

**Ao Juízo da 30ª Vara Cível da Capital**

PROCESSO: 0288185-71.2013.8.19.0001

EXECUTANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR DO COSME VELHO

EXECUTADO: CARLA ANDRADE MELO

**Lauro L. Baptista**, Engenheiro civil, atuando como perito judicial em engenharia, apresenta seu laudo pericial e requer

I- Juntada aos autos.

II- Expedição do mandado de pagamento quando oportuno, para o que informo os dados bancários:

- Banco do Brasil
- Agência 2810-X - Laranjeiras
- Conta corrente individual 110190-0
- CPF: 865.853.477-49

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2023

Lauro Baptista

*Engenheiro Civil*

CREA-RJ 1985-1-04258

## 30ª Vara Cível da Capital

PROCESSO: 0288185-71.2013.8.19.0001

EXECUTANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR DO COSME VELHO

EXECUTADA: CARLA ANDRADE MELO

### **LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA**

#### **Sumário**

<b>1. Introdução .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Vistoria .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Vistoria do apartamento .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Reunião com o síndico .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Descrição do apartamento .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. O local .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. O prédio .....</b>	<b>8</b>
<b>3.3. O apartamento da Executada.....</b>	<b>10</b>
<b>3.3.1. Descrição geral.....</b>	<b>10</b>
<b>3.3.2. Descrição detalhada.....</b>	<b>11</b>
<b>4. Controvérsias sobre as infiltrações de água no imóvel da Executada .....</b>	<b>33</b>
<b>5. Avaliação do valor de venda .....</b>	<b>33</b>
<b>5.1. Metodologia adotada.....</b>	<b>33</b>
<b>5.2. Análise do mercado imobiliário relacionado ao avaliando.....</b>	<b>34</b>
<b>5.3. Elementos da amostra .....</b>	<b>34</b>
<b>5.3.1. Informações dos anúncios.....</b>	<b>34</b>
<b>5.4. Processamento da amostra.....</b>	<b>37</b>
<b>5.4.1. Aplicação dos Fatores de homogeneização .....</b>	<b>37</b>
<b>5.4.2. Saneamento da amostra .....</b>	<b>43</b>
<b>5.5. Decisão sobre o valor unitário final .....</b>	<b>45</b>
<b>5.6. Cálculo do valor de venda .....</b>	<b>46</b>



<b>6. Sobre os valores em discussão .....</b>	<b>46</b>
<b>6.1. Avaliação do Oficial de Justiça:.....</b>	<b>46</b>
<b>6.2. Avaliação apresentada pelo Executante.....</b>	<b>46</b>
<b>6.3. Avaliação apresentada pela Executada .....</b>	<b>47</b>
<b>7. Conclusão .....</b>	<b>48</b>
<b>Anexo - Anúncios obtidos para a amostra processada estatisticamente</b>	

## 1. Introdução

O objetivo da perícia em engenharia é a avaliação do valor de venda do imóvel pertencente à Executada. Apartamento de cobertura, uso residencial, localizado na Praça São Judas Tadeu, nº 06, bairro do Cosme Velho, zona sul desta cidade.

Composto por amplo salão, sala de jantar, terraço frontal, extenso corredor entre a frente e os fundos ligando o salão aos 5 quartos (três suítes) e o banheiro social. Área de serviço com lavanderia, depósito e duas dependências de empregada. A área é de 590 m<sup>2</sup>. A região, o prédio e o apartamento estão descritos e ilustrados no mais adiante no item 3.

Trata-se de execução de débitos da cota condominial iniciada em 2013. Foi realizada a avaliação judicial por Oficial de Justiça. Valor de R\$ 4.687.660,00 em 11/10/2021, fls. 548-549. Não foi apresentada nenhuma fundamentação para o valor. Analisado no final deste laudo, subitem 6.1.

O Executante não concordou (fls. 563-565), afirmando que o valor é muito elevado, não considerando o estado precário de conservação. Indicou o valor de R\$ 958.112,80 referente ao orçamento das obras de reforma que entende necessárias para recomposição do imóvel. Corresponde a redução de 20% do valor do Oficial de Justiça. Resultou no valor de R\$ 3.909.487,20. Analisado no subitem 6.2.

A Executada indicou o valor de R\$ 6.000.000,00 da avaliação realizada em processo de penhora no ano 2017, fl.559. Analisado no subitem 6.3.

Para o desenvolvimento deste laudo foram realizadas as seguintes atividades:

- Vistoria do imóvel;
- Obtenção de elementos para compor a amostra processada estatisticamente na avaliação do valor de venda do imóvel. Realizada no site de pesquisa Zap Imóveis e diretamente nos sites de duas imobiliárias;
- Confirmação com os anunciantes sobre algumas das informações dos anúncios.
- Processamento estatístico da amostra obtida, adotando o método do Tratamento por Fatores de homogeneização. Detalhado no item 5.

## 2. Vistoria

Realizada em 18/11/2022 às 14 horas. Agendamento informado por e-mail aos advogados das partes. Estiveram presentes a Executada e seu companheiro, Octavio Tácito de Carvalho, e o síndico do condomínio Executante, que também é o assistente técnico indicado.

Ao chegar no condomínio encontrei o síndico aguardando na portaria. Após uma breve conversa sobre a dinâmica planejada para a vistoria, a Executada foi contatada por interfone para início da vistoria em seu apartamento. Infelizmente não foi permitida a participação do síndico, sendo alegado problemas na relação entre as partes.

Mesmo afirmando que o síndico era o assistente técnico indicado pelo condomínio, não houve a concordância da Executada, não restando outra opção senão dividir as atividades em dois momentos. O primeiro no apartamento, sem a presença do síndico, e o segundo, ao final da vistoria, apenas com o síndico, em reunião em área de mesas do playground do edifício.

### 2.1. Vistoria do apartamento

iniciada às 14:10h e terminada às 17:20h. Participaram a executada e seu companheiro. Inicialmente foram ouvidas as considerações relacionadas aos vazamentos no apartamento, os quais entendem serem de responsabilidade do condomínio. Foram mencionadas algumas obras executadas para sanar os problemas e as discussões sobre as dificuldades encontradas pelo condomínio para a realização de obras de impermeabilização de partes do pavimento sobre a cobertura. Detalhado no item 4.

Em seguida iniciou-se a vistoria do apartamento, dividida em duas etapas em função da extensa área de 590 m<sup>2</sup>. A primeira para o conhecimento de cada cômodo, identificando localização, características construtivas como distribuição da área, existência de varanda, closet, revestimentos de pisos, paredes e tetos, tipos de portas e janelas, estado de conservação. Na segunda etapa foram realizadas as medições de cada cômodo. A descrição detalhada está apresentada no subitem 3.3.

## **2.2. Reunião com o síndico**

Inicialmente foram esclarecidas dúvidas deste perito sobre a área real do apartamento de cobertura. Foram apresentadas plantas pelo síndico onde consta a área do pavimento de cobertura em todo o seu perímetro, 618 m<sup>2</sup>.

Em seguida, foram discutidos os problemas de infiltrações na laje sobre a cobertura. Analisados mais adiante no item 4.

## **3. Descrição do apartamento**

### **3.1. O local**

O bairro do Cosme Velho tem predomínio de imóveis residenciais em relação a comerciais, de serviço, bares ou restaurantes. Padrão socioeconômico entre médio e alto.

A Praça São Judas Tadeu fica ao lado da estação do trem do Corcovado. Há intenso movimento em diversos momentos de vários dias, com a atividade de guias turísticos, parada de ônibus e vans para buscar e deixar turistas, ambulantes etc.

A Rua Cosme Velho é a única via de circulação entre o acesso ao túnel Rebouças e o bairro de Laranjeiras. As cinco transversais são estritamente residenciais e sem saída, as Ruas Almirante Salgado, Pires de Almeida, Rumânia, Alegrete e Marechal Pires Ferreira.

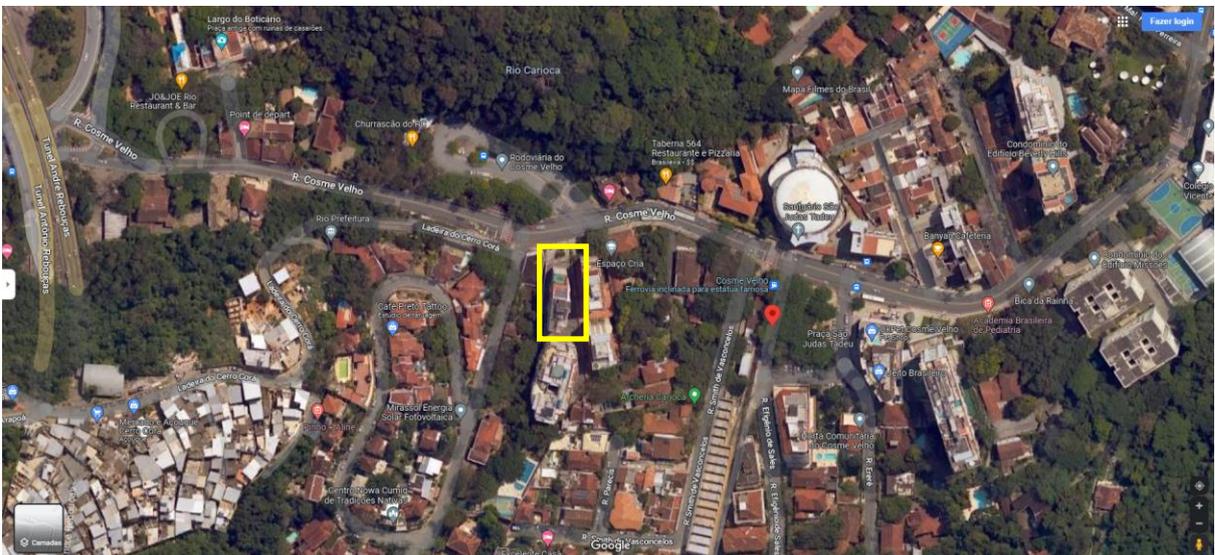
Destacam-se dois colégios tradicionais de grande porte, São Vicente e Sion, a Igreja de São Judas Tadeu em frente à praça de mesmo nome, e o Largo do Boticário, recentemente recuperado e revigorado como ponto turístico antigo.

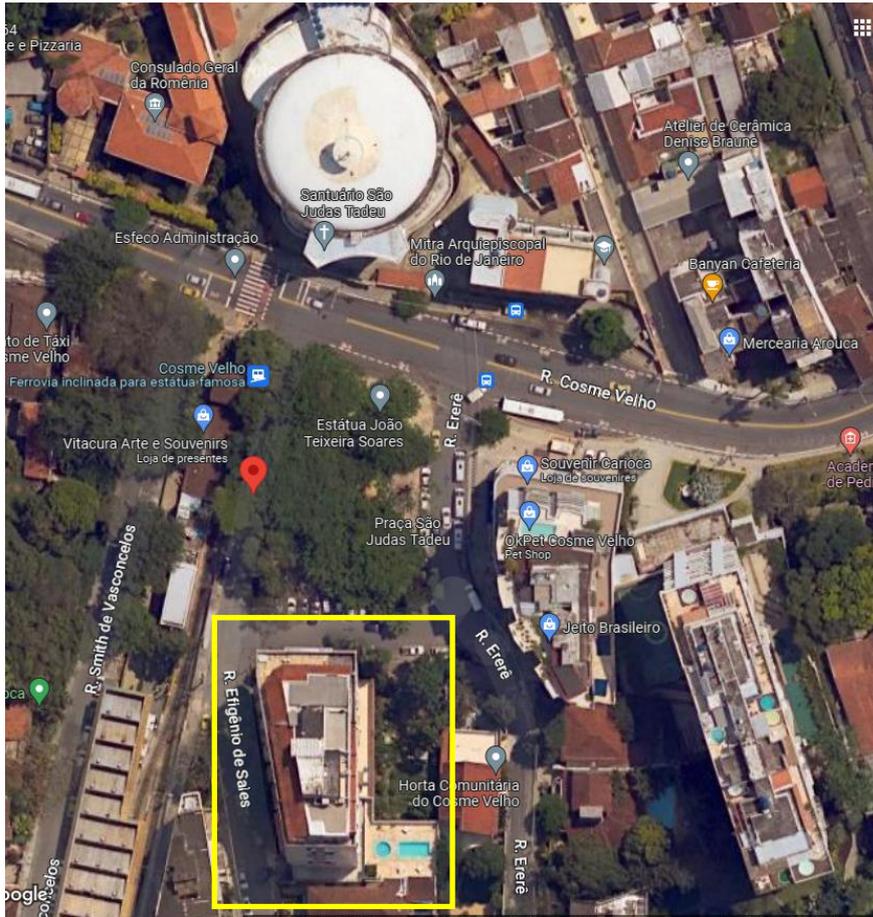
O acesso à comunidade do Cerro Corá é bem próxima da praça e pode ser vista desde vários pontos do imóvel da Executada. Ilustrado no subitem 3.3.

Praça São Judas Tadeu. Vista do edifício ao fundo.



Há uma pequena desordem urbana em momentos de maior movimento da estação do trem do Corcovado, com agentes de turismo espalhados, ambulantes e ônibus e vans estacionando para deixar e levar passageiros.





A cobertura da Executada (área coberta e descoberta) ocupa integralmente a área de projeção do edifício sobre o terreno.

Vemos o telhado em telhas francesas na área do terraço da frente, junto à sala, ao longo de uma das laterais à esquerda e pequeno trecho nos fundos, contornando a suíte principal.

Prossegue pela outra lateral nas varandas das 3 suítes daquele lado.

As duas piscinas à direita na foto estão em era comum do condomínio, em deck no nível do play – foto 3-A no subitem 3.2.

As fotos da vista desde o terraço do apartamento, mais adiante no subitem 3.3, também ilustram a região.

### 3.2. O prédio

Em esquina, composto por pavimento térreo, com portaria e garagem, 1º pavimento com garagem, 2º pavimento é o play, 5 pavimentos-tipo com 4 apartamentos por andar e o pavimento de cobertura, onde está o imóvel da Executada.

Extraído da minuta da Convenção do condomínio: colunas 01 e 02, áreas privativas de 184,65 m<sup>2</sup> e 182,11 m<sup>2</sup> respectivamente, e três vagas de garagem cada; colunas 03 e 04 com áreas 121,22 m<sup>2</sup> e 130,17 m<sup>2</sup> e duas vagas cada; cobertura com 618,69 m<sup>2</sup> e 5 vagas.

Foto 1 – O edifício.



Foto 2 – Portaria. Bom padrão de acabamento.



Foto 3-A – Área de lazer com uma piscina infantil e uma de adultos, play, salão de festas, banheiros.

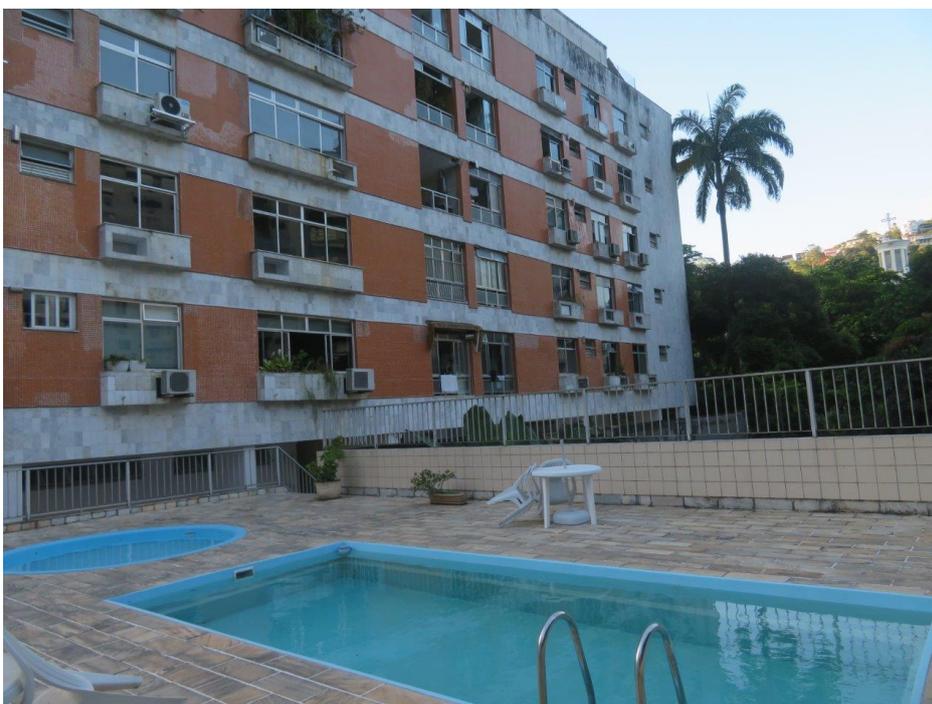


Foto 3-B – Parte do play.



### **3.3. O apartamento da Executada.**

#### **3.3.1. Descrição geral**

Cobertura linear, ocupa toda a projeção do edifício sobre o terreno. A seguir são detalhados cada um dos espaços.

O proprietário anterior, Cimento Mauá, ampliou a área do apartamento em 180 m<sup>2</sup> com a cobertura de algumas áreas. Legalizado através de processo de Mais Valia da Prefeitura. A suíte principal é parte deste acréscimo.

Sala, corredor e quartos possuem padrões construtivos e estado de conservação similares: piso com pedra São Tomé polida (ou similar), paredes e teto revestidos em tinta acrílica sobre emassamento. O teto da sala é rebaixado em gesso.

Os banheiros também apresentam padrão similar: piso cerâmico, paredes em azulejo padrão e teto em tinta acrílica, estado normal de conservação.

Portanto, padrão construtivo normal, característico do original à época da construção do imóvel, ano de 1980. De forma geral, revestimentos de piso desgastados naturalmente, paredes e tetos necessitando de repintura, além da necessária solução para os danos causados por infiltrações de água em pontos do teto de alguns cômodos já comentados e ilustrados no subitem a seguir.

A sala apresenta vazamentos no teto, objeto de discussão e controvérsia desde o ano de 2013 com o condomínio. Analisado no item 4. Ocorrem também no banheiro da suíte da filha da Executada. Ilustrado no subitem a seguir, descrição da sala

### 3.3.2. Descrição detalhada

- **Terraço da frente:**

ilustrado na foto anterior. Mede 13 metros de largura por 7 metros entre a parede da sala e sua frente, total 91 m<sup>2</sup>. Piso em pedra São Tomé polida, guardacorpo de 1 metro de altura em tinta chapiscada e com tela de segurança em altura de meio metro. Estado geral ruim, piso com muitas manchas em função da idade e guardacorpo manchado em toda a extensão, necessitando de repintura.

Área coberta de cerca de 2 metros no entorno da sala, telhado em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, e o restante descoberto. Vista pela frente e laterais ampla e desimpedida. Nos fundos e lateral, visão do morro do Corcovado, Cristo Redentor, Comunidade do Cerro Corá.

Foto 4-A – Terraço na frente e lateral de acesso aos fundos, passando por acesso externo da cozinha, área de serviço e dependências de empregada.



No início da lateral a área coberta é maior. Nela há uma churrasqueira com bancada e pia de apoio.

Foto 4-B – Área da churrasqueira.

Foto 4-C – Aproximação da foto anterior.





Foto 4-D – Vista da frente. A Praça São Judas Tadeu embaixo no primeiro plano, em seguida o Santuário de São Judas Tadeu.



Foto 4-E – Vista dos fundos, morro do Corcovado e Cristo Redentor. Pela área livre lateral há o segundo acesso à cozinha (além do regular pela sala de jantar), área

de serviço, duas dependências de empregadas e dois cômodos utilizados como depósito. Há uma parede separando esta área da que fica na suíte principal, nos fundos, garantindo maior privacidade à suíte.



- **Salão e sala de jantar:**

Medem cada uma 8 metros x 8 metros, 64 m<sup>2</sup>, total 128 m<sup>2</sup> incluindo a sala de jantar.

Possui três conjuntos de portas de acesso ao terraço, sendo duas pela frente e uma lateral, para a área de lazer com a churrasqueira. Esquadrias de alumínio com vidro transparente.

O teto apresentava pontos de vazamento de água objetos de discussões antigas com o condomínio. Detalhado no subitem 3.3.3 mais adiante.

Foto 5-A – Parte do amplo salão e o hall social. O corredor de acesso aos quartos começa à esquerda, ao lado do hall social.



Foto 5-B – Outro lado do salão. Vista desde a área junto da sala de jantar para o lado do hall social.



Foto 5-C – Local com reparo de vazamento executado e em discussão entre as partes. A abertura no teto de gesso para visita e reparo permaneceu.



Foto 5-D – Sala de jantar e acesso à copa e cozinha ao fundo, à direita na foto. Marcas significativas de infiltração de água do telhado do edifício.



Foto 5-E – Ampliação da área da marca de vazamento na foto anterior.



- **Copa e cozinha**

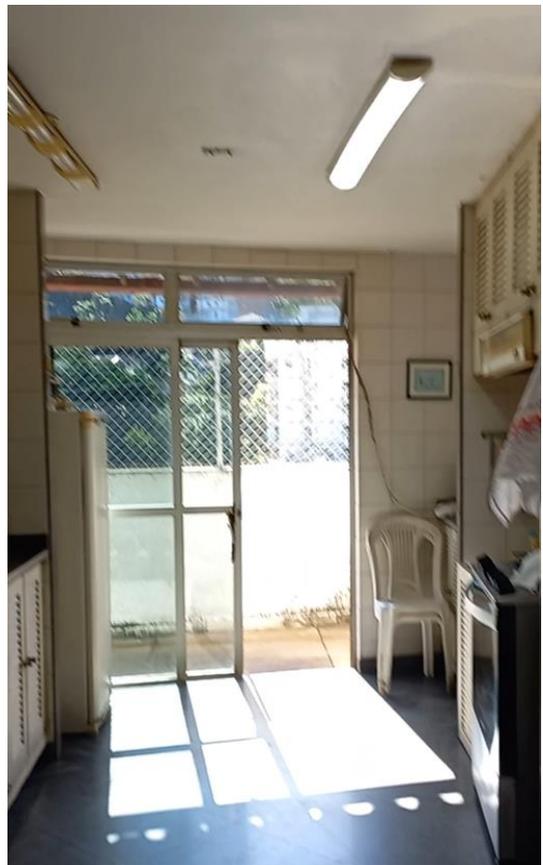
Acessadas pela sala de jantar e pela circulação lateral descoberta que leva às duas áreas onde estão lavanderia, dependências de empregadas domésticas e dois quartos que servem como depósitos e despensa.

Padrão construtivo básico original. Piso em granito, paredes em azulejo branco 15 x 15 cm padrão, armários inferiores e superiores em pia e bancadas. Teto em tinta sobre emassamento. Duas luminárias de sobrepor com lâmpadas fluorescentes.

Foto 6-A – Parte da copa. Reparos executados no teto para eliminar infiltrações.



Fotos 6-B e 6-C – Parciais da cozinha. Vista para o acesso pela área livre lateral.



- **Áreas de serviço**

Acessadas pela circulação lateral, a partir do terraço da frente, pelo corredor interno de ligação com os quartos ou pela cozinha, como visto ao fundo das duas fotos anteriores.

Padrão construtivo simples. Piso em cerâmica original 20 x 20 cm, paredes com azulejos branco 15 x 15 cm padrão, teto em tinta sobre emassamento.

Foto 8 – Acesso pela circulação lateral externa.



- **Primeira área - lavanderia**

Fotos 7-A e 7-B – Lavanderia ao fundo, foto da direita. Porta de acesso pelo corredor de circulação dos quartos. Na frente, um quarto à direita e outro à esquerda, utilizados como depósito.



- **Segunda área – dependências de empregadas domésticas**

Na sequência pela circulação na área livre lateral em direção aos fundos, contígua à lavanderia. Os espaços são similares na localização, acesso e padrão.

Fotos 7-C e T-D– Vista desde o acesso pela lateral externa. No fundo a porta do corredor de circulação interna entre os quartos. Dois quartos, um de cada lado após a entrada, e dois banheiros contíguos, à esquerda.



Foto 7-E – Um dos 2 banheiros, ambos com mesmo padrão.



- **Quarto 1, o mais próximo da sala.**

Da sala são acessados os 5 quartos através de corredor até os fundos, onde está a suite principal.

Mesmo padrão da sala em piso em pedra São Tomé, revestimento em tinta de paredes e do teto. Não apresenta os problemas de infiltração no teto.

Foto 8-A – Quarto 1: originalmente uma suíte, teve o banheiro desassociado para transformá-lo em banheiro social por ser o mais próximo da sala e poder ser utilizado por visitas.



Foto 8-B – Outra visão.



- **Banheiro social**

Foto 9 – Banheiro social.



- **Corredor – trecho entre quarto 1 e quarto 2.**

Mesmo padrão da sala.

Foto 10 – Corredor entre quarto 1 e quarto 2.



- **Quarto 2 – suíte 1: utilizado como depósito**

Quarto com varanda. Trata-se de uma demi suíte - banheiro compartilhado com a suíte ao lado. Mesmo padrão da sala e do quarto 1, estado de conservação regular.

Foto 11-A – Quarto 2 – suíte 1.



Foto 11-B – Vista da varanda quarto 2 – suíte 1, lateral do prédio oposta à estação de trem do Corcovado, face para Laranjeiras.



Foto 12 – Corredor – trecho entre quartos 2 e 3.



- **Quarto 3 – suíte 2:** utilizada quarto de vestir, a suíte 3 é utilizada como quarto da filha.

Mesmo padrão dos anteriores, uma das paredes na cor verde.

Foto 13-A – Quarto 3 – suíte 2 - demi suíte com quarto 2.



Foto 13-B – Quarto 3 – banheiro da demi suíte.



Foto 13-C – Banheiro da demi suíte.



- **Quarto 4 – suíte 3: utilizado pela filha.**

Mesmo padrão e estado de conservação da suíte anterior.

Foto 14-A – Quarto 4 – suíte 3



Foto 14-B – Mais do quarto.

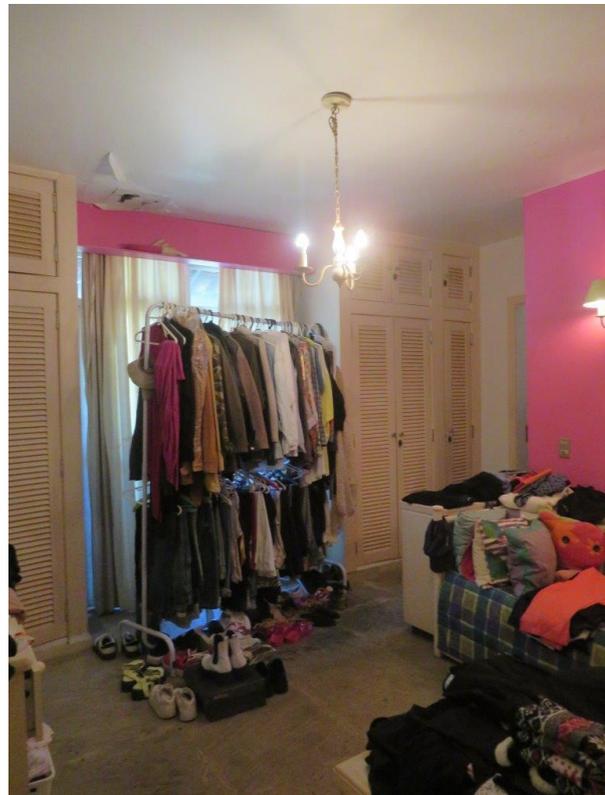
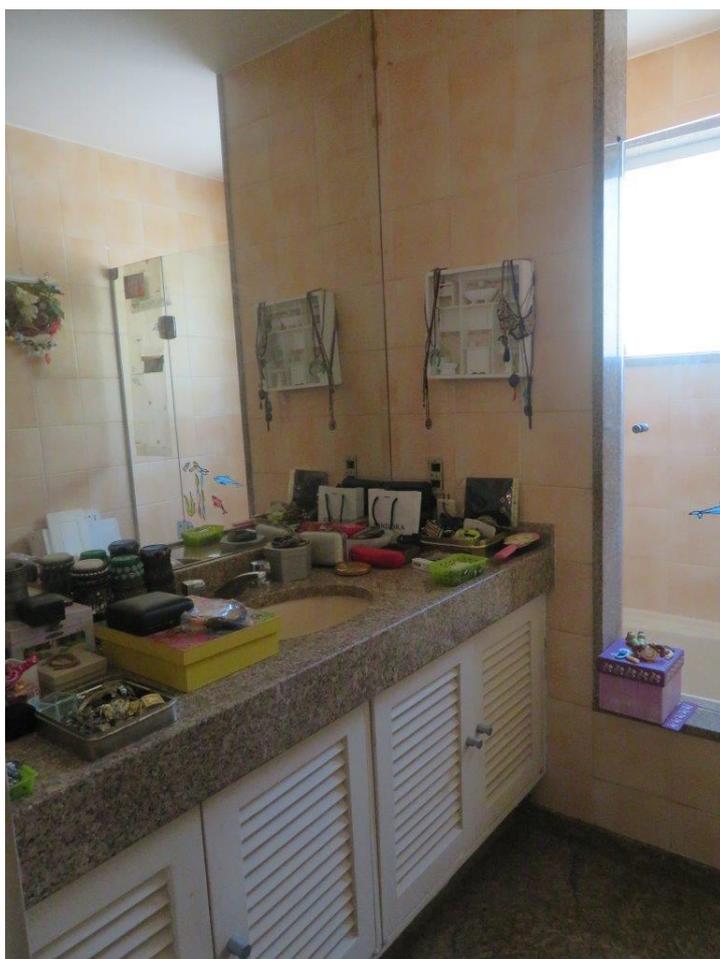


Foto 14-C – Entrada do banheiro.



Foto 14-D – Interior do banheiro da suíte da filha.



- **Quarto 5 - Suíte principal.**

Mesmo padrão e estado de conservação anteriores.

Composta por hall de entrada, banheiro simples junto à entrada, amplo closet, quarto, banheiro e varanda. Área medida 50 m<sup>2</sup>.

Suíte principal - Hall de entrada

Foto 15-A - um dos 2 banheiros, mais simples. Foto 15-B – closet,



Foto 15-C – Suíte principal, interior do amplo closet.



Foto 15-D – Suíte principal



Foto 15-E - banheiro principal, rouparia na entrada. Foto 15-F – pia.



Foto 15-G – Suíte principal – interior do banheiro principal – box com banheira e rouparia junto à entrada.



Foto 15-H – Suíte principal – vista da janela e varanda, face da estação do trem do Corcovado e Túnel Rebouças. Mancha de infiltração controversa no teto.

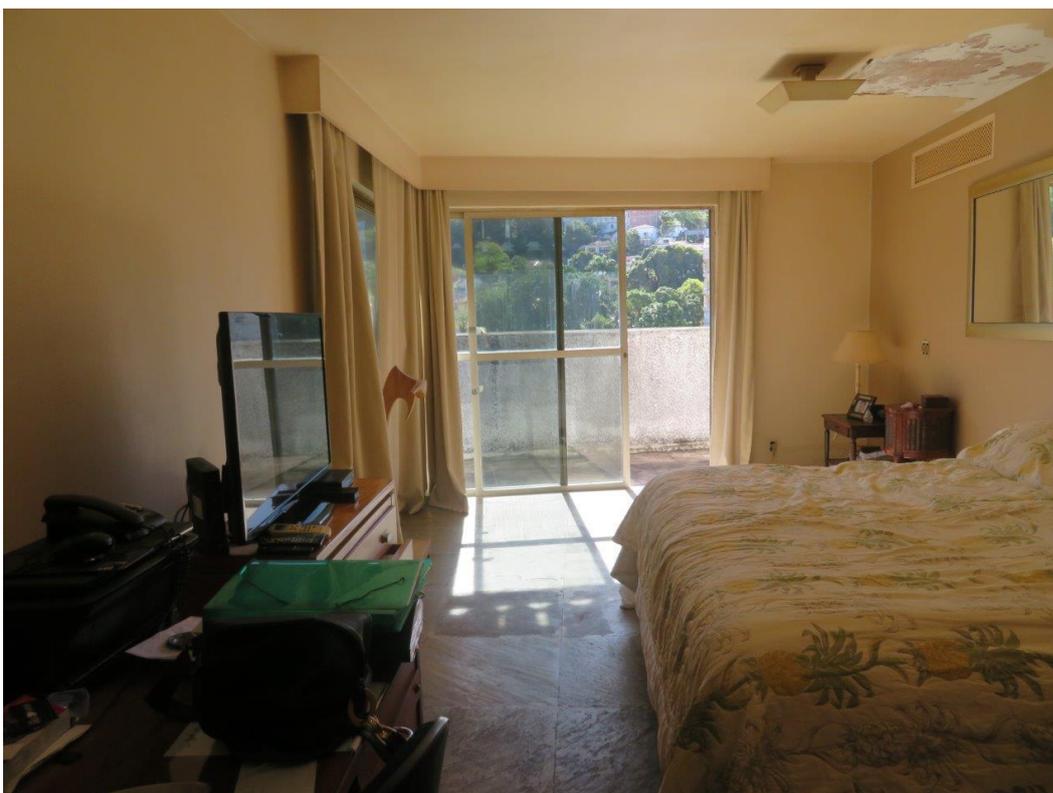


Foto 15-I – Suíte principal – vista da varanda. Mau estado do revestimento do guarda-corpo.



Foto 15-J – Suíte principal – vista ampliada da varanda.



#### **4. Controvérsias sobre as infiltrações de água no imóvel da Executada**

Teto da sala com sala de jantar e teto da sala indicados nas fotos 5-C, 5-D e 5-E e em uma das suítes.

Conforme consta do processo, há significativa e antiga discussão entre as partes, desde 2013, relacionadas às obras de impermeabilização da laje sobre a cobertura. Consta da contestação, baseada em parecer técnico de engenheiro contratado pela Executada.

O condomínio alega a instalação irregular de dutos do sistema de refrigeração, sem a devida autorização e alega também, que alguns pontos correspondem a áreas acrescidas pelo proprietário anterior, como a laje de cobertura da suíte principal. Com relação às origens reconhecidas pelo condomínio como de sua responsabilidade, o síndico informou a disposição da execução, porém, impossibilitadas pela não retirada de equipamentos como os boilers de propriedade da Executada e instalados no telhado. Alega também a negativa da Executada para a vistoria de seu apartamento pelo condomínio, procedimento necessário para o planejamento das obras de impermeabilização a serem realizadas.

#### **5. Avaliação do valor de venda**

##### **5.1. Metodologia adotada**

Segundo a norma técnica de avaliações de imóveis urbanos da ABNT, a NBR 14653-partes 1 e 2, deve-se sempre preferir o método comparativo de dados de mercado. No presente caso são indicados os métodos da Inferência estatística por um modelo de regressão linear e do Tratamento por fatores de homogeneização.

Uma amostra é constituída e processada estatisticamente através de um dos dois métodos preconizados. Resulta no valor unitário de venda (R\$/m<sup>2</sup>) para um imóvel com as características do avaliando, ou seja, que as variáveis relevantes que compõem seu valor de venda. Multiplicando-se este valor unitário pela área do imóvel resulta no seu valor.

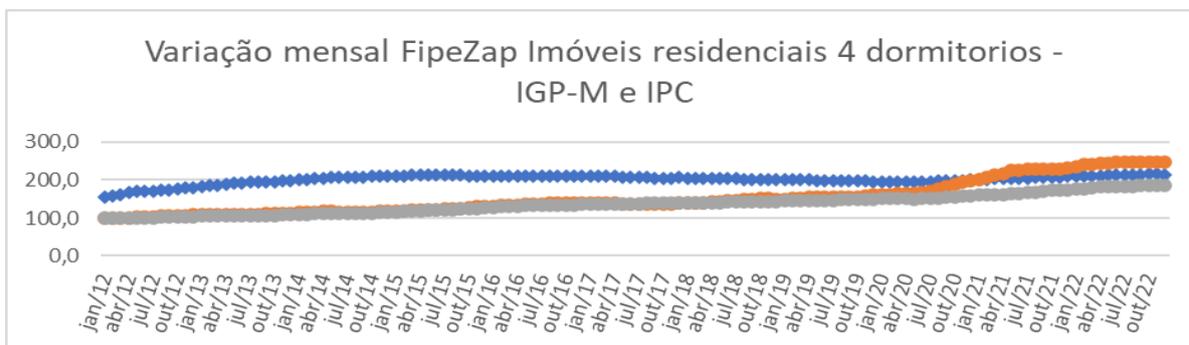
A quantidade de 12 elementos para compor a amostra inicialmente não possibilitou a adoção de um modelo de regressão. Seriam necessários no mínimo 15 elementos na amostra final, após os eventuais descartes segundo a análise dos resultados parciais, em especial os gráficos de resíduos, que indicam os outliers, elementos fora da faixa de aceitação.

Optou-se pela adoção do método do Tratamento por fatores de homogeneização. O desenvolvimento do processamento estatístico está detalhado mais adiante no item 5.4.

## 5.2. Análise do mercado imobiliário relacionado ao avaliando

O mercado de imóveis apresentou alta histórica entre 2009 e 2015. A partir do meio de 2015 os preços estabilizaram e apresentaram redução lenta e progressiva tendência à ausência de variações significativas de quedas ou elevações.

Ilustrado no gráfico a seguir, relativo a venda de imóveis residenciais 4 dormitórios.



■ FipeZap

■ IGP-M - FGV

■ IPC- FIPE

Fontes: Portal FipeZap e site Cálculo Exato para os índices oficiais IGP/M e IPC-FIPE

## 5.3. Elementos da amostra

Obtidos através de consulta ao site Zap Imóveis e imobiliárias consultadas na Web.

### 5.3.1. Informações dos anúncios

Alguns elementos foram verificados junto ao anunciante para confirmação de dados ausentes no anúncio, tais como cobertura linear ou duplex e em especial o número quando constava no anúncio apenas a rua. Os anúncios constam no Anexo deste laudo. A seguir são apresentados os elementos da amostra e as respectivas informações.

A numeração não é sequencial. Os números que não constam, 3, 5, 6, 8, 9, 10 e 11, correspondem aos elementos abandonados. São repetições de anunciantes distintos na amostra e que apenas foram identificados após análise mais aprofundada das fotografias. Ex: elemento 2 igual ao 5 e 8, elemento 3 igual ao 17 e o elemento 11 era em prédio muito antigo.

### Quadro 1: Dados dos anúncios - fontes de informação

Elem	Endereço	Anunciante	Contato
1	Rua Marquesa de Santos, 95 – novo	Nova Época	(21) 97181-4848
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	Privilégio Imóveis - Rafaella	(21) 96482-0550
4	Rua Cosme Velho, 67	Ricardo Diniz	(21) 96980-8556
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	Mais Veloz – Cristina Baranda	(21) 9988-61241
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7º	Privilégio Imóveis Flamengo	(21) 96482-0550
13	Rua Alice, 174	Villa Ipanema	(21) 97222-6425
14	Rua Soares Cabral, 71	Quinto andar Vendas	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-5-quartos-mobiliado-laranjeiras-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-600m2-id-2597024558/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-5-quartos-mobiliado-laranjeiras-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-600m2-id-2597024558/</a>
15	Rua das Laranjeiras, 136	Machado de Souza	(21) 97100-2435
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	Julio Bogoricin	(21) 97653-7205
17	Rua Pereira da Silva, 93	Viana Ribeiro – Jean	(21) 99768-3460

## Quadro 2: Dados dos anúncios

### Quadro 2-A: Cota de condomínio, número de quartos, pavimentos, banheiros e vagas.

Elem	Rua	Condomínio (R\$)	Quartos	Linear /duplex	WC	Vagas
1	Rua Marquesa de Santos, 95 – novo	2.197,00	4	Duplex	2	2
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	2.000,00	4	Duplex	4	4
4	Rua Cosme Velho, 67	2.680,00	4	Duplex	1	1
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	3.500,00	3	Duplex	3	3
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7º	3.200,00	4	Linear	2	2
13	Rua Alice, 174	2.500,00	5	Linear	3	3
14	Rua Soares Cabral, 71	4.000,00	5	Duplex	2	2
15	Rua das Laranjeiras, 136	1.300,00	4	Duplex	1	1
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	2.100,00	4	Duplex	2	2
17	Rua Pereira da Silva, 93	2.200,00	4	Linear	3	3

### Quadro 2-B: Valor e área e o Vu bruto, antes da aplicação dos fatores de homogeneização

Elem	Edifício	Valor (R\$)	Área (m²)	Vu 1 (R\$ m²)
1	Rua Marquesa de Santos, 95 – novo	2.771.580,00	219	12.022,84
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	2.290.000,00	348	6.580,46
4	Rua Cosme Velho, 67	2.990.000,00	358	7.516,76
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	2.990.000,00	301	8.940,20
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7º	2.790.000,00	335	8.078,51
13	Rua Alice, 174	2.700.000,00	300	8.100,00
14	Rua Soares Cabral, 71	4.500.000,00	600	6.375,00
15	Rua das Laranjeiras, 136	2.790.000,00	368	6.823,37
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	2.600.000,00	237	9.873,42
17	Rua Pereira da Silva, 93	2.900.000,00	421	6.681,71

✓ O Valor unitário (Vu) é obtido da divisão entre o valor de venda e a área de cada elemento ( $Vu = \text{Valor venda} / \text{área}$ ).

### Quadro 3: Aplicação do fator de oferta e o Vu resultante

Elem	Edifício	Fator de oferta	Valor (R\$)	Valor 2 (R\$)	Vu 2 (R\$/m²)
1	Rua Marquesa de Santos, 95 – novo	0,95	2.771.580,00	2.633.001,00	12.022,84
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	1,00	2.290.000,00	2.290.000,00	6.580,46
4	Rua Cosme Velho, 67	0,90	2.990.000,00	2.691.000,00	7.516,76
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	0,90	2.990.000,00	2.691.000,00	8.940,20
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7º	0,97	2.790.000,00	2.706.300,00	8.078,51
13	Rua Alice, 174	0,90	2.700.000,00	2.430.000,00	8.100,00
14	Rua Soares Cabral, 71	0,85	4.500.000,00	3.825.000,00	6.375,00

15	Rua das Laranjeiras, 136	0,90	2.790.000,00	2.511.000,00	6.823,34
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	0,90	2.600.000,00	2.340.000,00	9.873,42
17	Rua Pereira da Silva, 93	0,97	2.900.000,00	2.813.000,00	6.681,71

- ✓ O Fator de oferta corresponde ao desconto aplicado na negociação entre as partes. Normalmente adotado 5 a 10%. Os valores dos elementos 2, 12, 14 e 17 foram adotados a partir da conversa com o corretor e pela existência de outro anunciante para o mesmo imóvel e com valor diferente.
- ✓ É o caso dos elementos 2 e 17. Foram adotados os menores valores de venda e consequentemente fatores de oferta menores, dado que já estava sendo concedido algum desconto no menor preço dos ofertados para o mesmo anúncio.

#### 5.4. Processamento da amostra

##### 5.4.1. Aplicação dos Fatores de homogeneização

Responsáveis pela compensação das diferenças entre os imóveis, por isso sua aplicação resulta na homogeneização dos elementos.

Tratando-se de compensação, elementos com características superiores ao avaliando resultam em fatores menores do que 1 para depreciá-los e maiores do que 1 caso contrário.

**a. Fator de área:** adotada a consagrada fórmula do Eng. Sergio Abunahman.

Aplicável ao mercado imobiliário de venda de apartamentos em bairros da Cidade do Rio de Janeiro.

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$ , onde:

$n = 0,125$  - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

$n = 0,250$  - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

A aplicação da fórmula foi validada no teste realizado no Excel, confirmando que o valor unitário de venda decresce com o aumento da área do imóvel, conforme condição de aplicação da equação.

**b. Fator de localização:**

Adotado inicialmente como referência os valores de Vap da planta de valores genéricos da Cidade do Rio de Janeiro, publicada pela Secretaria Municipal de

Fazenda. Vap corresponde a Valores de apartamentos. Os outros parâmetros são Vlj (loja), Vsc (sala comercial) e Vca (casa)

Exemplo para a Rua Cosme Velho, endereço de dois imóveis da amostra. Página 222 de 700. Publicada em 2018, atualização da tabela de 1997. Disponível na íntegra em:

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/91253/4201011/PGVAPROVADALEI6.250\_2017.pdf

ANEXO

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Página 222 de 700

TABELA XVI-A - PLANTA GENÉRICA DE VALORES - PGV

LOGRADOURO			Lado Impar		Lado Par		BAIRRO		Valores Unitários (R\$)				
Código	Nome	Trecho	Início	Fim	Início	Fim	Código	Nome	V <sub>ap</sub>	V <sub>ca</sub>	V <sub>lj</sub>	V <sub>sc</sub>	V <sub>0</sub>
03428-0	RUA PEDRO RUFINO	004	969	1081	1038	1140	046	CORDOVIL	845,91	659,35	824,04	527,01	2.928,00
03428-0	RUA PEDRO RUFINO	005	1083	99999	1142	99998	046	CORDOVIL	1.083,45	811,11	855,13	550,78	3.456,00
14561-5	RUA POCO CENTRAL	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	845,91	659,35	824,04	527,01	2.928,00
13668-9	RUA PONTO CHIQUE	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	733,16	601,27	824,04	527,01	2.530,56
03521-2	RUA PORTO CARRERO	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	1.083,45	811,11	963,98	667,59	3.456,00
04522-9	RUA PROJ PAL 27866	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	845,91	659,35	824,04	527,01	2.928,00
03669-9	RUA REGO MONTEIRO	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	1.083,45	811,11	824,04	527,01	3.456,00
03690-5	RUA RIO APA	003	307	749	376	712	046	CORDOVIL	1.083,45	811,11	995,07	719,50	3.456,00
03690-5	RUA RIO APA	004	751	99999	714	99998	046	CORDOVIL	1.083,45	811,11	995,07	719,50	3.456,00
03750-7	RUA SA FREIRE	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	845,91	659,35	824,04	527,01	2.928,00
13667-1	RUA SERRA DO NAVIO	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	845,91	659,35	824,04	527,01	2.928,00
03131-0	RUA SOUZA CARVALHO	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	1.083,45	811,11	886,24	608,51	3.456,00
27335-9	RUA TREVO DAS MISSOES PAL 31560	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	733,16	601,27	824,04	527,01	2.530,56
04062-6	RUA TTE PALESTRINA	002	75	479	76	480	046	CORDOVIL	1.083,45	811,11	963,98	667,59	3.456,00
04062-6	RUA TTE PALESTRINA	003	481	99999	482	99998	046	CORDOVIL	1.025,25	811,11	824,04	527,01	3.264,00
03992-5	RUA VERA	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	1.083,45	811,11	963,98	667,59	3.456,00
01331-8	RUA VICENTE LEITE	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	1.083,45	811,11	963,98	667,59	3.456,00
17147-0	RUA WILSON DOS SANTOS	001	1	99999	2	99998	046	CORDOVIL	845,91	659,35	824,04	527,01	2.928,00
06709-0	BEC BOTICARIO	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	3.437,96	2.772,42	2.969,99	1.652,18	44.237,95
08877-3	ESC SANTA SABINA	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	758,10	721,28	1.154,98	631,30	4.434,88
10026-3	ESC SAO BORJA	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	758,10	721,28	1.154,98	631,30	4.434,88
06823-9	LAD CERRO CORA	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	957,60	946,68	1.154,98	631,30	5.765,35
06581-3	LAD DO ASCURRA	001	1	145	2	130	019	COSME VELHO	1.955,60	1.667,96	1.945,03	1.129,60	12.200,00
06581-3	LAD DO ASCURRA	002	147	99999	132	99998	019	COSME VELHO	1.356,60	1.239,70	1.404,97	981,05	10.400,00
07315-5	LAD GUARARAPES	001	1	75	2	70	019	COSME VELHO	1.356,60	1.239,70	1.484,99	782,88	8.817,04
07315-5	LAD GUARARAPES	002	77	99999	72	99998	019	COSME VELHO	1.077,30	1.081,92	1.154,98	631,30	6.404,22
06710-8	LRG DO BOTICARIO	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	3.437,96	2.772,42	2.969,99	1.652,18	44.237,95
15017-7	LRG PROF SILVA MELO	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	3.257,02	2.524,48	3.046,13	1.698,21	38.583,48
15163-9	PRC SAO JUDAS TADEU	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	3.257,02	2.524,48	2.888,04	1.652,18	38.583,48
06557-3	RUA ARAPOA	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	957,60	946,68	1.154,98	631,30	5.765,35
08844-3	RUA CONSEL LAMPREIA	001	1	99999	2	99998	019	COSME VELHO	1.955,60	1.442,56	1.945,03	1.129,60	10.400,00
06906-2	RUA COSME VELHO	001	1	513	2	518	019	COSME VELHO	3.277,53	3.495,95	3.358,09	2.084,55	67.400,00
06906-2	RUA COSME VELHO	002	515	575	520	536	019	COSME VELHO	3.257,02	2.772,42	3.134,98	1.826,92	48.800,00
06906-2	RUA COSME VELHO	003	577	99999	538	99998	019	COSME VELHO	3.257,02	2.772,42	2.969,99	1.764,74	40.911,79
07522-6	RUA DAS LARANJEIRAS	004	553	567	0	0	019	COSME VELHO	3.257,02	2.772,42	3.358,09	2.084,55	67.400,00
07522-6	RUA DAS LARANJEIRAS	005	569	99999	520	99998	019	COSME VELHO	3.437,96	2.772,42	3.358,09	2.084,55	67.400,00

Colunas a destacar:

- Nome do logradouro – auto-explicativa
- Lado ímpar e lado par – indicam as faixas para valores diferenciados adotados em um mesmo logradouro quando há diferenciação de sua valorização imobiliária entre trechos da rua.
- Valores unitários – valor adotado para o trecho do logradouro.

Aplicável a esta avaliação:

- **V ap = referente a apartamentos**
  - Rua Cosme Velho nº 577 ao final = 3.257,02
  - Rua Mal. Pires Ferreira = 3.437,96
  - Rua Pereira da Silva = 3.022,080
  - Rua Marquesa de Santos = 3.515,00
  - Rua Alice = 2.180,98
  - Rua Soares Cabral = 3.183,17
  - Rua das Laranjeiras 136 = 3.183,17

Estes valores são normalmente adotados como parâmetro para o fator de localização de cada elemento.

Porém, este perito concluiu que a em alguns dos logradouros as diferenças não correspondem à realidade. Optou-se por uma simplificação para valores entre 0 e 10%, ou seja, fatores 1 a 1,10. Ilustrados no quadro dos fatores de homogeneização.

#### **c. Fator prédio:**

Adotados valores de 0,70 a 1,15. Ou seja, 0,70 ou desconto de 30% para o padrão extremamente mais elevado (Marquesa de Santos, prédio novo, recém construído) e elevação de 15% para prédio de padrão muito inferior, antigo.

#### **d. Fator apartamento:**

Representa o padrão construtivo e estado de conservação.

Valores entre 0,80 e 1,05 e mesmas considerações anteriores sobre a aplicação.

**e. Fator suítes:**

Adotado inicialmente e desconsiderado no processamento. Pode ser considerado na aplicação do campo de arbítrio do valor central resultante.

**f. Fator vagas:**

Muito relevante, pois para apartamentos com 4 quartos o número de vagas impacta na liquidez do imóvel.

Adotada a seguinte faixa para os parâmetros. O fator corresponde à compensação da diferença em relação ao avaliando, que possui 5 vagas.

1 vaga, F vaga = 1,10

2 vagas, F vaga = 1,05

> 3 vagas, F vaga = 1,00

**g. Fator cobertura linear x duplex**

Coberturas lineares tendem a apresentar maior interesse de compradores do que as com dois pavimentos. Porém, não é possível afirmar para todos os casos e não há uma forma de estimar um padrão com a devida precisão. Desconsiderado.

✓ **Quadro 4: Aplicação dos fatores de homogeneização – resulta no novo Vu 2**

Elem	Edifício	Vu 1 (R\$ m <sup>2</sup> )	Fa	Vap	F local	Padrão prédio	F ap	F suítes	F vagas	Vu 2 (R\$ m <sup>2</sup> )
1	Rua Marquesa de Santos, 95	12.022,84	0,78	3.515,00	1,05	0,70	0,80	1,00	1,05	5.793,91
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	6.580,46	0,88	3.437,96	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	5.478,50
4	Rua Cosme Velho, 67	7.516,76	0,88	3.437,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	7.297,62
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	8.940,20	0,85	3.437,96	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	7.177,93
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7º	8.078,51	0,87	3.257,02	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	6.995,07
13	Rua Alice, 174	8.100,00	0,84	2.180,98	1,05	1,15	1,00	1,00	1,00	8.259,23
14	Rua Soares Cabral, 71	6.375,00	1,00	3.183,17	1,10	1,05	0,95	1,00	1,05	7.375,64
15	Rua das Laranjeiras, 136	6.823,37	0,889	3.183,17	1,10	1,1	1,05	1,00	1,10	8.089,32
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	9.873,42	0,796	3.183,17	1,10	0,90	1,00	1,00	1,05	8.170,83
17	Rua Pereira da Silva, 93	6.681,71	0,919	3.022,80	1,10	1,00	1,0	1,00	1,00	6.755,19

#### 5.4.2. Saneamento da amostra

Após a aplicação dos fatores de homogeneização foram obtidos os valores unitários homogeneizados de cada elemento, quadro anterior.

É necessário realizar o saneamento da amostra através do processo estatístico das pequenas amostras, eliminando eventuais elementos discrepantes (*outliers*).

A validação é realizada pelo “Critério de Chauvenet” e pela distribuição “t de Student” para eliminação dos valores fora da faixa admissível.

Foram eliminados por este critério os elementos que não se enquadraram nos limites resultantes da aplicação dos critérios de validação estatística. As etapas de validação foram realizadas em planilha Excel.

Valores a serem utilizados nos cálculos do saneamento da amostra inicial:

Número de elementos (N)	10
Média (X)	7.139,32
Desvio padrão (S)	896,7
Mínimo da amostra	5.478,50
Máximo da amostra	8.259,23

#### a) Eliminação de dados suspeitos pelo critério excludente de Chauvenet

Elementos extremos: E2 = 5.478,50 e E13 = 8.259,23

Para n = 10, o valor d/s crítico tabelado = 1,96

$$\frac{|X - \text{Lim mín}|}{S} = \frac{|7.139,32 - 5.478,50|}{896,7} = 1,85 < 1,96 \rightarrow \text{E2 é pertinente}$$

$$\frac{|X - \text{Lim máx}|}{S} = \frac{|7.139,32 - 8.259,23|}{896,7} = 1,25 < 1,96 \rightarrow \text{E13 é pertinente}$$

Portanto, não há elementos a serem excluídos neste teste.

Passamos para a etapa final do processamento.

#### b) Determinação do Campo de arbítrio – limites de confiança:

Como o número de elementos (N=10) é menor do que 30, será adotada a distribuição “t” de Student.

Com intervalo de confiança de 90% e grau de liberdade  $(N-1) = 9$ , obtemos na tabela para bicaudal o valor de  $t = 1,86$ . Do item anterior temos:

Número de elementos (N)	10
Média (X)	7.139,32
Desvio padrão (S)	896,7
Mínimo da amostra	5.478,50
Máximo da amostra	8.259,23

Os limites de confiança serão dados pelo intervalo entre o limite mínimo e limite máximo:

- Lim inferior = Média -  $t \times dp \times (N-1)^{1/2}$   
=  $7.139,32 - 1,38 \times 896,7 \times (10-1)^{1/2} = 6.726,86$
- Lim superior = Média +  $t \times dp \times (N-1)^{1/2}$   
=  $7.139,32 + 1,38 \times 896,7 \times (10-1)^{1/2} = 7.551,79$

Portanto, os valores dentro do intervalo de confiança, considerando os limites mínimo e máximo, são todos os que estão no intervalo a seguir:

- ✓ **Vu mínimo = 6.726,86**
- ✓ **Vu máximo = 7.551,79**

c) Cálculo do valor final de Vu, a média final da amostra.

A coluna V2 contem todos os elementos da amostra. A coluna V3 corresponde aos que estão dentro do intervalo entre mínimo e máximo 6.726,86 a 7.551,79.

#### Quadro 5: Amostra saneada - Valor final de Vu

Elem	Edifício	Vu 2 (R\$ m <sup>2</sup> )	Vu 3 (R\$ m <sup>2</sup> )
1	Rua Marquesa de Santos, 95	5.793,91	fora
2	Rua Marechal Pires Ferreira, 61	5.478,50	fora
<b>4</b>	<b>Rua Cosme Velho, 67</b>	7.297,62	<b>7.297,62</b>
<b>7</b>	<b>Rua Marechal Pires Ferreira, 69</b>	7.177,93	<b>7.177,93</b>
12	Rua Cosme Velho, 639 / 7º	6.995,07	<b>6.995,07</b>
13	Rua Alice, 174	8.259,23	fora
<b>14</b>	<b>Rua Soares Cabral, 71</b>	7.375,64	<b>7.375,64</b>
15	Rua das Laranjeiras, 136	8.089,32	fora
16	Rua das Laranjeiras – Soares Cabral	8.170,83	fora
<b>17</b>	<b>Rua Pereira da Silva, 93</b>	6.755,19	<b>6.755,19</b>

Foram validados os 5 elementos destacados em azul. Resumidos a seguir.

## Quadro 6 – Elementos finais validados

Elem	Edifício	Vu 3 (R\$ m <sup>2</sup> )
4	Rua Cosme Velho, 67	7.297,62
7	Rua Marechal Pires Ferreira, 69	7.177,93
14	Rua Soares Cabral, 71	7.375,64
17	Rua Pereira da Silva, 93	6.755,19

- Média = 7.120,29
- Desvio padrão = 223,1
- Vu mínimo = R\$ 6.755,19
- Vu máximo = R\$ 7.375,64

O desvio padrão de 223,1 é muito inferior ao de 896,7 resultante do processamento anterior, ¼ do valor original, indicando uma melhora significativa da precisão do resultado.

Finalmente, devemos tomar a decisão sobre o valor em relação ao campo de arbítrio. A seguir apresentado.

### 5.5. Decisão sobre o valor unitário final

O resultado do processamento da amostra, obtido no item anterior, é o chamado valor central. Dado neste caso, pela média dos valores válidos, R\$ 7.120,29 /m<sup>2</sup>.

Segundo a NBR 14.653-parte 2, poderá ser aumentado ou reduzido em função de aspectos valorizantes ou desvalorizantes não contemplados na amostra processada. A faixa de variação é denominada Campo de arbítrio. Para o método do Tratamento por fatores é de -10% a +10%.

Conforme avaliado no item 4.1 – Metodologia adotada – não há variáveis não contempladas no processamento e candidatas a participarem da formação do preço do valor de venda.

Portanto, não há nenhuma característica significativa na formação do preço de venda do imóvel não considerada na amostra processada.

Padrão do prédio, localização, padrão construtivo e estado de conservação do apartamento, área, quantidade de suítes e banheiros, vagas de garagem, vista panorâmica versus vantagens e desvantagens, como Cristo Redentor e Comunidade carente.

Desta forma, não será aplicado nenhum percentual no campo de arbítrio, sendo adotado como valor unitário o valor central resultante do processamento.

- **Vu final = R\$ 7.120,29 / m<sup>2</sup>**

## **5.6. Cálculo do valor de venda**

Obtido da multiplicação do valor da área do imóvel pelo valor unitário calculado.

Valor do imóvel = Area x Vu

Valor de venda do imóvel = 590 x 7.120,29 = 4.200.972,42

- **Valor de venda = R\$ 4.201.000,00**

## **6. Sobre os valores em discussão**

### **6.1. Avaliação do Oficial de Justiça:**

Valor de R\$ 4.687.660,00. Data de 11/10/2021, fls.548-549.

Apenas afirma que segundo levantamento o valor de metro quadrado no prédio está em torno de R\$ 7.647,00 com duas vagas de garagem.

Como o avaliando dispõe de 5 vagas, atribuiu o valor de R\$ 4.687.660,00. Conclui-se que o valor do metro quadrado adotado em função das vagas de garagem foi R\$ 7.945,18.

- **Não apresentou nenhuma fundamentação, apenas indicou o valor como praticado no prédio.**

### **6.2. Avaliação apresentada pelo Executante**

Fls.563-565. Não questionou o valor apresentado pelo OJ, mas calculou uma depreciação em R\$ 958.112,80 referente ao orçamento das obras de reforma que entende necessárias para recomposição do imóvel. Resultou no valor de R\$ 3.909.487,20. Corresponde a redução de 20% do valor do Oficial de Justiça.

Porém, como não há nenhuma informação sobre o estado de conservação e padrão construtivo dos imóveis que teriam sido consultados pelo Oficial de justiça, não faz sentido a depreciação aplicada pelo condomínio Executante.

- **Somente seria aplicável caso a avaliação do OJ tivesse adotado imóveis em bom estado de conservação, sem necessidade de reparos. Conforme subitem anterior, não há nenhuma informação sobre padrão ou estado dos**

**imóveis daquela amostra, nem a quantidade de elementos, apenas a indicação de um valor.**

### **6.3. Avaliação apresentada pela Executada**

FLs.551-553. Cita o valor de R\$ 6.000.000,00 referente à penhora realizada em 2017 (fl.559).

Corresponde a um valor unitário de venda de R\$ 10.169,50 para a área de 590 m<sup>2</sup>. Na amostra processada não havia nenhum imóvel com valor unitário próximo a este. A destacar que as áreas eram relativamente inferiores à do avaliando, portanto, correspondem a valores unitários maiores. A seguir demonstrado.

O resultado nesta avaliação foi obtido a partir de um processamento estatístico. Vale destacar alguns valores da amostra isoladamente em relação aos 3 elementos muito próximos ao endereço do avaliando e com padrão construtivo do prédio e do apartamento superiores e melhor estado de conservação.

Valor de Vu bruto, sem a aplicação de fatores de homogeneização para os 3 elementos:

- Rua Marechal Pires Ferreira, nº 61:

Vu = 6.580,46 e área 348 m<sup>2</sup>

- Rua Marechal Pires Ferreira, nº 67:

Vu = 8.940,20 e área 301 m<sup>2</sup>

- Rua Cosme Velho, nº 639:

Vu = 8.078,51 e área 335 m<sup>2</sup>

Conforme mencionado, o valor de R\$ 6.000.000,00 indicado pela Executada resulta em Vu = 10.169,50.

➤ **Este valor é 13% superior ao mais alto dos 3 valores correspondentes apartamentos de padrão construtivo mais alto, melhor estado de conservação e em edifícios de melhor padrão.**

E ainda sem a obrigatória aplicação do fator de área, extremamente relevante neste caso, considerando a extensa área de 590 m<sup>2</sup> do avaliando, que representa redução do Vu.

Aplicando o fator de área temos os seguintes valores de Vu:

○ **Rua Marechal Pires Ferreira, nº 61:**

área 348 m<sup>2</sup>

Vu sem fator de área = 6.580,46

Vu com fator de área = 5.766,84

○ **Rua Marechal Pires Ferreira, nº 67:**

área 301 m<sup>2</sup>

Vu sem fator de área = 8.940,20

Vu com fator de área = 6.634,20

○ **Rua Cosme Velho, nº 639:**

área 335 m<sup>2</sup>

Vu = sem fator de área = 8.078,51

Vu com fator de área = 7.012,60

➤ **O maior valor de Vu é 7.012,60**

➤ **Ou seja, o valor de Vu para a avaliação apresentada pela Executada é 45% superior ao correspondente a apartamento com padrão construtivo superior, melhor estado de conservação e prédio um pouco superior.**

➤ **Portanto:**

- **O valor apresentado pela Executada não teve nenhuma fundamentação em sua apresentação.**
- **Não há relação com o seu mercado imobiliário.**

## **7. Conclusão**

- I. O valor de venda do imóvel da Executada foi calculado neste laudo em **R\$ 4.201.000,00 (quatro milhões, duzentos e um mil reais)**. Detalhado no item 5. A data da avaliação é deste laudo, mês de fevereiro 2023.
- II. O valor foi obtido segundo a norma técnica de avaliações de imóveis urbanos da ABNT, a NBR 14653-partes 1 e 2, a partir do processamento estatístico de uma

amostra composta por imóveis similares ao avaliando. Desenvolvido no subitem 5.4 deste laudo. A metodologia está descrita no subitem 5.1.

- III. A pesquisa dos elementos que compuseram a amostra processada estatisticamente foi realizada nos meses dezembro 2022, janeiro 2023 e fevereiro 2023. Nenhum dos elementos foi vendido neste período. Apresentada em detalhes no subitem 5.3.
- IV. O processamento considerou os parâmetros identificados como relevantes na formação do preço do imóvel, tais como localização, padrão do prédio, padrão construtivo do imóvel e estado de conservação, área do apartamento, número de vagas de garagem, banheiros e suítes. Estes parâmetros são os denominados Fatores de homogeneização, que caracterizam o método do Tratamento por fatores.
- V. A análise dos valores envolvidos, como a avaliação do Oficial de Justiça e os mencionados pelas partes foram analisados no item 6. Ao contrário do calculado neste laudo, não apresentaram nenhuma fundamentação sobre como foram obtidos, constando apenas a menção do valor.

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2022

*Lauro Baptista*  
*Engenheiro Civil*  
CREA-RJ 1985-1-04258

LAURO LOUREIRO  
BAPTISTA:86585347749

Assinado de forma digital por LAURO LOUREIRO  
BAPTISTA:86585347749  
Dados: 2023.02.28 09:06:54 -03'00'