

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO CARTÓRIO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MACAÉ – RIO DE JANEIRO.**

PROC. Nº. 0019144-41.2018.8.19.0028

ACHILES DA SILVA DE GODOYS, infra assinado, Gestor Imobiliário, inscrito CPF nº 032.671.317-40, portador da carteira de identidade nº 28.971 CRECI/RJ, perito nomeado na **AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAL – CPC – DESPESAS CONDOMÍNIOS / CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, ajuizado por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOLDEN MACAÉ**, em face de: **CARLOS LAMARTINE TORRES MELLO**, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessário, vem apresentar . O **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO** em anexo, e a liberação de seus honorários, depositados nas fls. 550/551 e 559.

REQUER – a juntada deste aos autos, para os devidos fins de direito, seja transferido para conta: no Banco do Brasil, Agência 0101-5, C/C 34704-3. Fav.: Achiles da Silva de Godoys, CPF: 032.671.317-40.

Rio de Janeiro, 06 de maio de 2024

Termos em que

Pede e Espera Deferimento

ACHILES DA SILVA DE GODOYS
PERITO JUDICIAL

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

LAUDO PERICIAL

IDENTIFICAÇÃO JURISDICIONAL

1 – JUÍZO: EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO: LEONARDO HOSTALÍCIO NOTINI

2 – RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE:

IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

1 – Nº. DO PROCESSO: 0019144-41.2018.8.19.0028

2 – AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CPC – DESPESAS CONDOMINIAIS / CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

3 – ÁREA DA PERÍCIA: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

4 – PARTES LITIGANTES:

4.1 EXEQUENTE: CONDOMINIO DO EDIFÍCIO GOLDEN MACAÉ

4.2 EXECUTADO: CARLOS LAMARTINE TORRES MELLO

4.3 PATRONOS

5.1 DO EXEQUENTE – DR. DONATO ALVES FERREIRA (OAB / RJ) – 111.252; DRA. PAULA MASCARENHAS DO NACSIMENTO.

5.2 DO EXECUTADO – DRA. MARIA JOSÉ TORRES CAVALCANTI (OAB/RJ) – 132.239

6 – PERITO DO JUÍZO: ACHILES DA SILVA DE GODOYS

7 – ASSISTENTE TÉCNICOS:

7.1 - DO AUTOR: NÃO INDICOU

7.2 - DO RÉU – NÃO INDICOU

QUESITOS FORMULADOS

1 - PELO AUTOR – NÃO FORMULOU

2 – PELO RÉU - NÃO FORMULOU

SUMÁRIO

1. Condições Preliminares
2. Dados do Imóvel
- 2.1 Situação Jurídica do Imóvel
- 2.2. Dados Cadastrais
- 2.2.1 Descrição
- 2.3 Caracterização da Região
- 2.4. Vizinhança
3. Vistoria
4. Referências Normativas
- 4.1. Fatores Utilizados no Estudo
- 4.2 Quadro de amostras de Imóveis para Venda, Bairro da Glória – Macaé – RJ
- 4.3 Tabela de Homogeneização
- 4.3.1 Cálculo da Amplitude do Intervalo de Confiança
5. Considerações finais
6. Encerramento

1. CONDIÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma Ação Execução de Título Extrajudicial – CPC. Na petição inicial descritas as fls. 03/10, o Exequente que relata é proprietário do apartamento nº 1.616, situado na Rua Dolores de Carvalho de Vasconcellos nº 110, Bairro da Glória – Macaé – RJ. Devidamente registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis., matrícula: 37.960, conforme docs., acostado aos autos 04 e 05, dos pedidos: item 13.4 – determinar por fim a citação do Executado através de Oficial de Justiça, na forma do art. 246, inciso II, do CPC. Na contestação de fls. 298/301. O Executado cita o art. 805 do CPC, prevê que quando por vários meios o Exequente puder promover a execução, o Juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o Executado. Requer, ainda, ouvindo o Exequente, se digne vossa Exa. De acolher a presente indicação do bem, determinando que seja lavrado o termo de penhora e intimação do Executado para assina-lo, para a partir daquela data comece a fluir o prazo de embargos e ainda, a juntada de mandado de procuração incluso. Nomeação do Perito Judicial as fls. 463/464.

2. DADOS DO IMÓVEL

Imóvel – apartamento 1.616 do edifício Four Points By Sheraton, situado à rua Dolores Carvalho Vasconcellos, 110, Bairro da Glória, nesta cidade de Macaé – RJ, e respectiva fração ideal de 100/34.300 do terreno (nº 1 – A, formado pela unificação dos lotes, 01, 02, 03, 04), o qual no seu todo mede e se confronta da seguinte maneira: 50,00m de frente com a rua Dolores Carvalho Vasconcelos, 53,00m de fundos com o lote rural 01.48,00m, de um lado com a Vésper S/A; e 48,00m de outro lado com o lote 05, perfazendo a área total de 2.472,00m, cadastrado na PMM, sob nº 01.6.029.0123.2016. Conforme Certidão de Registro de Imóveis, fls. 396/397.

2.1 SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Área/m²	Matrícula	Folhas	Livro	Comarca	Ofício
67,86	37960	143	2 AZ 2	Macaé – Rio de Janeiro	2º Ofício Registro Imóveis

2.2- DADOS CADASTRAIS - IPTU

Área útil do imóvel: 67,86m²
Inscrição: 01.6.029.0123.0216
Tipo: Residencial
Subtipo: Apartamento
Estado de Conservação: Boa
Piso: Cerâmica
Paredes: Pintadas e em assadas
Compartimentos em geral: estão conservadas
Padrão: Normal
Andar: 16º
Valor Venal Total: R\$ 182.486,63

2.2.1 DESCRIÇÃO

Imóvel condomínio em centro de terreno, composto de vinte pavimentos, localizado em bairro valorizado em Macaé. Na entrada principal temos ampla portaria e balcão de atendimento para hóspede, teto com luminárias e lâmpadas spots, piso todo ele em cerâmica, dois banheiros, parte superior área de piscina adulto e infantil, dois salões de conferência, academia, sauna masculino e feminina. Vista cinematográfica, distribuído em: hall de entrada, banheiro bancada em granito, e box, salão, varanda circular.

Obs: o imóvel está bem conservado, construção em padrão normal. O sistema de locação pelo pool.

MACAÉ – BREVE COMENTÁRIO.

Macaé é um município brasileiro do estado do Rio de Janeiro, no Brasil, situado à 190 quilômetros a nordeste da capital do Estado. Sua população é de 246.391 habitantes, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Possui uma área total de 1 215,904 km². É conhecida como a *Capital Nacional do Petróleo*.^[6]

As ligações da sede municipal são feitas por duas rodovias e uma ferrovia. A RJ-106 percorre todo o litoral, de Rio das Ostras a Carapebus, atravessando o centro da cidade. A RJ-168 corta o município de leste a oeste, acessando a BR-101, que alcança Conceição de Macabu, ao norte, e Rio das Ostras, ao sul. Com apenas um pequeno trecho asfaltado, a RJ-162 tem um traçado pelo interior, alcançando Trajano de Moraes ao norte e Casimiro de Abreu ao sul. A Estrada de Ferro Leopoldina,^[7] ferrovia que liga o Rio de Janeiro ao Espírito Santo, já foi usada quase que exclusivamente para transporte de cargas, mas hoje está sem utilidade.

Petróleo

O petróleo é maior força econômica de Macaé. A cidade vive em um grande crescimento econômico desde a década de 1970, quando a Petrobras escolheu Macaé para ser a sede de suas operações na Bacia de Campos. Mais de quatro mil empresas *Offshore* se instalaram no município, surgiram hotéis de luxo e empreendimentos do setor de serviços e restaurantes, com aumento do turismo de negócios. Macaé também sedia a Brasil Offshore, feira do setor de petróleo que reúne quase 500 empresas, de 50 países. A feira é realizada no Centro de

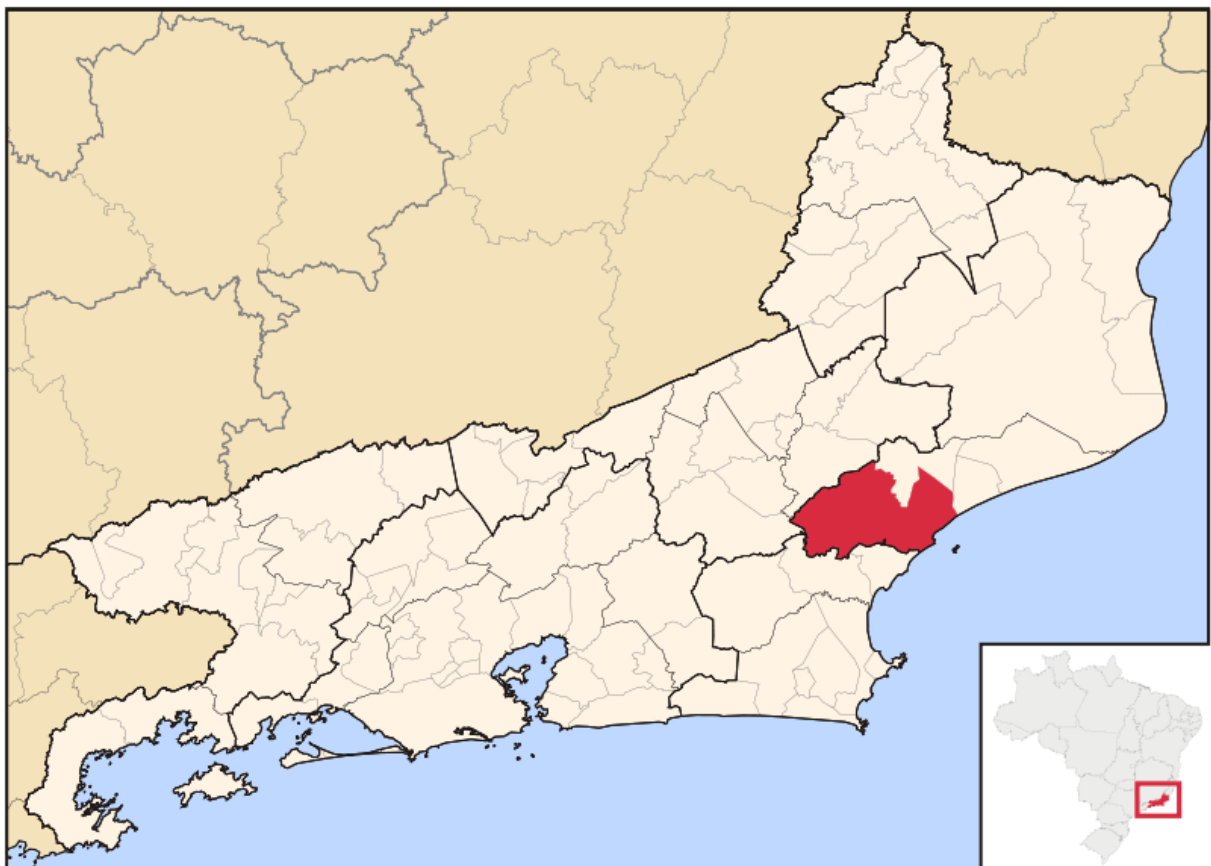
Convenções Jornalista Marinho, o segundo maior do estado, construído em uma área de 110.000 m².

Um levantamento da produção de óleo e gás nacional, atualizado pela ANP em maio de 2019 indica que o pós-sal, concentrado na Bacia de Campos, gerou 1.367 milhões de barris, o que representa 40% da produção nacional.^[20] Para desenvolvimento de projetos e ampliação da capacidade produtiva, a Petrobras anunciou que vai investir US\$ 21 bilhões na Bacia de Campos nos próximos cinco anos, o que deve gerar indiretamente emprego, renda e royalties para a cidade.^{[20][21]}

"Boom" econômico

A economia da cidade cresceu 600% desde 1997. Levantamento elaborado em 2007 pelo IBGE demonstrou que o Produto Interno Bruto per capita da cidade é de 36 000 reais por ano, 200% maior do que a média nacional.^[5] O município atrai empresas de todo o país e do mundo: a cidade recebeu, recentemente, quatro hotéis de luxo (Blue Tree, Sheraton, Confort e Royal). Além disso, Macaé ganhou, em 11 de Setembro de 2008, o Shopping Plaza Macaé.

Pesquisa feita pelo Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas apontou a cidade como a que mais se desenvolveu na última década no eixo Rio-São Paulo. Por sua ótima economia, Macaé foi eleita pelo jornal A Gazeta Mercantil como a cidade mais dinâmica do estado, levando em consideração o Índice de Desenvolvimento Humano.



Municípios limítrofes

Carapebus, Casimiro de
Abreu, Conceição de Macabu, Nova

	<u>Friburgo, Rio das Ostras e Trajano de Moraes</u>
Distância até a <u>capital</u>	190 <u>km</u>
História	
Fundação	<u>29 de julho de 1813</u> (210 anos)
Administração	
<u>Distritos</u>	Lista [Expandir]
<u>Prefeito(a)</u>	<u>Welberth Rezende</u> (<u>Cidadania</u> , 2021 – 2025)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[1]	1 216,989 km²
<u>População total</u> (estatísticas <u>IBGE</u> /Censo 2022 ^[2])	246 391 hab.
<u>Densidade</u>	202,5 hab./km²
<u>Clima</u>	Tropical (<u>Aw</u>)
<u>Altitude</u>	7 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2010 ^[3])	0,764 — <i>alto</i>
• Posição	<u>RJ: 7º</u>
<u>PIB</u> (IBGE/2016 ^[4])	<u>R\$ 17 580 176,08 mil</u>
• Posição	<u>BR: 42º</u>
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2016 ^[5])	<u>R\$ 73 412,55</u>
Sítio	https://www.macae.rj.gov.br/ (<u>Prefeitura</u>) https://cmmacae.rj.gov.br/ (<u>Câmara</u>)

2.3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

a) Aspectos Físicos

Relevo – Plano (rua em nível elevado)

Ocupação – Predominantemente residencial

b) Melhoramentos Públicos

Energia Elétrica – Sim

Água – Sim

Telefone – Sim

c) Serviços Comunitários

Transportes Coletivos – Sim

Colégios – Sim

Comércio – Média intensidade

Hospital – Sim

2.4 VINZINHANÇAS

O logradouro é asfaltado em toda sua extensão, apresentado no trecho onde é localizado o imóvel, tráfego médio de pedestre, o bairro é residencial, apresentam vários condomínios com infraestrutura.

3. VISTORIA

No dia 03 de maio de 2024, este Perito efetuou vistoria técnica através de visita in loco, das 10:30 às 11:10, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais à avaliação do imóvel, estiveram presentes à vistoria a Sra. Laís, supervisora do condomínio acompanhou e abriu a porta do imóvel objeto. Não teve representante da parte do executado. Os presentes atendendo ao aviso de Vistoria (art. 474 do CPC), tiveram conhecimento da realização através intimação deste Cartório, devidamente cientes. (Veja aviso de vistoria no anexo (III).

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos. Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. O saneamento dos valores das amostras, utilizando 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 NBR - Norma Brasileira, e Nível Normal de Precisão.

4.1 FATORES UTILIZADOS NO ESTUDO

Fator de Fonte

Fator Área

Fator Equivalência

a) FATOR DE FONTE – FF

É o ajuste para diferenciar a flexibilidade no fechamento de uma operação imobiliária, admitindo o intervalo de:

$$1,00 \geq FF \geq 0,80$$

Para os imóveis em ofertas: 0,7 a 0,9

Para transações realizadas: 0,9 a 1,00

b) FATOR DE ÁREA

Serve para ajustar o valor do imóvel em relação a sua área, considerando que o valor unitário é inversamente proporcional ao aumento da área.

Se $1,30 A_p > A_a > 0,70 A_p$

$$FA = < A_p/A_a > 1/4$$

Se $1,30 A_p < A_a$, ou $0,70 A_p > A_a$

$$FA = < A_p/A_a > 1/8$$

c) FATOR EQUIVALÊNCIA

Ajusta as diferenças entre o padrão construtivo do imóvel ofertado, considerando seu acabamento em relação ao avaliado.

É empregado quando o padrão construtivo da amostra difere daquele do imóvel avaliando sendo maior do que a unidade quando a amostra for menos nobre em acabamento do que o avaliando e menor quando ocorre o contrário. O coeficiente utilizado será de: 0,70 a 1,20

4.2 – QUADRO DE AMOSTRAS DE IMOVEIS PARA VENDA BAIRRO GLÓRIA – MACAÉ - RJ

Imóvel 01

Localização: Rua Dolores Carvalho de Vasconcellos nº 110 – Glória – Macaé -RJ

Fonte: Thomaz Imóveis

Tipo: Apartamento

Telefone: 22 – 99825-8424

Valor de venda: R\$ 220.000,00

Área útil: 69,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 3.188,40

Imóvel 02

Localização: Rua Dolores Carvalho de Vasconcellos nº 110 – Glória – Macaé -RJ

Fonte: Campos Consultoria e Serviços Ltda

Tipo: Apartamento

Telefone: 22 – 99977-2830

Valor de venda: R\$ 250.000,00

Área útil: 70,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 3.571,42

Imóvel 03

Localização: Rua Dolores Carvalho de Vasconcellos nº 110 – Glória – Macaé -RJ

Fonte: Atlântica Imóveis

Tipo: Apartamento

Telefone: 22 – 2141-5000

Valor de venda: R\$ 360.000,00

Área útil: 64,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 5.625,00

Imóvel 04

Localização: Rua Dolores Carvalho de Vasconcellos nº 110 – Glória – Macaé -RJ

Fonte: J. Campos Consultoria e Serviços

Tipo: Apartamento

Telefone: 22 – 9997-2830

Valor de venda: R\$ 400.000,00

Área útil: 65,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 6153,84

Imóvel 05

Localização: Rua Dolores Carvalho de Vasconcellos nº 110 – Glória – Macaé -RJ

Fonte: Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro

Tipo: Apartamento

Telefone: 21 – 2333-1215

Valor de venda: R\$ 330.000,00

Área útil: 76,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 4.342,10

4.3 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	R\$/m²	F.F	F.A	F. Equiv.	R\$/m²/hom.
01	3.188,41	0,90	1,00	0,90	2.582,61
02	3.571,43	0,90	1,00	0,95	3.053,57

03	5.625,00	0,90	0,98	0,95	4.713,19
04	6.153,85	0,90	0,98	1,00	5.427,69
05	4.342,11	0,90	1,02	0,95	3.786,75

Somatório Σ	R\$ 19.563,81
Média Simples	R\$ 3.912,76
Desvio Padrão	S = 1.168,23

Valores homogeneizados (xi), em \$/m²: R\$ 19.563,81

Média = $\bar{x} = (\Sigma (x_i) / n = R\$ 3.912,76$

Desvio padrão = “S” (Standard Deviation) = $((\Sigma (x - \bar{x})^2) / (n-1))^{0.5}$

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n-1}}$$

S = 1.168,23

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de **CHAUVENET**:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecidos pela tabela de Chauvenet. Como a tabela o descreve.

Critério de **CHAUVENET** - $\frac{d}{s}$ crítico

n	$\frac{d}{s}$	n	$\frac{d}{s}$
5	1,65	20	2,24
6	1,73	22	2,28
7	1,80	24	2,31
8	1,86	26	2,35

Amostras Extremas:

X₄ = 5.427,69 e X₁ = 2.582,61

Máximo: X₄ = 5.427,69

Mínimo: X₁ = 2.582,61

O valor Crítico para as 05 amostras, conforme tabela de Chauvenet: = 1,65

$$\text{Para } X_4 / S = \frac{5.427,69 - 3.912,76}{1.168,23} = 1,29 = < 1,65$$

$$\text{Para } X_1 / S = \frac{2.582,61 - 3.912,76}{1.168,23} = 1,14 = < 1,65$$

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão e o rol compatível.

Valores Excludentes pelo Critério de Chauvenet

4.3.1 - CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Os limites de intervalo de confiança (Li e LS) , com distribuição t de Student para confiança de 80% $t_{0,90}$ para os 5 elementos temos:

Onde o t_c é o valor da tabela de Percentis t de Student, e 4 (n-1) graus de liberdade. Elas são determinadas pelas fórmulas:

$$n-1 = 4, t_p = 1,53 \text{ (tabelado)}$$

$$Li = x - t_c * S / ((n-1)^{0,5}) ; LS = x + t_c * S / ((n-1)^{0,5})$$

$$Li = 3.912,76 - 1,53 * 1.168,23 / (5-1)^{0,5} = 3.019,06$$

$$Ls = 3.912,76 + 1,53 * 1.168,23 / (5-1)^{0,5} = 4.806,46$$

$$\text{Mínimo} = 3.019,06$$

$$\text{Máximo} = 4.806,46$$

A amplitude do intervalo é: $x_{\text{max.}} - x_{\text{min.}} =$

$$4.806,46 - 3.019,06 = 1.787,40$$

$$A = 1.787,40 \div 3 = 595,80$$

Divisão em classe para determinação do valor de decisão:

1ª classe

$$\begin{array}{l} 3.019,06 \dots\dots\dots 3.614,86 - (\text{neste intervalo há uma amostra}) - X_2 = \\ 3.053,57 - \text{peso} = 1 \end{array}$$

2ª classe

$$\begin{array}{l} 3.614,86 \dots\dots\dots 4.210,66 - (\text{neste intervalo há uma amostra}) - X_5 = \\ 3.786,75 - \text{peso} = 1 \end{array}$$

3ª classe

4.210,66 4.806,46 - (neste intervalo há uma amostra) – X3 =
4.713,19 - peso = 1

Soma dos pesos (Sp): 3

Soma dos valores ponderados $Sp \div Sv = 3.053,57 + 3.786,75 + 4.713,19 = 11.553,51$

$11.553,51 \div 3 = 3.851,17$

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de: R\$ 3.851,17 $\times$ 67,86 /m² , temos:

Valor final (VF) = Valor unitário * área

Valor do Imóvel = R\$ 3.851,17 $\times$ 67,86m² = R\$ 261.340,39

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O VALOR DO IMÓVEL SITUADO NA RUA DOLORES CARVALHO DE VASCONCELLOS, 110, GLORIA – MACAÉ – RIO DE JANEIRO, É DE: R\$ 261.340,39 (DUZENTOS E SESSENTA E UM MIL TREZENTOS E QUARENTA REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS).

6. ENCERRAMENTO

E assim, dando por encerrado o presente **LAUDO PERICIAL**, permanecendo este perito a disposição do Emérito Magistrado, e das partes, para os possíveis esclarecimentos, que possam vir a ser solicitados, a bem do processo, da causa e, sobretudo da **JUSTIÇA**.

Segue o presente laudo impresso, via computador, em 13 (treze) folhas escritas de um só lado, todas elas rubricadas e a última datada e assinada. Acompanham 7 (sete) anexos, conforme relação.

Rio de janeiro, 06 de maio de 2024

**ACHILES DA SILVA DE GODOYS
PERITO DO JUÍZO**

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I - Mapa de Localização

Anexo II - Relatório fotográfico 20 (vinte) fotografias chanceladas pelo Perito

Anexo III - Aviso de Vistoria

Anexo IV – Quadro de Amostras de Imóveis para Venda, Bairro da Glória – Macaé - RJ

Anexo V – Espelho do IPTU

Anexo VI – Registro Geral de Imóvel

Anexo VII – Valores Percentis