de mercado do imóvel situado a Rua Paulo Carneiro 119 – Barra da Tijuca – RJ – Condomínio Park Palace em R\$ 12.695.833,38 (doze milhões seiscentos e noventa e cinco mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e oito centavos).

DAS NECESSÁRIAS INTERVENÇÕES NO IMÓVEL.

Considerando o valor de mercado obtido através do Método Comparativo Direto de Mercado, que resultou no montante de R\$ 12.695.833,38 (doze milhões seiscentos e noventa e cinco mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e oito centavos), foram utilizados imóveis paradigma em bom estado de conservação, conforme fotos anexadas e não se tem como questionar se estão legalizadas, premissa que se considera que estejam sem pendências de legalização.

No caso presente, como dito anteriormente, o imóvel carece de obras ou reparos de manutenção corretiva e também de legalização de acréscimos.

Apenas à título de ilustração, no processo em curso na 6ª Vara Cível da Barra da Tijuca de nº 0232249-90.2015.8.19.0001 em que a ora Ré Mariza Nascimento Lima é Autora e contende com Aécio Malagutti e outro, foi recentemente realizada uma Perícia Judicial para avaliação do custo das obras para recomposição do imóvel às características originais e o Perito Engenheiro Fernando de Oliveira Santos apurou um custo de R\$ 2.625.598,00 (dois milhões seiscentos e vinte e cinco mil quinhentos e trinta e oito reais), referente a abril de 2025, conforme abaixo transcrito:

“As constatações observadas ao longo da vistoria pericial realizada e as análises e cálculos desenvolvidos ao longo dos itens 4 e 5 deste laudo, levaram estes peritos a concluir que o montante demandado para implementação das intervenções para retornar o imóvel ao status quo ante, conforme determinado na sentença prolatada, é de R\$2.625.598,00 (dois milhões seiscentos e vinte e cinco mil quinhentos e trinta e oito reais).”

Entretanto, para determinar o valor do imóvel e, por conseguinte, seu valor residual, é necessário considerar que nem todas as obras elencadas pelo Perito naquela demanda se constituem nos reparos simples que entendemos pertinentes com vistas a não desvalorizar o imóvel, ou seja, uma parcela que estimamos em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

Naquela demanda o valor apurado contempla a recomposição do imóvel às condições originais e na presente demanda a avaliação do imóvel no estado considerando, como esclarecido acima, apenas reparos simples para mitigar desvalorização.

Analizando a questão das obras executadas pelo antigo locatário, que segundo informado pelo Assistente Técnico da Ré, não foram licenciadas e tampouco legalizadas, estima-se que para a regularização de um acréscimo de cerca de 100m², será necessário o pagamento de uma contrapartida da ordem de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Dessa forma, o valor do imóvel considerando esses custos estimados de reparos e legalização, subtraídos do valor de mercado apurado, resulta no valor final do imóvel:

Valor Final = Valor de Mercado - Valor de Reparos e Legalização

Valor Final = R\$ 12.695.833,38 - R\$ 450.000,00 - R\$ 300.000,00

Valor Final = R\$ 11.945.833,38 (onze milhões novecentos e quarenta e cinco mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e oito centavos)

Essa metodologia garante que o valor final do imóvel reflita sua condição atual, descontando os custos necessários para as obras de reparo e legalização.

CONCLUSÃO:

ASSIM IMPORTA O VALOR DO IMÓVEL SITUADO A RUA PAULO CARNEIRO 119 - RJ - CONDOMÍNIO PARK PALACE EM R\$ 11.945.833,38 (ONZE MILHÕES NOVECENTOS E QUARENTA E CINCO MIL OITOCENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS)

ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a acrescentar, informamos que o presente Laudo de Avaliação é composto de 19 (dezenove) laudas digitadas e rubricadas e os anexos abaixo descritos.

Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2025.



AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN
Engenheiro Civil – Perito do Juízo
CONFEA Nº 200092192-2
CPF 674.011.717-91