



Consultoria, Avaliação,
Perícia Imobiliária

LAUDO JUDICIAL

Imóvel

Rua Félix Pacheco, 220, Jardim Pernambuco - Leblon
Rio de Janeiro/RJ.

(Este laudo atende a Resolução 1066/2007 do COFECI (resumo da 14653.1,2) e Ato Normativo 01/2011 do COFECI)

LAUDO PERICIAL

1. IDENTIFICAÇÃO JURISDICCIONAL

- VARA DA COMARCA: 5ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÃO FISCAL DO RIO DE JANEIRO
- EXMA SRA DRA JUÍZA DE DIREITO BIANCA STAMATO FERNANDES

2. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

- PROCESSO EXECUÇÃO FISCAL Nº 0527408-37.2000.4.02.5101/RJ
- LITIGANTES
 - EXEQUENTE: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
 - EXECUTADO: TARIMBA ASSESSORIA EMPRESARIAL S/C LTDA
 - EXECUTADO: JULIO VICTOR BITTENCOURT FABBRIANI

3. PERITO DO JUÍZO: ALINE FERNANDA DA SILVA

4. ASSISTENTES TÉCNICOS:

- EXEQUENTE: NÃO APRESENTOU
- EXECUTADO: NÃO APRESENTOU
- EXECUTADO: NÃO APRESENTOU

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

- AVALIAR O VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL.

6. DOCUMENTOS EXAMINADOS:

- DOCUMENTAÇÃO JUNTADA AOS AUTOS
- HISTÓRICO DO PROCESSO
- RGI 7548
- IPTU No. 0.189.566-3
- PLANTAS BAIXAS DO IMÓVEL

7. QUESITOS FORMULADOS:

- EXEQUENTE: NÃO APRESENTOU
- EXECUTADO: NÃO APRESENTOU
- EXECUTADO: NÃO APRESENTOU

8. VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria do imóvel, sito a **Rua Felix Pacheco 220, Jardim Pernambuco, Leblon, Rio de Janeiro – RJ**, foi realizada no dia 6 de dezembro de 2023, com início às 10 horas da manhã, na presença desta Perita e tendo sido acompanhada pelo Sr Julio Victor Bittencourt Fabbriani.

9. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel avaliando com terreno de 4.204,22m² de área situado na Rua Felix Pacheco, 220, Leblon, Jardim Pernambuco, Rio de Janeiro onde foi construída uma casa de 1061m².

10. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Casa linear, com fino acabamento, paredes com pinturas em tinta PVA branco, toda a parte com piso revestidos; área social em piso porcelanato e área íntima em carpetes. Janelas e portas internas em madeira. O imóvel é constituído de hall de entrada, amplas salas de estar, sala de jantar, sala de TV, 4 suítes, 1 suíte master com dois closets, escritório, sala de ginástica, 2 lavabos, sauna, cozinha com armários, área de serviço, dependências de empregada. Está em bom estado de conservação. Não foi visualizado infiltrações na casa, somente na área externa as marcas das águas pluviais de chuva na pintura.

De maneira geral, a casa é ampla, bem arejada, iluminada naturalmente. Em bom estado de conservação.

Não foram feitas fotos da área interna da casa a pedido do Sr Julio Fabbriani.

A área externa é constituída de varanda com portas em blindex que dá acesso a piscina, jardim, quadra de tênis e garagem para 10 carros (fotos em anexo).

11. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel conforme vistoria feita pelo avaliador e descrito da Certidão de Ônus Reais, matrícula 7548 (em anexo) com medidas e confrontação emitida pelo Cartório do 2º Ofício de Notas do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ;

“Lote 1 do PA 30749, situado na Rua “B” junto e depois da casa 80 da Rua Felix Pacheco, do lado direito da Rua B, no sentido de quem nela caminha vindo da Rua Felix Pacheco medindo de frente, pela Rua Projetada B, 13,40m de reto pelo Viradouro, mais de 6,54m em curva externa, subordinada ao raio de 5,00m, pelo Viradouro, mais 8,25m em curvas internas, subordinado a um raio de 6,00m, também pelo Viradouro, mais 73,70m em reta, nos fundos, mede da direita para esquerda de quem, do terreno, olha para Rua B, 54,25m mais 30,00m (configurando esses dois ângulos obtuso externo), mais 42,20m (configurando esse segmento com o anterior um outro ângulo obtuso externo); à direita de quem, do terreno, olha para a rua projetada B, mede 40,00m mais 50,00m (configurando um ângulo obtuso interno) e, à esquerda, mede 13,80m. Dito lote de terreno limita-se, à frente, com a rua projetada B, nos fundos com áreas não loteada pertencentes, respectivamente, a herdeiros,.”

12. CONTEXTO URBANO:

O imóvel localiza-se na zona sul da cidade do Rio de Janeiro/RJ, no bairro do Leblon, dentro de condomínio fechado. O condomínio Jardim Pernambuco é um local nobre da cidade. Foi possível verificar segurança em todos os acessos ao mesmo. De fácil acesso e deslocamento via terrestre e por metrô. O bairro possui dois shoppings center, várias agências bancárias, farto comércio, colégios de renome e ainda opções várias opções de lazer, praia, gastronomia e atividades físicas.

13. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel insere-se no contexto residencial e localiza-se na área mais valorizadas do Leblon, por estar a 5 minutos, de carro, de proximidade com a praia. Trazendo a possibilidade de atividades ao ar livre, o deslocamento utilizando o metrô e o acesso aos dois shoppings e ao vasto comércio do bairro. Por estar dentro de um condomínio fechado, com seguranças armados. Tem uma vista privilegiada de grande parte do próprio condomínio.

14. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Definição de Avaliação: “É a ciência da medida de valor. É o conjunto de operações que leva a determinação técnica do valor de um imóvel, ou de direito sobre o imóvel.”

Por ser um imóvel construído em uma área residencial e valorizada da cidade do Rio de Janeiro, esta Perita usou o Método Comparativo Direto para avaliar a edificação com o terreno como é de praxe no mercado imobiliário e depois somente o terreno.

Foi possível verificar durante a visita ao condomínio e em conversa com o administrador do local, que atua com condomínio há mais de 10 anos, que este imóvel é um dos maiores do condomínio.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características semelhantes e assemelhadas, segundo a NBR 14653-2.

A utilização deste método permite a definição do valor do imóvel, considerando as diferentes flutuações e tendências do mercado imobiliário.

PESQUISA DE MERCADO:

O quadro amostral foi elaborado a partir de amostras dentro do mesmo condomínio do imóvel avaliando, por serem as que melhor refletem o mercado imobiliário para o imóvel em questão.

QUADRO AMOSTRAL – VALOR COMERCIAL

	ENDEREÇO	Tipologia	Posição	Valor R\$	Área (m²)	R\$/ m²	FONTE
1	Avenida Visconde de Albuquerque - Leblon	5 quartos 5 vagas	Frente	27.000.000,00	1200	22.500,00	OKRE Imóveis CRECI 9927J-RJ Tel.: 99116-7126 ref.: 2658637587
2	Avenida Visconde de Albuquerque – Leblon. Lado externo	4 quartos 2 vagas	Frente Rua	18.000.000,00	537	33.519,55	Área Imóveis Rio / Paulo CRECI 24573F RJ Tel.: 99802-1400 Ref.: 2607492673
3	Avenida Visconde de Albuquerque - Leblon	6 quartos 6 vagas	Frente	35.000.000,00	1300	26.923,08	Unique Brasil Broker CRECI 5431-J-RJ Tel.: 3206- ref.: 2531664695
4	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	5 quartos 3 vagas	Frente	17.999.000,00	500	35.998,00	Nova Época / CRECI 7140J Tel.: 3504-8900 ref.: 2669304797 IP5CS44581
5	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	4 quartos 4 vagas	Frente	15.000.000,00	714	21.008,40	Frassetti Imóveis CRECI 05521J Tel.: 2239-7772 ref.: 2669304797
6	Rua Professor Brandao Filho (fora do condomínio) - Leblon	6 quartos 3 vagas	Frente	30.000.000,00	717	41.841,00	JTavares Ipanema CRECI 04370J Tel.: 3261-4250 Ref.: 2675785212 / 56783
7	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	5 quartos 5 vagas	Frente	22.000.000,00	1250	17.600,00	Nova Época CRECI 7140J Tel.: 3166-9377 ref.: 2682455739 C05CS74379
8	Avenida Felix Pacheco - Leblon	5 quartos 5 vagas	Frente	30.000.000,00	500	60.000,00	FWB Negócios Imobiliários CRECI 32251

							Tel.: 3439-2527 ref.: 2682455739
9	Rua Felix Pacheco - Leblon	5 quartos 6 vagas	Frente	56.000.000,00	1100	50.909,09	FWB Negócios Imobiliários CRECI 32251 Tel.: 3439-2527 ref.: 2684650115
10	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	4 quartos 5 vagas	Frente	22.000.000,00	1100	20.000,00	GViegas Imóveis CRECI 05499J-RJ Tel.: 2267-5043 ref.: 2451432506
11	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	7 quartos 6 vagas	Frente	20.400.000,00	984	20.731,71	Real UP Imóveis CRECI 7357-J-RJ Tel.: 2274- ref.: 2649862484
12	Rua Itiquira - Leblon	5 quartos 4 vagas	Frente	28.500.000,00	537	53.072,63	Real UP Imóveis CRECI 7357-J-RJ Tel.: 2274- ref.: 2649862484
13	Rua Codajas	4 quartos 4 vagas	Frente	59.000.000,00	796	74.120,60	Invexo Creci: 6908-J-RJ Tel.: Ref.: 3QJ62V / 2614811319
14	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	5 quartos 5 vagas	Frente	19.000.000,00	1000	19.000,00	Eliane Dias CRECI 82591F-RJ Ref.: MHRL0SW7 / 2611509578

Tomamos por base 14 (quatorze) imóveis semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando em relação ao bairro, no próprio condomínio, com aspectos físicos similares, como piscina, área externa, quantidade de cômodos.

QUADRO AMOSTRAL HOMOGEINIZADO

Após a coleta dos dados descritos no quadro amostral iremos homogeneizar os dados e efetuar os cálculos matemáticos que permitirá apresentar os valores ao final deste Parecer. Uma vez que durante a elaboração do quadro amostral, na pesquisa, é normal não termos obtido amostras que refletem uma condição ideal do mercado em comparação ao bem avaliando.

Como todas as amostras são do próprio condomínio do imóvel avaliando eliminaremos as amostras que estão com a metragem bem abaixo do m2 do imóvel avaliando.

Com base no critério estabelecido, eliminaremos as amostras: 2, 4, 8 e 12 pelo critério de metragem.

Tomamos por base 10 valores de imóveis semelhantes e assemelhados ao imóvel avaliando:

	ENDEREÇO	Tipologi a	Posição	Valor R\$	Área (m²)	R\$/ m²	FONTE
1	Avenida Visconde de Albuquerque - Leblon	5 quartos 5 vagas	Frente	27.000.000,00	1200	22.500,00	OKRE Imóveis CRECI 9927J-RJ Tel.: 99116-7126 ref.: 2658637587
3	Avenida Visconde de Albuquerque - Leblon	6 quartos 6 vagas	Frente	35.000.000,00	1300	26.923,08	Unique Brasil Broker CRECI 5431-J-RJ

							Tel.: 3206- ref.: 2531664695
5	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	4 quartos 4 vagas	Frente	15.000.000,00	714	21.008,40	Frasseti Imoveis CRECI 05521J Tel.: 2239-7772 ref.: 2669304797
6	Rua Professor Brandao Filho (fora do condomínio) - Leblon	6 quartos 3 vagas	Frente	30.000.000,00	717	41.841,00	JTavares Ipanema CRECI 04370J Tel.: 3261-4250 Ref.: 2675785212 / 56783
7	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	5 quartos 5 vagas	Frente	22.000.000,00	1250	17.600,00	Nova Época CRECI 7140J Tel.: 3166-9377 ref.: 2682455739 CO5CS74379
9	Rua Felix Pacheco - Leblon	5 quartos 6 vagas	Frente	56.000.000,00	1100	50.909,09	FWB Negócios Imobiliários CRECI 32251 Tel.: 3439-2527 ref.: 2684650115
10	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	4 quartos 5 vagas	Frente	22.000.000,00	1100	20.000,00	GViegas Imoveis CRECI 05499J-RJ Tel.: 2267-5043 ref.: 2451432506
11	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	7 quartos 6 vagas	Frente	20.400.000,00	984	20.731,71	Real UP Imoveis CRECI 7357-J-RJ Tel.: 2274- ref.: 2649862484
13	Rua Codajas	4 quartos 4 vagas	Frente	59.000.000,00	796	74.120,60	Invexo Creci: 6908-J-RJ Tel.: Ref.: 3QJ62V / 2614811319
14	Rua Embaixador Graça Aranha - Leblon	5 quartos 5 vagas	Frente	19.000.000,00	1000	19.000,00	Eliane Dias CRECI 82591F-RJ Ref.: MHRL0SW7 / 2611509578

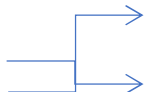
CÁLCULO DO VALOR DE VENDA:

Média Aritmética das Amostras = $\frac{\text{Somatório dos Valores do R\$/m}^2 \text{ de Área Privativa}}{\text{Número de Amostras}}$

Média Aritmética das Amostras = $\frac{314.633,88}{10} = \text{R\$ } 31.463,39 / \text{m}^2$

MÉDIA FINAL = Considerando um desvio (intervalo) padrão de 20% temos:

Média Aritmética = R\$ 31.463,39 / m²

MF = R\$ 31.463,39  + 20% = R\$ 37.756,07
- 20% = R\$ 25.170,71

As amostras que estiverem para mais de R\$ 37.756,07 e abaixo de R\$ 25.170,71 deste intervalo deverão ser eliminadas.

Sendo assim eliminaremos 9 amostras, ficando a amostra de número 3.

3	Avenida Visconde de Albuquerque - Leblon	6 quartos 6 vagas	Frente	35.000.000,00	1300	26.923,08	Unique Brasil Broker CRECI 5431-J-RJ Tel.: 3206- ref.: 2531664695
---	--	----------------------	--------	---------------	------	------------------	---

Com o valor de m2 de R\$ 26.923,08.

VALOR DO IMÓVEL OBJETO DESTE PARECER:

Valor de venda = Área do Imóvel x Valor médio do m² corrigido.

VALOR ÁREA CONSTRUIDA: 1061m² x R\$ 26.923,08 m² = **R\$ 28.565.387,88**

FATOR CORREÇÃO DE REPARO:

Em função do imóvel apresentar necessidade de pinturas e reparos por ação de desgaste do tempo, deduzimos 1% do valor para manutenção dos mesmos, representando o valor de R\$ 285.653,88.

VALOR ÁREA CONSTRUIDA: 1061m² x R\$ 26.923,08 m² = **R\$ 28.565.387,88 – R\$ 285.653,88 = 28.279.734,00**

FATOR VALORIZAÇÃO:

Todos as amostras do quadro já estão inclusas no preço o fator a valorização do bairro, por ser condomínio fechado e os demais benefícios.

Por este imóvel não ser um diferencial dentro do condomínio, ter vista privilegiada, sem vizinhos na mesma altura e ter um terreno em campo aberto com 3.143,22m²; esta Perita verificou a oferta de um terreno no mesmo condomínio, sendo ele:

	Rua Embaixador Graça Aranha	Terreno	19.500.000,00	1275	26,08	MARCUS CAVALCANTI EMPREENDIME NTOS IMOBILIARIOS LTDA CRECI 02597J-RJ REF.: 19227 / 2620628128
--	-----------------------------	---------	---------------	------	--------------	---

VALOR DO TERRENO OBJETO DESTE PARECER:

Valor de venda = Área do Imóvel x Valor médio do m² corrigido.

VALOR ÁREA: 3.143,22m² x R\$ 15.294,12m² = **R\$ 48.072.776,47**

Totalizando então:

**VALOR ÁREA CONSTRUIDA R\$ 28.279.734,00 + VALOR ÁREA R\$ 48.072.776,47 =
TOTAL R\$ 76.352.510,47.**

6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

É do entendimento desta Perita que os valores comerciais do imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 76.352.510,47

LIMITE INFERIOR: R\$ 83.987.761,52

LIMITE SUPERIOR: R\$ 68.717.259,42

7 – FUNDAMENTAÇÃO:

O imóvel avaliando fica em área nobre da cidade do Rio de Janeiro. Estando ainda em bom estado de conservação. Com vista mar e vista 360º sem obstáculos na frente. Localizado dentro de condomínio fechado. O mercado da região apresenta ofertas semelhantes e assemelhadas. Os cômodos são amplos e bem divididos, recebe luz natural a maior parte do dia.

Rio de Janeiro/RJ, 23 de janeiro de 2024.

Aline Fernanda da Silva

Avaliador Imobiliário

CRECI/RJ 073780 - CNAI 33000 - Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis

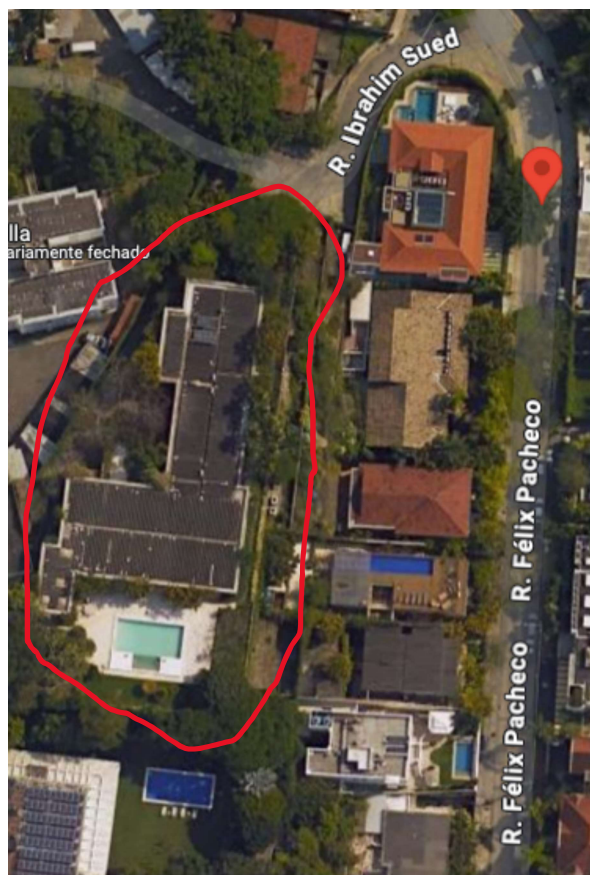
ANEXOS:

- Mapa de Localização – Google Maps;
- Certidão de Ônus Reais;
- PAL 30749;
- Levantamento Fotográfico;
- Perfil Profissional do Avaliador Imobiliário;

IMAGENS DE MAPA E GOOGLE MAPS:



Mapa de localização – Google Maps



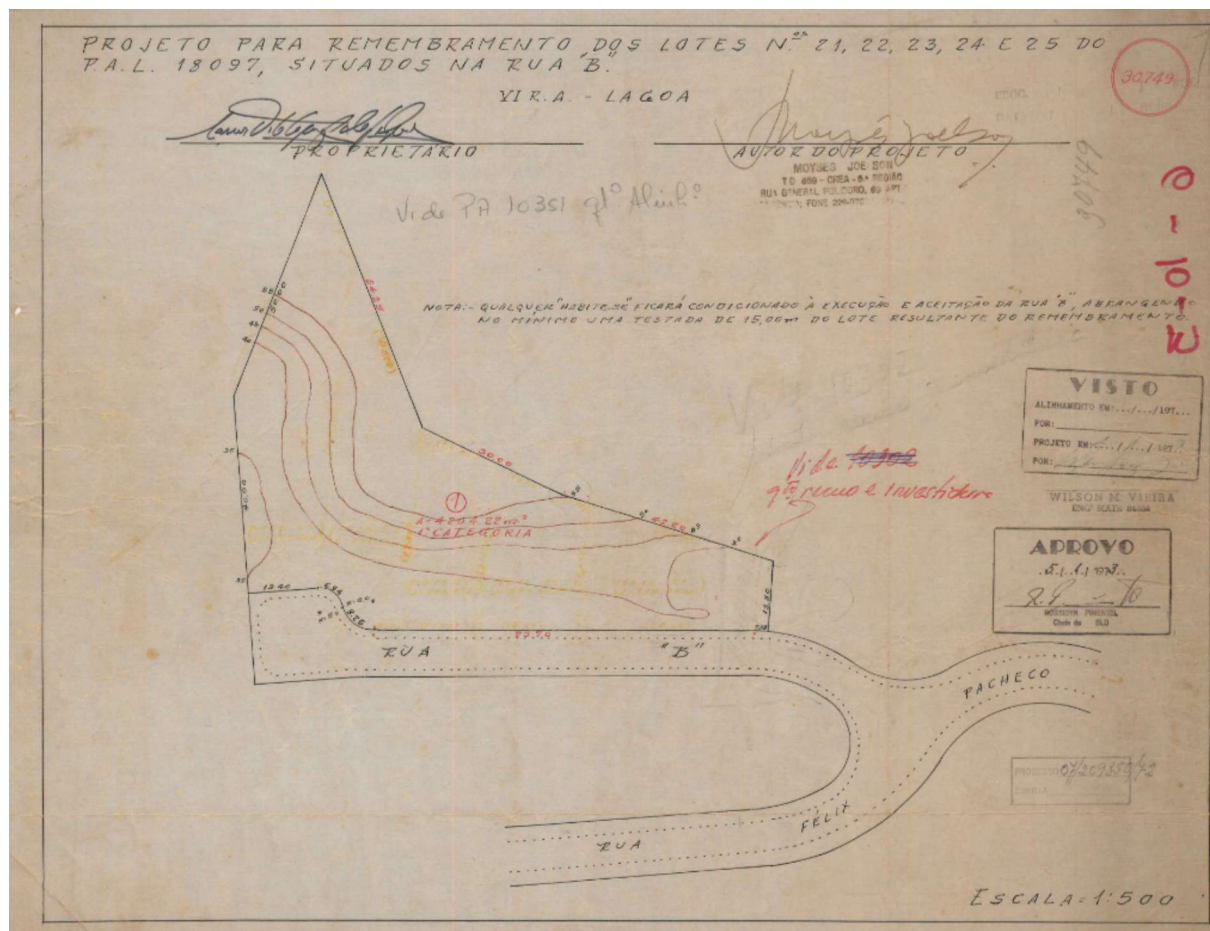
Mapa de localização – vista satélite

MATRÍCULA DO IMÓVEL

O imóvel está registrado sob a matrícula 7548 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro.

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	
Av. Nilo Peçanha, 26 – 5º andar – Centro – RJ – CEP: 20020-100 Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9855 – www.2rgi-rj.com.br	
CERTIDÃO Nº 22/001903	
REGISTRO GERAL	PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS – CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO COMARCA DA CAPITAL
MATRÍCULA 07548	FICHA 01
IMÓVEL: LOTE 1 do PA-30.749, situado na Rua "B" junto e depois da casa 80 da Rua Felix Pacheco, do lado direito da Rua B, no sentido de quem nela caminha vindo da Rua Felix Pacheco medindo de frente, pela Rua Projetada B, 13,40m em reta pelo viradouro, mais 6,54m em curva externa, subordinada ao raio de ... 5,00m, pelo viradouro, mais 8,25m em curva interna, subordinada a um raio de 6,00m, também pelo viradouro, mais 73,70m em reta; nos fundos, mede da direita para a esquerda de quem, do terreno, olha para a Rua B, 54,25m mais 30,00m (configurando – nesse dois segmentos um ângulo obtuso externo), mais 42,20m – (configurando esse segmento com o anterior um outro ângulo obtuso externo); à direita de quem, do terreno, olha para a rua projetada B, mede 40,00m mais 50,00m (configurando um ângulo – obtuso interno) e, à esquerda, mede 13,80m. Dito lote de terreno limita-se, à frente, com a rua projetada B, nos fundos – com área não lotada pertencente, respectivamente, a herdeiros de Maria Pires da Fonseca ou sucessores e à COHAB ou sucessores; no lado direito de quem, do terreno, olha para a rua projetada B, confronta-se com os prédios nºs 50,76, 152 e 176 da Rua Embaixador Góes Areanha, de propriedade, respectivamente, de V. Vollenfens, B. Raggio e H. Portella ou sucessores; no lado esquerdo, limita-se com prédio de nº 80 da Rua Felix Pacheco, de M. Miranda ou sucessores, sendo que dito lote se encontra junto do terreno onde está edificada a casa 80, da Rua Felix Pacheco e do lado par da Rua Projetada B. Inscrito no FRI sob o nº 189.566, CL 9994. PROPRIETÁRIO: Marcos Tito Tamayo da Silva, casado, engenheiro, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob o nº 007.095.307. TÍTULO AQUISITIVO: – livro 3-DM, 3-DT, sob os nºs 46837 e 49239, fls. 300 e 149, de datados de 08.04.1969 e 27.10.1969. Rio de Janeiro, 10 DEZ 1976. ESCREVENTE JURAMENTADO, <i>[Assinatura]</i> O ORIGINAL, <i>[Assinatura]</i>	
CONTINUA NO VERSO	
Poder Judiciário – TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônica EDYU 85102 XHV Consulte a validade do selo em: www.tj.rj.jus.br/silepublico	
Emal: 0,00 Resag: 0,00 FETJ: 0,00 Fundpej: 0,00 Funpej: 0,00 Funarpen: 0,00 ISS: 0,00 Total: 0,00	
CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE 3º Substituto Matr. 94/3763	
AAA 022649361	

PAL 30749



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:









PERFIL PROFISSIONAL

Dados Pessoais:

Aline Fernanda da Silva

Habilidades Profissionais:

Atuando como corretora de imóveis desde 2018, prestando assessoria a incorporadores, auxiliando e intermediando as negociações entre compradores e vendedores de imóveis na planta e usados. Bem como atuando na consultoria de novos investidores no mercado imobiliário.

Formação Acadêmica

Técnico em Transações Imobiliárias - SINDIMOVEIS

Bacharel em Secretariado Executivo Bilíngue – UNIGRANRIO

Pós graduada em Administração Estratégica – Estácio de Sá

Pós graduanda em Direito Imobiliário – (em andamento)