

**Ex.^{ma} Sra. Dra. Juíza de Direito da 17^a
Vara Cível da Comarca da Capital / RJ.**

Autos: **0401719-22.2015.8.19.0001**
Ação: Execução de Título
Exequente: **G5 SPECIAL FIDC-NP** (Antes AÇÃO SOCIAL FREI GASPAR)
Executada: **BWC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

AFONSO PEDRO DE ARAÚJO MAIA, eng.º civil, Perito do Juízo nomeado para proceder perícia de engenharia civil nos Autos da Ação em epígrafe (fl. 639), **VEM:**

- **Concluir e anexar** o seu Laudo Pericial, composto de 26 (vinte e seis) folhas, com **CONCLUSÃO PERICIAL à fl. 26** do texto, juntando em separado o volume de Anexos ao laudo Pericial, composto de 24 (vinte e quatro) folhas;
- **Requerer** emissão do **MANDADO DE PAGAMENTO** dos honorários periciais depositados em banco, conforme a **guia de depósito à fl. 924/925**, haja vista a conclusão da perícia designada, e **fornecer** os **dados bancários** a fim de que seja expedido diretamente o **Mandado de Pagamento Eletrônico** (art. 6º, § 2º, § 3º e §4º do Provimento CGJ Nº 30/2020):

Nome: Afonso Pedro de Araújo Maia;
Identidade: 21.348-D/CREA-RJ;
CPF: 300.149.647-91
Banco: Banco do Brasil - 001;
Agência: 1572-5;
Conta Corrente: 6866-7;

- **Fazer** a juntada da presente petição e Laudo Pericial aos Autos para que produza os devidos fins.

Termos em que,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 23 de abril de 2023.

AFONSO PEDRO DE ARAÚJO MAIA

Perito do Juízo
Eng.º Civil
CREA 21.348-D/RJ

LAUDO PERICIAL

Autos: 0401719-22.2015.8.19.0001

Vara: 17ª Vara Cível da Comarca da Capital

Ação: Execução de Título

Exequente: G5 SPECIAL FIDC-NP (Antes AÇÃO SOCIAL FREI GASPAR)

Executada: BWC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SUMÁRIO

	Página
1. DADOS PROCESSUAIS	02
2. DA PERÍCIA	02
3. OBJETIVO DO LAUDO	02
4. DILIGÊNCIAS PERICIAIS	03
5. DADOS DA REGIÃO E DO LOGRADOURO	03
6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	05
7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	08
8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO	09
9. RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES	24
10. RELAÇÃO DE ANEXOS	24
10. CONCLUSÃO PERICIAL	26
11. ENCERRAMENTO	26

LAUDO PERICIAL

1. DADOS PROCESSUAIS

Autos: 0401719-22.2015.8.19.0001
Vara: 17ª Vara Cível da Comarca da Capital
Ação: Execução de Título
Exequente: G5 SPECIAL FIDC-NP (Antes AÇÃO SOCIAL FREI GASPAR)
Executada: BWC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

2. DA PERÍCIA

2.1. Imóvel objeto da lide

O **imóvel objeto** da lide é o terreno localizado na **Estrada Vereador Alceu de Carvalho, lote 01 do PAL 26.347 - Vargem Grande - Rio de Janeiro - RJ.**

2.2. Prova pericial

Na douda Decisão de fl. 639 foi determinada **avaliação pericial específica do valor de venda** do imóvel da lide.

3. OBJETIVO DO LAUDO

3.1. O presente Laudo Pericial tem o objetivo de **avaliar o justo e real valor de venda** do imóvel da lide, na presente data.

3.2. Os valores determinados nesta avaliação referem-se ao aproveitamento construtivo e imobiliário do imóvel, e servem para atender, exclusivamente, aos quesitos e necessidades da Ação em questão.

3.3. O Laudo Pericial está baseado nas prescrições da Norma Brasileira **NBR 14.653-1/2 - Procedimentos Gerais / Avaliação de Bens** e **NBR 13.572 - Perícias de Engenharia na Construção Civil**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

4. DILIGÊNCIAS PERICIAIS

4.1. Vistoria Pericial

Em **23/março/2023**, foi realizada a Vistoria Pericial conjunta do imóvel objeto da lide, formalmente agendada à fl. 1312, quando estiveram presentes:

- O Assistente Técnico da Exequente - Eng.º Rafael Malizia, e outros representantes que franquearam o acesso ao imóvel;
- A Assistente Técnica da Executada - Arq.ª Simone Feigelson Deutsch.

4.2. Outras diligências

Foram realizadas outras diligências periciais, em especial:

- A pesquisa de **caracterização edilícia** do imóvel da lide;
- A **coleta de dados e pesquisa imobiliária** de venda de imóveis adjacentes semelhantes ao da lide;
- A **Reunião Reservada** final, realizada recentemente em 20/abril, em conjunto com os Assistentes Técnicos das partes - Eng.º Rafael e Arq.ª Simone;

5. DADOS DA REGIÃO E DO LOGRADOURO

5.1. Características da região do imóvel

5.1.1. O imóvel situa-se na **região urbana da zona oeste** do Rio de Janeiro, em zona residencial/comercial da **Vargem Grande**, de **ocupação média** e de **nível sócio econômico variado**, com domínio da **faixa social de classe média**.

5.1.2. A região apresenta predominantemente uma **topologia plana e com poucas elevações**, e é composta de edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, comerciais, mistas, e públicas, de idade e porte diversificados, bem como logradouros e praças públicas, apresentando como artérias viárias principais de acesso a Avenida das Américas ao sul e a Estrada dos Bandeirantes ao norte, e oferecendo os essenciais serviços públicos gerais e comunitários.

5.1.3. A região é bem servida de transporte público, predominando a utilização de **ônibus** que interliga o local às regiões adjacentes.

5.1.4. O **meio ambiente é normal**, apresentando sinais de poluição sonora e ambiental provenientes do trânsito local de veículos.

5.2. Características do logradouro junto ao imóvel objeto

5.2.1. O imóvel objeto situa-se na **Estrada Vereador Alceu de Carvalho, distando 2 km da Avenida das Américas**, via de acesso principal no lado sul, de topografia plana, composta de faixa de rolamento de veículos de concreto asfáltico, **carente de urbanização lateral**. A via é ladeada pelo lado oeste por um corpo hídrico, dito Canal de Sernambetiba, correndo para o sul e desembocando a oeste da Praia da Macumba, no final do Pontal no Recreio dos Bandeirantes.

5.2.2. A via no local, apresenta iluminação com lâmpadas de vapor de mercúrio.

5.2.3. Oferece **serviços públicos**, tais como: água, luz, força, telefonia convencional e celular, coleta de lixo, correio e telégrafo. Não há esgoto e gás canalizados no local.

5.2.4. O movimento de veículos e pedestres é **médio**, apresentando o logradouro **mão dupla de direção** do trânsito de veículos. A vizinhança é servida por várias linhas de ônibus.

5.2.5. A **localização residencial/comercial** do imóvel no logradouro pode ser classificada como **regular**, em relação à localização estratégica do bairro.



VISTAS DA PARTE FRONTAL DE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO

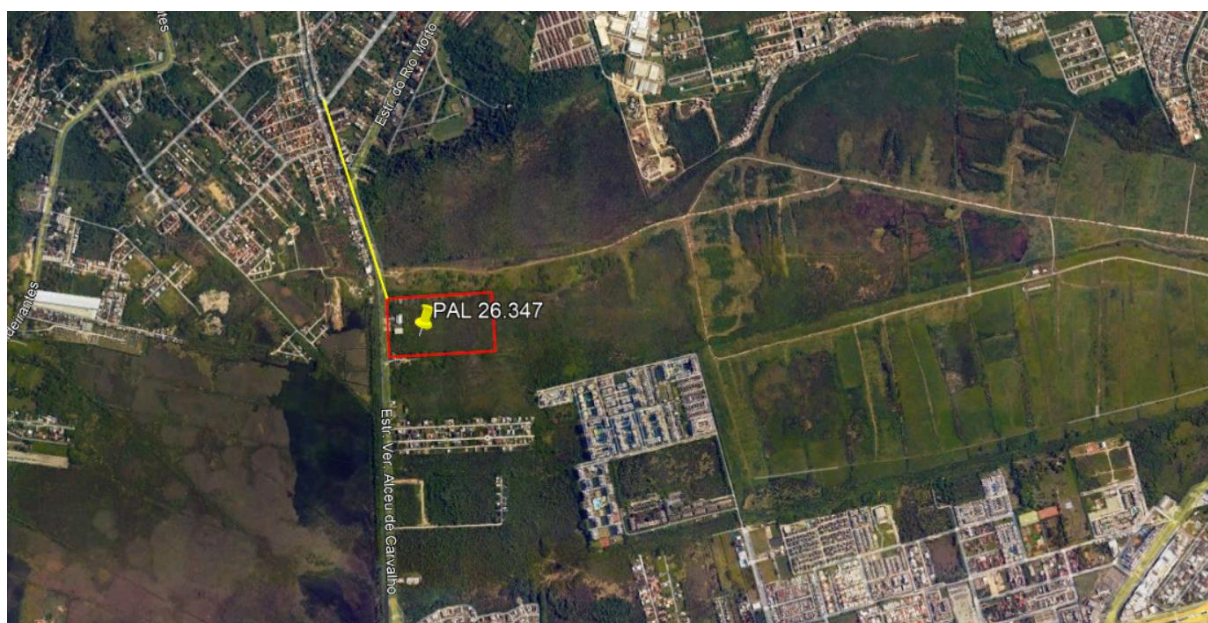
6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel tem a seguinte caracterização:

- **Endereço:** Atualmente com o n.º 1.461 da Estrada Vereador Alceu de Carvalho, Lote 01 do PAL 26.347 – Vargem Grande – Rio de Janeiro – RJ;
- **Tipo:** terreno, caracterizado como uma gleba urbana;
- **Composição:** Terreno com **área de 142.528,37m²** (escriturada), distando 2 km da Avenida das Américas, pelo lado sul, com **frente útil de 165,19m**, medindo 602,33m pela esquerda, 250,00m pelo fundo e 587,31m pela direita, como se observa na planta em ortofoto do terreno:



- **Conservação:** o imóvel encontra-se **desabitado**, havendo na parte frontal direita do terreno um conjunto de construções da Ação Social Frei Gaspar, atualmente **desativada**, apresentando o resto do terreno uma **vegetação cerrada**;
- **RGI:** O imóvel tem a Matrícula n.º 287.478, com registro no 9º Ofício do RGI do RJ (fls. 513/519);
- **Aerofoto de situação do imóvel na região:**

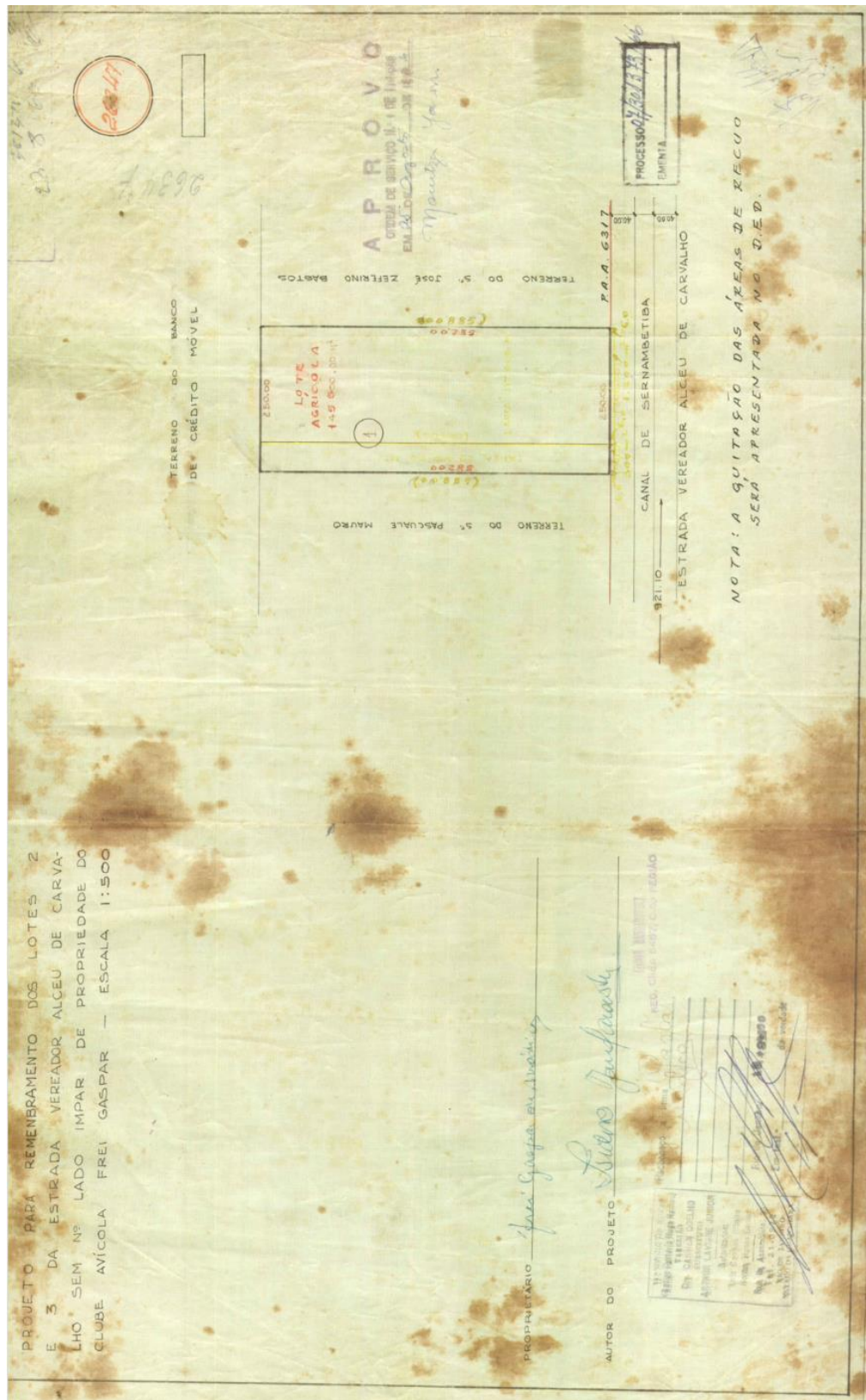


- **Fotografias internas do imóvel:**



VISTAS ANTERIOR E POSTERIOR PELA FRENTE DO TERRENO AVALIANDO

- **Projeto Aprovado de Loteamento - PAL:** O terreno está projetado no **PAL 26.347**:



7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação pelo **Método Comparativo é preferível**, visto que foi possível coletar amostra comparativa fiel de imóveis assemelhados em oferta para venda na região, de acordo com a **determinação principal do Item 11.3.1 da NBR 14.653-2:2011, desaconselhando-se o Método Involutivo**, utilizado como opção quando não for possível a adoção do Método Comparativo, de acordo com a **recomendação opcional secundária do Item 11.3.2 seguinte, ambos descritos no Item 11.3 - Glebas urbanizáveis da NBR, que se transcreve (ênfase incluída em vermelho):**

11.3 Glebas urbanizáveis

11.3.1 A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

11.3.2 Quando for utilizado o método involutivo, recomenda-se considerar os seguintes aspectos:

- a) a viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do solo, com destaque para os parâmetros físicos e urbanísticos exigidos para o loteamento, tais como o percentual máximo de áreas vendáveis, infra-estrutura mínima, lotes carroçáveis, declives máximos etc.;
- b) a possibilidade de desmembramentos parciais, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, desde que legalmente viáveis e economicamente vantajosos, com loteamento da área remanescente;
- c) o estado dominial e eventuais gravames sobre a gleba, tais como a existência de direitos reais e possessórios, informados pelo contratante;
- d) caso a gleba urbanizável seja avaliada como empreendimento, devem ser seguidos os preceitos da ABNT NBR 14653-4;
- e) quando houver dúvidas sobre a viabilidade da urbanização da gleba, recomenda-se verificar o seu valor por meio de seus frutos, tais como locação, arrendamento etc.

Observação relevante:

A Executada, no Quesito 2 da quesitação da fl. 725, pede para também ser elaborada a **avaliação pelo Método Involutivo**, condicionando a resposta pericial a algumas premissas particulares e específicas.

Em atendimento ao referido quesito formulado, será efetuada também a avaliação questionada, mesmo considerando que trata-se de **pedido incompatível** com o Item 11.3 da NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

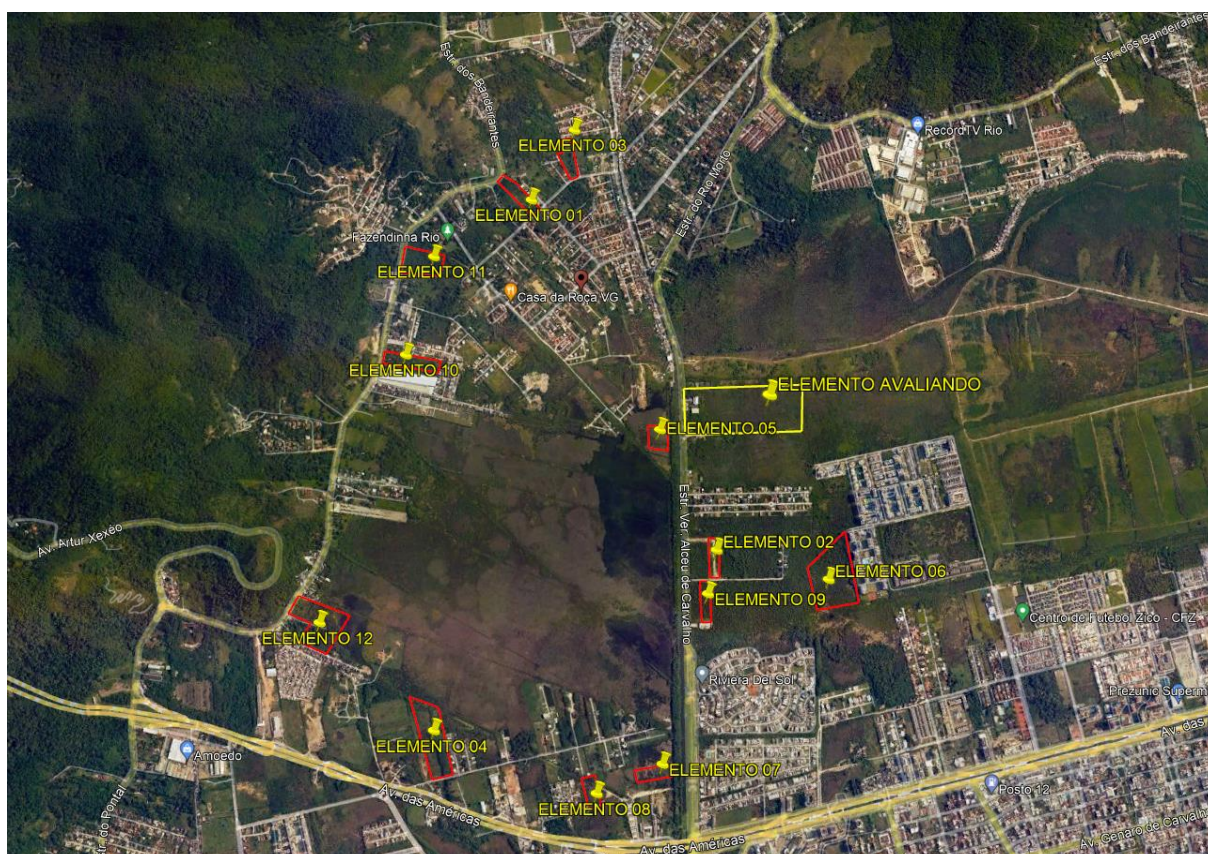
8. AVALIAÇÃO DO JUSTO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1. Método Comparativo

8.1.1. Situação da amostra imobiliária coletada

Para a avaliação pelo Método Comparativo, foi coletada amostra imobiliária de venda de terrenos com as mesmas características do avaliando, todos situados na área intrínseca de influência avaliadora, ou seja:

- Terrenos pesquisados próximos do imóvel avaliando, com acessibilidade semelhante, situados a noroeste do Recreio dos Bandeirantes;
- Terrenos limitados ao norte da Avenida das Américas, a leste e sul da Estrada dos Bandeirantes e a oeste da Estrada Benvindo de Novaes;
- Admitiu-se pesquisa de terrenos com área acima de 10.000m², ante a escassez de oferta de terrenos com áreas similares a do terreno avaliando.



AMOSTRA IMOBILIÁRIA DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO
12 TERRENOS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES
TERRENOS LOCALIZADOS NA MESMA ÁREA DE INFLUÊNCIA AVALIATÓRIA

8.1.2. Amostra imobiliária coletada em mar/2023:

AMOSTRA IMOBILIÁRIA PESQUISADA				
VENDA DE TERRENOS NA VIZINHANÇA DO TERRENO AVALIANDO				
ELEMENTO Nº	ENDEREÇO - IDENTIFICAÇÃO - CARACTERÍSTICAS FONTE DE INFORMAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR DE VENDA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
AVALIANDO	Estrada Vereador Alceu de Carvalho - Lote 1 do PAL 28.347 - Recreio dos Bandeirantes Terreno plano - Área com infraestrutura	142.528,37	(a avaliar)	(a avaliar)
1	Estrada dos Bandeirantes, Lotes 03, 04 e 28 - Vargem Grande Fundos para a Rua Zenitides Alves Meira, a 500m do CT do CRF - Terreno plano - Área com infraestrutura Cavalcante Terrenos Tel.: 99835-5114 - mar/2023	14.938,00	8.500.000,00	569,02
2	Estrada Vereador Alceu de Carvalho, acesso pelo n.º 2.758 - Recreio dos Bandeirantes Terreno plano - Área com infraestrutura A Fonte Imobiliária Tel.: 99837-3420	10.000,00	5.500.000,00	550,00
3	Rua Zenitides Alves Meira, distando 500m da Estrada dos Bandeirantes - Vargem Grande Terreno plano - Área com infraestrutura Cavalcante Terrenos Tel.: 99835-5114	12.700,00	5.500.000,00	550,00
4	Avenida Dom Bosco, Lotes 09/10 e 37/38 da Quadra 03 do PAL 19.170 - Recreio dos Bandeirantes Distando 50m da Avenida das Américas - Terreno plano - Área com infraestrutura Corretora On Brokers Tel.: 99520-1188	44.237,50	40.000.000,00	904,21
5	Rua Paulo Duarte, antiga Rua do Cascalho, Lote 01 - Quadra 05 - Recreio dos Bandeirantes De frente para a Estrada Vereador Alceu de Carvalho - Terreno plano - Área com infraestrutura Bernadete Jannotti Tel.: 97885-5437	10.600,00	1.300.000,00	122,64
6	Estrada Vereador Alceu de Carvalho, acesso pelo n.º 2.758 - Recreio dos Bandeirantes Terreno plano - Área com infraestrutura Nova Época Imóveis Tel.: 3559-8700	62.784,00	35.000.000,00	557,47
7	Estrada Vereador Alceu de Carvalho, Lote 20 da Quadra 02 do PAL 19.170 - Recreio dos Bandeirantes Distando 300m da Avenida das Américas - Terreno plano - Área com infraestrutura Cavalcante Terrenos Tel.: 99835-5114	11.000,00	4.200.000,00	381,82
8	Via ao sul da Avenida Dom Bosco, Lote 14 da Quadra 03 do PAL 19.170 - Recreio dos Bandeirantes Distando 100m da Avenida das Américas - Terreno plano - Área com infraestrutura Cavalcante Terrenos Tel.: 99835-5115	10.045,00	3.000.000,00	298,66
9	Via Serviente 1, Lote 22, Quadra 02 - Recreio dos Bandeirantes Acesso pela Estrada Vereador Alceu de Carvalho n.º 2.758 - Terreno plano - Área com infraestrutura Nova Época Imóveis Tel.: 3559-8700	10.050,00	6.499.000,00	646,67
10	Estrada dos Bandeirantes n.º 28.501 - Vargem Grande Terreno plano - Área com infraestrutura Sergio Castro Imóveis Tel.: 99885-1470	17.646,00	7.000.000,00	396,69
11	Estrada dos Bandeirantes n.º 28.258 - Vargem Grande Terreno plano - Área com infraestrutura Corretora Meta Imóvel Tel.: 99898-5529	25.000,00	6.000.000,00	240,00
12	Estrada dos Bandeirantes n.º 29.447 - 08 Lotes 01/05 e 08/10 - Vargem Grande Terreno plano - Área com infraestrutura Inovando Imóveis Tel.: 99838-5053	48.000,00	31.500.000,00	656,25
OBS.:	1) Terrenos pesquisados próximos do imóvel avaliando, com acessibilidade semelhante, situados a noroeste do Recreio dos Bandeirantes; 2) Terrenos limitados ao norte da Avenida das Américas, a leste e sul da Estrada dos Bandeirantes e a oeste da Estrada Benvidos de Novas; 3) Admitiu-se pesquisa de terrenos com área acima de 10.000m², ante a escassez de oferta de terrenos com áreas similares a do terreno avaliando.			

LAUDO PERICIAL

Autos n.º 0401719-22.2015.8.19.0001
 17ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ

8.1.3. Análise comparativa dos fatores de homogeneização dos terrenos da amostra - Fare - Ffre - Furb - Fgeo - Fmor:

PLANILHA DE ANÁLISE COMPARATIVA DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - Fare - Ffre - Furb - Fgeo - Fmor											
ELEMENTO NÚMERO	DIMENSÕES DO TERRENO						URBANIZAÇÃO	RESISTÊNCIA DO SOLO	MORFOLOGIA DO TERRENO		
	ÁREA		FRENTE								
	ÁREA ESCRITURA	PARTE ÚTIL	ÁREA ÚTIL	FRENTE ESCRITURA	FRENTE INVÁLIDA	FRENTE ÚTIL					
(m²)	(%)	(m²)	(m)	(m)	(m)						
AVALIANDO	142.528,37	100%	142.528,37	250,00	84,81	165,19	Semicompleta	Regular	Plano nivelado		
1	14.938,00	100%	14.938,00	60,00	0,00	60,00	Semicompleta	Equivalente	Regular	Equivalente	Equivalente
2	10.000,00	100%	10.000,00	50,00	0,00	50,00	Parcial	Pouco pior	Regular	Equivalente	Equivalente
3	12.700,00	100%	12.700,00	45,00	0,00	45,00	Semicompleta	Pouco pior	Regular	Equivalente	Pouco pior
4	44.237,50	100%	44.237,50	100,00	0,00	100,00	Semicompleta	Equivalente	Regular	Equivalente	Equivalente
5	10.600,00	100%	10.600,00	145,00	0,00	145,00	Carente	Pior	Regular	Equivalente	Pouco pior
6	62.784,00	100%	62.784,00	210,00	0,00	210,00	Parcial	Pouco pior	Regular	Equivalente	Equivalente
7	11.000,00	100%	11.000,00	60,00	0,00	60,00	Parcial	Pouco pior	Regular	Equivalente	Equivalente
8	10.045,00	100%	10.045,00	60,00	0,00	60,00	Semicompleta	Equivalente	Regular	Equivalente	Pouco pior
9	10.050,00	100%	10.050,00	50,00	0,00	50,00	Parcial	Pouco pior	Regular	Equivalente	Equivalente
10	17.646,00	100%	17.646,00	59,60	0,00	59,60	Semicompleta	Equivalente	Regular	Equivalente	Equivalente
11	25.000,00	100%	25.000,00	140,00	0,00	140,00	Semicompleta	Equivalente	Regular	Equivalente	Pouco pior
12	48.000,00	100%	48.000,00	100,00	0,00	100,00	Semicompleta	Equivalente	Regular	Equivalente	Equivalente

8.1.4. Planilha dos valores de venda atualizados e de estimativa dos fatores de homogeneização dos elementos:

CORREÇÃO DO VALOR DE VENDA DO ELEMENTO PESQUISADO							
OBS.: AMOSTRA DE TERRENOS EM ÁREA PRÓXIMA AO IMÓVEL AVALIANDO - RECREIO/VARGEM GRANDE - RJ/RJ; a) semelhantes ao imóvel avaliando; b) na mesma área de influência da zona urbana (Recreio dos Bandeirantes / Vargem Grande - RJ/RJ); c) valores de venda reajustados desde o mês da negociação, se o caso; d) ofertas e/ou negociações até 1 ano antes; e) mês da valiação: abr-23 UFIR-RJ = R\$ 4,3329							
ELEMENTO Nº	VALOR VENDA (R\$)	ULTIMA OFERTA	VALOR DA UFIR-RJ NO MÊS DA NEGOCIAÇÃO		ÍNDICE DE REAJUSTE	VALOR VENDA REAJUSTADO	
1	8.500.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	8.500.000,00	
2	5.500.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	5.500.000,00	
3	3.500.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	3.500.000,00	
4	40.000.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	40.000.000,00	
5	1.300.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	1.300.000,00	
6	35.000.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	35.000.000,00	
7	4.200.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	4.200.000,00	
8	3.000.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	3.000.000,00	
9	6.499.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	6.499.000,00	
10	7.000.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	7.000.000,00	
11	6.000.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	6.000.000,00	
12	31.500.000,00	mar-23	R\$ 4,3329		1,00	31.500.000,00	
OBS.:							
ANÁLISE E ESTIMATIVA DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO							
ELEMENTO DA PESQUISA	FATOR DE MORFOLOGIA F _{mor}	FATOR DE FRENTE F _{fre} = (F _e /F _i) ^{1/6}	FATOR DE OFERTA F _{ofe}	FATOR GEOMECÂNICO F _{geo}	FATOR DE URBANIZAÇÃO F _{urb}	FATOR DE TRANSPOSIÇÃO	
						V _o DO ELEMENTO	FATOR F _{tra}
1	1,00	1,29	0,90	1,00	1,00	10.372,8800	1,00
2	1,00	1,35	0,90	1,00	1,10	10.372,8800	1,00
3	1,10	1,38	0,90	1,00	1,10	10.372,8800	1,00
4	1,00	1,13	0,90	1,00	1,00	14.406,7800	0,72
5	1,10	1,03	0,90	1,00	1,20	7.937,9000	1,31
6	1,00	0,94	0,90	1,00	1,10	10.372,8800	1,00
7	1,00	1,29	0,90	1,00	1,10	14.038,8400	0,74
8	1,10	1,29	0,90	1,00	1,00	14.038,8400	0,74
9	1,00	1,35	0,90	1,00	1,10	10.372,8800	1,00
10	1,00	1,29	0,90	1,00	1,00	10.372,8800	1,00
11	1,10	1,04	0,90	1,00	1,00	10.372,8800	1,00
12	1,00	1,13	0,90	1,00	1,00	10.372,8800	1,00
CÁLCULO DOS FATORES DE ÁREA (F _{are})					IMÓVEL AVALIANDO	ÁREA (A _e - m²) 142.528,37	FRENTE (m) 250,00
ELEMENTO Nº	ÁREA (A _i - m²)	REL.DE ÁREAS (R=A _i /A _e)	A _e -A _i /A _e (m²)	FATOR DE ÁREA (F _{are} =R ⁿ)	V _o DO TERRENO AVALIANDO: 10.372,88		
LÍMITE DE VARIAÇÃO DO EXPOENTE "n" NA EXPRESSÃO DO FATOR DE ÁREA - F _{are}							
(1) - n = 1/4 quando A _e -A _i / A _i ≤ 30%							
(2) - n = 1/8 quando A _e -A _i / 30% ≤ A _i ≤ 80%							
(3) - n = 1/16 quando A _e -A _i / A _i > 80%							
					LÍMITES DE F _{mor} -F _{geo} -F _{urb}		F _{ofe}
					Muito pior	1,30	Negociado
					Pior	1,20	1,00
					Pouco pior	1,10	Oferta recente
					Equivalente	1,00	0,90
					Pouco melhor	0,90	Oferta antiga
					Melhor	0,80	6 até 12 meses
					Muito melhor	0,70	0,70 a 0,80

LAUDO PERICIAL

Autos n.º 0401719-22.2015.8.19.0001
17ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ

8.1.5. Planilha de avaliação do valor de venda do terreno avaliando pelo Método Comparativo - abr/2023:

HOMOGENEIZAÇÃO AVALIATÓRIA									VALOR UNITÁRIO
ELEMENTO	VALOR UNIT.	VALOR UNIT.	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - Fhom						HOMOGENEIZADO
Nº	VU (R\$/m²)	VUo (R\$/m²)	Ffre	Fgeo	Ftra	Furb	Fmor	Fare	VUh (R\$/m²)
1	569,02	512,12	1,29	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	592,33
2	550,00	495,00	1,35	1,00	1,00	1,10	1,00	0,85	641,12
3	275,59	248,03	1,38	1,00	1,00	1,10	1,10	0,86	358,14
4	904,21	813,79	1,13	1,00	0,72	1,00	1,00	0,93	637,34
5	122,64	110,38	1,03	1,00	1,31	1,20	1,10	0,85	164,46
6	557,47	501,72	0,94	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	497,61
7	381,82	343,64	1,29	1,00	0,74	1,10	1,00	0,85	336,44
8	298,66	268,79	1,29	1,00	0,74	1,00	1,10	0,85	261,86
9	646,67	582,00	1,35	1,00	1,00	1,10	1,00	0,85	753,96
10	396,69	357,02	1,29	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	416,96
11	240,00	216,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	224,46
12	656,25	590,63	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	630,75
ANEXO B DA NBR - ITEM B.2: 0,5 ≤ VUh/VUo ≤ 2,00 → SEM EXPURGO INICIAL ITEM B.2.2/TABELA 3: INT. ADM. PI GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO - 0,50 ≤ Fhom ≤ 2,00									MÉDIA 459,62
1º ROL - S/ EXPURGO CF. ANEXO B-NBR 14.653-2			2º ROL - SANEAMENTO ESTATÍSTICO			OBSERVAÇÕES DA ANÁLISE EXCLUDENTE			RELAÇÃO
VALORES DO	MÉDIA (R\$/m²)	DESVIO PADRÃO	VALORES DO	MÉDIA (R\$/m²)	DESVIO PADRÃO				VUh / VUo
1º ROL	459,62	192,67	2º ROL			(1) - O rol está saneado;			1,16
(R\$/m²)	Qde. ELEMENTOS	PERCENTIS-80%	(R\$/m²)	Qde. ELEMENTOS	PERCENTIS-80%	(2) - O valor mínimo não é excludente;			1,30
592,33	12	1,360				(3) - O valor máximo não é excludente;			1,44
641,12	LIMITE CONFmín.	LIMITE CONFmáx.		LIMITE CONFmín.	LIMITE CONFmáx.	(4) - O rol não está saneado;			0,78
358,14	380,61	538,62				(5) - O valor mínimo é excludente;			1,49
637,34	ANÁLISE EXCLUDENTE			ANÁLISE EXCLUDENTE		(6) - O valor máximo é excludente;			0,99
164,46	ELEMENTO Nº	EXTREMOS		ELEMENTO Nº	EXTREMOS	(7) - O tratamento estatístico é desnecessário;			0,98
497,61	5	164,46				VERIFICAÇÃO GRAU DE PRECISÃO			0,97
336,44						NBR 14.653-2:2011 - Item 9.2.3 - Tabela 5			1,30
261,86	DESVIO RELmáx.	CODIGO DE		DESVIO RELmáx.	CODIGO DE				1,17
753,96	2,030	CONCLUSÕES			CONCLUSÕES				1,04
416,96	DESVIOS RELAT.	7		DESVIOS RELAT.	7				1,07
224,46	1,532	2							
630,75	1,528	3							
3º ROL - SANEAMENTO ESTATÍSTICO			ROL FINAL SANEADO E ORDENADO			AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONF. 80%			17%
VALORES DO	MÉDIA (R\$/m²)	DESVIO PADRÃO	VALORES	CLASSE	SOMATÓRIO	Tabela 5: GRAU I ≤ 50% GRAU II ≤ 40% GRAU III ≤ 30%			
3º ROL			ORDENADOS	DE	DE VALORES	GRAU DE PRECISÃO → GRAU III			
(R\$/m²)	Qde. ELEMENTOS	PERCENTIS-80%	(R\$/m²)	PERTINÊNCIA	PERTINENTES				
			164,46			VERIFICAÇÃO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
	LIMITE CONFmín.	LIMITE CONFmáx.	224,46			NBR 14.653-2:2011 - ITEM 9.2.2 - TABELAS 3-4			
			261,86			1 - IDENTIFICAÇÃO IMÓVEL COMPLETA			
			336,44			2 - N.º DE ELEMENTOS 12			
	ANÁLISE EXCLUDENTE		358,14			3 - IDENTIFICAÇÃO DADOS COMPLETA			
	ELEMENTO Nº	EXTREMOS	416,96			4 - INT. VAR. FATORES 0,50 ≤ Fhom ≤ 2,00			
			497,61	1ª	416,96	PONTOS PARA GRAU I: 4 = 4 → GRAU I-OK!			
	DESVIO RELmáx.	CODIGO DE	592,33	3ª	497,61	PONTOS PARA GRAU II: 8 > 6 → GRAU II-OK!			
		CONCLUSÕES	630,75			PONTOS PARA GRAU III: 9 < 10 → GRAU III-NÃO OK!			
	DESVIOS RELAT.	7	637,34			Tabelas 3/4: GRAU I - OK! GRAU II - OK! GRAU III - NÃO OK!			
			641,12			GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO → GRAU II			
			753,96						
CRITÉRIO DE DECISÃO AVALIATÓRIA					MÉDIA PONDERADA	VALOR UNITÁRIO ARBITRADO PELA			
CLASSES	LIMITE Mím.	LIMITE Máx.	PESOS	ACUM. POND.	POR CLASSE (R\$/m²)	MÉDIA PONDERADA POR CLASSE (R\$/m²)			
1ª	380,61	433,28	1	914,57	457,29	457,29			
2ª	433,29	485,95	0	PESO POND.	MÉDIA ARITMÉTICA	VALOR TOTAL DE VENDA			
3ª	485,96	538,62	1	2	459,62	DO TERRENO AVALIANDO			
OBS.:						R\$ 65.176.000,00			
1) Itens 2 e 4 da Tabela 3/Item 9.2.2 da NBR 14.653-2 atendidos para o caso de Grau III de Fundamentação;						DATA BASE			
2) Itens 1 a 4 da Tabela 3/Item 9.2.2 da NBR 14.653-2 atendidos para os 2 casos de Grau I/II de Fundamentação;						abril-23			

LAUDO PERICIAL

Autos n.º 0401719-22.2015.8.19.0001
17ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ

8.2. Método Involutivo

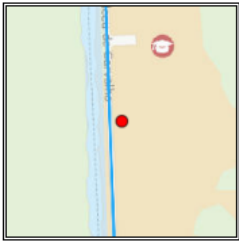
8.2.1. Legislação

O terreno se encontra na XXIV Região Administrativa, inserido na ZOC-5, Subzona C e na Área de Preservação Ambiental - APA do Sertão Carioca, conforme Decreto n° 50.412.

1. Localização

Atenção: As informações deste relatório são referentes ao ponto e ao trecho do logradouro selecionado.

Logradouro:	095497 - Estrada Vereador Alceu de Carvalho
Início Par:	Fim Par:
Início ímpar:	Fim ímpar:
Bairro:	RA: XXIV AP: 4
Recreio dos Bandeirantes	
Unidade SMDEIS:	4 CLU - Barra da Tijuca
Endereço:	Avenida Ayrton Senna, 2001 - Barra da Tijuca
Telefone(s):	3418-1107 / 3325-0477 / 3325-0735



Esse Decreto foi emitido em função da fragilidade geográfica e da qualidade paisagística da área de abrangência do PEU das Vargens, situado em parte na Baixada de Jacarepaguá.

O terreno em análise está recoberto de vegetação nativa e se encontra na área da Baixada de Jacarepaguá, o que para um futuro empreendimento poderá gerar necessidade de aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

O Decreto n° 50.412 estabeleceu novos parâmetros para as Zonas de Ocupação Controlada (ZOC) da Área de Proteção Ambiental do Sertão Carioca:

Art. 2° Este Decreto estabelece os parâmetros urbanísticos das Zonas de Ocupação Controlada (ZOC) da Área de Proteção Ambiental do Sertão Carioca.

Parágrafo único. Os parâmetros de utilização das Zonas de Vida Silvestre serão estabelecidos por meio do Plano de Manejo da APA do Sertão Carioca.

Art. 6° Não serão permitidas na ZOC atividades potencial ou efetivamente degradadoras do meio ambiente, que ocasionem:

I - existência e funcionamento de fontes sonoras que possam ultrapassar os cinquenta e cinco decibéis no horário diurno e cinquenta decibéis no horário noturno;

II - orientação de iluminação externa para a ZVS ou com cores atraentes da fauna;

III - construção de quaisquer estruturas de esgotamento sanitário que façam uso de infiltração de resíduos no solo, incluindo fossas sépticas.

ZOC5 - Subzona C

I - critérios para parcelamento:

- a) lote mínimo: 600 m²;
- b) testada mínima: 15 m.

II - critérios para edificação:

- a) gabarito: 6 pavimentos;
- b) taxa de ocupação máxima: 50%;
- c) IAT máximo: 1,00;
- d) Afastamento mínimo - frontal: 5,00 m - das divisas: conforme COES.

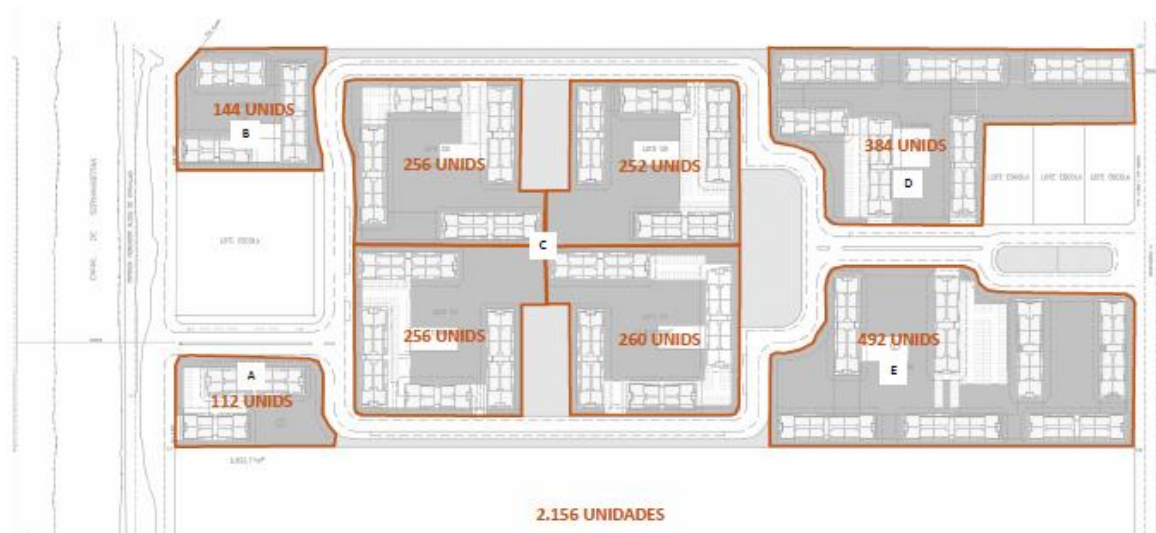
A área livre deve ser de 50% com material permeável, com projetos detalhados de drenagem, visto ser um terreno já em área de Baixada.

8.2.2. Estudo de Massa

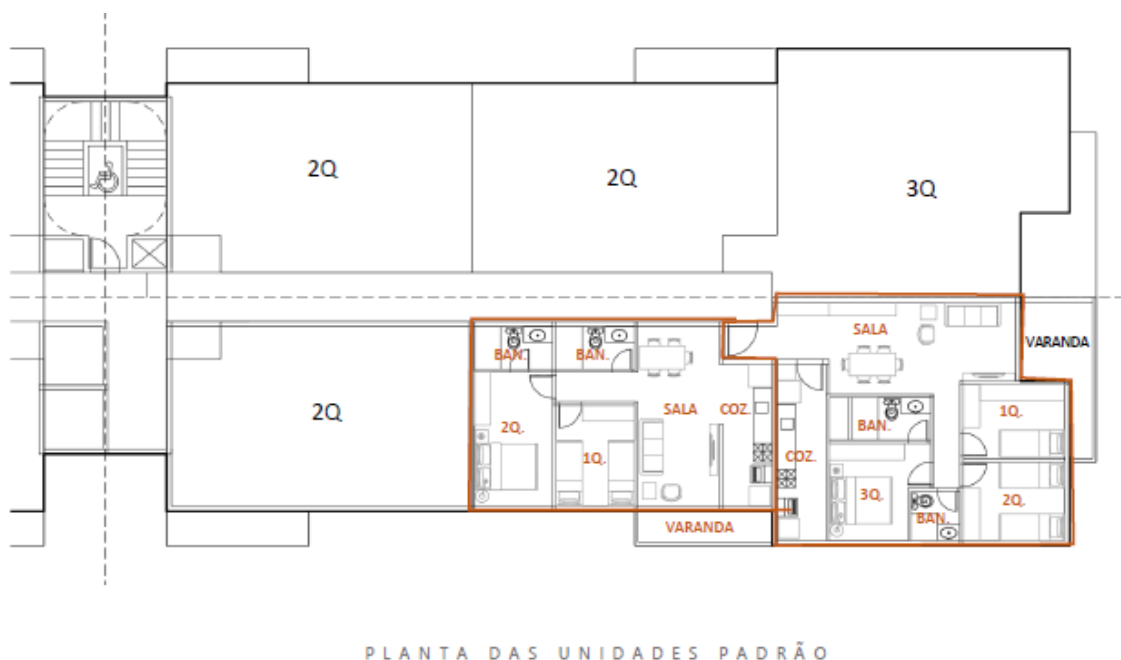
Para o cálculo do valor pelo Método Involutivo será adotado o projeto apresentado e sugerido na Perícia pela representação da Executada, tratando-se um **empreendimento hipotético** caracterizado como um **conjunto multifamiliar de uso residencial**, composto de 08 quadras projetadas em 05 áreas do terreno avaliando - Áreas A-B-C-D-E, de acordo com o seguinte esquema do projeto:



O **empreendimento hipotético** seria composto de **2.156 apartamentos de 02/03 quartos com 01 vaga de garagem**, pertencentes às 08 quadras projetadas, de acordo com o seguinte esquema do projeto:



As **unidades padrão** - apartamentos de 02/03 quartos com 01 vaga de garagem, têm a seguinte projeção de acordo com o seguinte esquema do projeto:



8.2.2. Amostra imobiliária coletada - mar/2023

Para a avaliação pelo Método Involutivo, foi coletada amostra imobiliária de **venda de apartamentos** com as mesmas características do apartamento avaliando do hipotético empreendimento, todos situados na área intrínseca de influência avaliatória, ou seja:

- Apartamentos pesquisados bem próximos do imóvel avaliando, nos prédios das Ruas Tim Maia e Silvia Pozzana, a sudeste do terreno avaliando;
- Apartamentos de construção similar ao empreendimento hipotético projetado e com mesma acessibilidade;
- Apartamentos de idade aparente nova ou de até 5 anos.



AMOSTRA IMOBILIÁRIA DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO
12 APARTAMENTOS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES
APT.^{OS} LOCALIZADOS NA MESMA ÁREA DE INFLUÊNCIA AVALIATÓRIA

8.2.3. Amostra imobiliária coletada em mar/2023:

AMOSTRA IMOBILIÁRIA PESQUISADA VENDA DE APARTAMENTOS DE 2 E/OU 3 QUARTOS COM VAGA DE GARAGEM				
ELEMENTO Nº	ENDEREÇO - IDENTIFICAÇÃO - CARACTERÍSTICAS FONTE DE INFORMAÇÃO	VALOR DE VENDA (R\$)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
1	Avenida Tim Maia n.º 7.095 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 02 qts. com vaga de garagem - Condomínio RG Personal Residences Corretor Daniel Brito - Tel. 21 97233-0437 - abr/2023	480.000,00	68,00	7.058,82
2	Rua Sílvia Pozzana n.º 2.760 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 03 qts. com vaga de garagem - Condomínio Park Premium Recreio Residences Corretor Maurício Ferreira - Tel. 21 98818-5476 - abr/2023	529.999,00	88,00	6.022,72
3	Avenida Tim Maia n.º 7.375 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 02 qts. com vaga de garagem - Condomínio Viverde Residencial Recreio Corretor Marcos Vieira - Tel. 21 96433-2830 - abr/2023	530.000,00	65,00	8.153,85
4	Rua Sílvia Pozzana n.º 2.820 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 03 qts. com vaga de garagem - Condomínio Park Premium Recreio Residences Corretora YM Imóveis - Tel. 21 98621-3446 - abr/2023	639.000,00	88,00	7.261,36
5	Rua Sílvia Pozzana n.º 242 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 02 qts. com vaga de garagem - Condomínio Onda Carioca Corretor Maurício Ferreira - Tel. 21 98818-5476 - abr/2023	470.000,00	76,00	6.184,21
6	Avenida Tim Maia n.º 7.095 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 02 qts. com vaga de garagem - Condomínio RG Personal Residences Corretor Maurício Ferreira - Tel. 21 98818-5476 - abr/2023	481.800,00	81,00	5.701,23
7	Rua Sílvia Pozzana n.º 240 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 02 qts. com vaga de garagem - Condomínio Onda Carioca Corretora YM Imóveis - Tel. 21 98621-3446 - abr/2023	495.001,00	68,00	7.279,43
8	Rua Sílvia Pozzana n.º 240 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 02 qts. com vaga de garagem - Condomínio Onda Carioca Corretora YM Imóveis - Tel. 21 98621-3446 - abr/2023	550.000,00	70,00	7.857,14
9	Avenida Tim Maia n.º 7.375 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 03 qts. com vaga de garagem - Condomínio Viverde Residencial Recreio Corretora YM Imóveis - Tel. 21 98621-3446 - abr/2023	540.000,00	86,00	6.279,07
10	Rua Sílvia Pozzana n.º 242 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 02 qts. com vaga de garagem - Condomínio Onda Carioca Corretora Cristiane Melo - Tel. 21 97910-0420 - abr/2023	550.000,00	70,00	7.857,14
11	Avenida Tim Maia n.º 7.375 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 02 qts. com vaga de garagem - Condomínio Viverde Residencial Recreio Corretora World Imóveis - Tel. 21 99604-2200 - abr/2023	540.000,00	70,00	7.714,29
12	Avenida Tim Maia n.º 7.375 - Recreio dos Bandeirantes - RJ/RJ Apt.º 02 qts. com vaga de garagem - Condomínio Viverde Residencial Recreio Corretora Samara Addala - Tel. 21 97918-2156 - abr/2023	489.000,00	85,00	5.752,94
OBS.:	1) Imóveis pesquisados bem próximos do imóvel avaliando, nos prédios das Ruas Tim Maia e Sílvia Pozzana, a sudeste do terreno avaliando; 2) Imóveis de construção similar ao empreendimento hipotético projetado e com mesma acessibilidade; 3) Imóveis de idade aparente nova ou de até 5 anos.			

LAUDO PERICIAL

Autos n.º 0401719-22.2015.8.19.0001
17ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ

8.2.4. Planilha dos valores de venda atualizados e de estimativa dos fatores de homogeneização dos elementos:

CORREÇÃO DO VALOR DE VENDA DO ELEMENTO PESQUISADO							
OBS.: AMOSTRA DE APT. ^{OS} 2/3 QTS. EM ÁREA PRÓXIMA AO IMÓVEL AVALIANDO - RECREIO/VARGEM GRANDE - RJ/RJ;							
a) semelhantes ao imóvel avaliando;							
b) na mesma área de influência da zona urbana (Ruas Tim Maia e Silvia Pozzana);							
c) valores de venda reajustados desde o mês da negociação, se o caso;							
d) ofertas e/ou negociações até 1 ano antes;							
e) mês da valiação:							

8.2.5. Planilha de avaliação do valor de venda do apartamento avaliando pelo Método Comparativo - abr/2023:

HOMOGENEIZAÇÃO AVALIATORIA										VALOR UNITÁRIO
ELEMENTO	VALOR UNIT.	VALOR UNIT.	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - Fhom							HOMOGENEIZADO
Nº	VU (R\$/m²)	VUo (R\$/m²)	Fdep	Fpos	Fequ	Fpco	Ftra	Fare	VUh (R\$/m²)	
1	7.058,82	6352,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,97	5.172,71	
2	6.022,72	5420,44	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,03	4.530,79	
3	8.153,85	7338,46	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,96	5.895,48	
4	7.261,36	6535,23	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,03	5.462,61	
5	6.184,21	5565,79	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	4.445,52	
6	5.701,23	5131,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,01	4.399,88	
7	7.279,43	6551,48	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,97	5.054,03	
8	7.857,14	7071,43	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,97	5.504,91	
9	6.279,07	5651,16	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,03	4.932,03	
10	7.857,14	7071,43	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,97	5.504,91	
11	7.714,29	6942,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,97	5.701,91	
12	5.752,94	5177,65	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,02	4.503,26	
ANEXO B DA NBR - ITEM B.2: 0,5 ≤ VUm/VUo ≤ 2,00 → SEM EXPURGO INICIAL			ITEM B.2.2./TABELA 3: INT. ADM. P/ GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO - 0,80 ≤ Fhom ≤ 1,25						MEDIA	5.092,34
1º ROL - EXPURGO CF. ANEXO B NBR 14.653-2			2º ROL - SANEAMENTO ESTATÍSTICO			OBSERVAÇÕES DA ANÁLISE EXCLUDENTE				RELAÇÃO
VALORES DO 1º ROL (R\$/m²)	MEDIA (R\$/m²)	DESVIO PADRÃO	VALORES DO 2º ROL (R\$/m²)	MEDIA (R\$/m²)	DESVIO PADRÃO	(1) - O rol está saneado;				VUh / VUo
Qde. ELEMENTOS	5.092,34	529,84	Qde. ELEMENTOS							0,81
PERCENTIS-80%	12	1,360	PERCENTIS-80%			(2) - O valor mínimo não é excludente;				0,84
LIMITE CONFmín.			LIMITE CONFmín.			(3) - O valor máximo não é excludente;				0,80
LIMITE CONFmáx.	4.875,07	5.309,60	LIMITE CONFmáx.			(4) - O rol não está saneado;				0,84
ANÁLISE EXCLUDENTE			ANÁLISE EXCLUDENTE			(5) - O valor mínimo é excludente;				0,80
ELEMENTO Nº			ELEMENTO Nº			(6) - O valor máximo é excludente;				0,86
EXTREMOS	6	4.399,88	EXTREMOS			(7) - O tratamento estatístico é desnecessário;				0,77
DESVIO RELmáx.	3	5.895,48	DESVIO RELmáx.			VERIFICAÇÃO GRAU DE PRECISÃO				0,78
CÓDIGO DE CONCLUSÕES	2.030		CÓDIGO DE CONCLUSÕES			NBR 14.653-2:2011 - Item 9.2.3 - Tabela 5				0,87
DESVIOS RELAT.	1		DESVIOS RELAT.	7						0,78
	1,307	2								0,82
	1,516	3								0,87
3º ROL - SANEAMENTO ESTATÍSTICO			ROL FINAL SANEADO E ORDENADO			AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONF. 80%				4%
VALORES DO 3º ROL (R\$/m²)	MEDIA (R\$/m²)	DESVIO PADRÃO	VALORES ORDENADOS (R\$/m²)	CLASSE DE PERTINÊNCIA	SOMATÓRIO DE VALORES PERTINENTES	Tabela 5: GRAU I ≤ 50% GRAU II ≤ 40% GRAU III ≤ 30%				
Qde. ELEMENTOS		PERCENTIS-80%				GRAU DE PRECISÃO				→ GRAU III
LIMITE CONFmín.			4.399,88			VERIFICAÇÃO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
LIMITE CONFmáx.			4.445,52			NBR 14.653-2:2011 - ITEM 9.2.2 - TABELAS 3-4				
ANÁLISE EXCLUDENTE			4.503,26			1 - IDENTIFICAÇÃO IMÓVEL				COMPLETA
ELEMENTO Nº			4.530,79			2 - N.º DE ELEMENTOS				12
EXTREMOS			4.932,03	1ª	4.932,03	3 - IDENTIFICAÇÃO DADOS				COMPLETA
DESVIO RELmáx.			5.054,03	2ª	5.054,03	4 - INT. VAR. FATORES				0,80 ≤ Fhom ≤ 1,25
CÓDIGO DE CONCLUSÕES			5.172,71	3ª	5.172,71	PONTOS PARA GRAU I:				4 = 4 → GRAU I-OK!
DESVIOS RELAT.			5.462,61			PONTOS PARA GRAU II:				8 > 6 → GRAU II-OK!
			5.504,91			PONTOS PARA GRAU III:				12 > 10 → GRAU III-OK!
			5.504,91			Tabelas 3/4: GRAU I - OK! GRAU II - OK! GRAU III - OK!				
			5.701,91			GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				→ GRAU III
			5.895,48							
CRITÉRIO DE DECISÃO AVALIATORIA					MEDIA PONDERADA POR CLASSE (R\$/m²)	VALOR UNITARIO ARBITRADO PELA MEDIA PONDERADA POR CLASSE (R\$/m²)				
CLASSES	LIMITE Mím.	LIMITE Máx.	PESOS	ACUM. POND.						
1ª	4.875,07	5.019,92	1	15.158,77	5.052,92	5.053,00				
2ª	5.019,93	5.164,76	1	PESO POND.	MEDIA ARITMETICA	VALOR TOTAL DE VENDA				
3ª	5.164,77	5.309,60	1	3	5.092,34	DO TERRENO AVALIANDO				
OBS.:	1) Itens 1 a 4 da Tabela 3/Item 9.2.2 da NBR 14.653-2 atendidos para Grau III de Fundamentação;					R\$ 391.600,00				
					DATA BASE					abril-23

LAUDO PERICIAL

Autos n.º 0401719-22.2015.8.19.0001
 17ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ

8.2.6. Composição para a avaliação pelo Método Involutivo:

De acordo com o Item 8.2.2 da NBR 14.653-1, o Método Involutivo avalia o valor do bem, alicerçado no melhor aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, estático ou dinâmico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

O método, em síntese, avalia o valor do terreno avaliando pela diferença entre a receita de vendas e o custo da construção do empreendimento.

Assim, tem-se os dados e parâmetros para composição da avaliação involutiva estática:

- Área do terreno - $AT = 142.528,37m^2$;
- Índice de Aproveitamento do Terreno - $IAT = 1,50$;
- Área Total Edificável Permitida - $ATEP = AT \times IAT = 142.528,37m^2 \times 1,50 = 213.792,55m^2$;
- Área Total Vendável Permitida - $ATVP = 80\% \text{ da } ATEP = 80\% \text{ de } 213.792,55m^2 = 171.034,04m^2$;
- Área Privativa Média das Unidades - $APU = 77,50m^2$;
- Número de Unidades - $NU = ATVP \div APU = 171.034,04m^2 \div 77,50m^2 = 2.206 \text{ unidades}$;
- Número de Unidades do Projeto - $NUP = 2.156 \text{ unidades (projeto sugerido fornecido)}$;
- Área Privativa Total Vendável - $APTV = APU \times NUP = 77,50m^2 \times 2.156 = 167.090,00m^2$;
- Valor da Unidade - $VU = R\$ 391.600,00/m^2$;
- Valor Unitário da Unidade - $VUU = R\$ 5.053,00/m^2$;
- Custo Unitário Básico da Construção - $CUB = R\$ 2.115,18/m^2$, divulgado pelo SINDUSCIN-RJ para o mês de mar/2023, referente a construção de unidades residenciais tipo R-8 de padrão construtivo normal;
- Percentual de acréscimo do CUB face às taxas de BDI para construções de padrão normal: 40%;
- Fator K de acréscimo do CUB face aos serviços de fundações, elevadores, etc. não computados na avaliação do custo unitário, para o caso de construções de padrão normal: $K = 1,10$;

8.2.7. Boletim do SINDUSCON-RJ do CUB - Custos Unitários Básicos da construção - válidos para março/2023:

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

 SindusconRio

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Março/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Março/2023**. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático, elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.111,27	0,07%	R-1	2.540,14	0,07%	R-1	3.186,66	0,16%
PP-4	1.971,65	0,02%	PP-4	2.416,58	0,02%	R-8	2.550,38	0,10%
R-8	1.871,85	0,00%	R-8	2.115,18	0,03%	R-16	2.698,80	0,01%
PIS	1.458,43	-0,01%	R-16	2.053,27	0,02%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.466,87	0,02%	CAL-8	2.633,44	0,06%
CSL-8	2.110,66	0,03%	CSL-8	2.297,41	0,10%
CSL-16	2.811,77	0,00%	CSL-16	3.057,85	0,07%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.213,10	-0,04%
GI	1.184,66	-0,04%

Obs.: Vide ênfase incluída em vermelho, realçada para melhor entendimento da escolha do CUB para o caso da presente avaliação.

8.2.8. Planilha de avaliação do valor de venda do terreno avaliando pelo Método Involutivo - abr/2023:

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO - MÉTODO INVOLUTIVO				
(AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO RESÍDUO LÍQUIDO)				
VALOR GERAL DE VENDA - VGV				
DADOS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO HIPOTÉTICO				UNIDADES RESIDENCIAIS DE 2/3 QTS+VG
Área do Terreno - AT (m²) (RGI)				142.528,37
Índice de Aproveitamento do Terreno - IAT (Legislação)				1,50
Área Total Edificável - ATEP (ATxIAT) (m²)				213.792,58
Área Total Vendável Permitida - ATPV (80% ATEP) (m²)	80,0%	213.792,58		171.034,04
Área Privativa Média das Unidades - APU (m²) (Projeto sugerido fornecido)				77,50
Número de Unidades - NU (ATVP/APU)				2.208
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO HIPOTÉTICO - RESIDENCIAL DE PADRÃO CONSTRUTIVO NORMAL				UNIDADES RESIDENCIAIS DE 2/3 QTS+VG
Número de Unidades do Projeto - NUP (Projeto sugerido fornecido)				2.158
Área Privativa Total Vendável - APTV (APUxNUP) (m²)				167.090,00
Justo Valor Unitário de Mercado da Unidade (R\$/m²) (Avaliação em separado)				5.053,00
Justo Valor Unitário de Mercado da Unidade (R\$) (Avaliação em separado)				391.600,00
VALOR GERAL DE VENDA - VGV (R\$)				844.289.600,00
CUSTO DA CONSTRUÇÃO - CC				
Área Total Edificável Equivalente - ATEEq (90% ATE) (m²)	90%	213.792,58		192.413,30
Custo Unitário da Construção - CUC=(CUB+%BDI)xK (R\$/m²)	CUB Normal	BDI	Fator K	3.257,38
	R\$ 2.115,18	40,0%	1,10	
CUSTO TOTAL DA CONSTRUÇÃO - CC (R\$)				626.762.694,77
CUSTO DAS DESPESAS - CD				
Administração e Projeto - 1% VGV	1,0%	844.289.600,00		8.442.896,00
Corretagem e Vendas - 7% VGV	7,0%	844.289.600,00		59.100.272,00
Tributos - 4% VGV	4,0%	844.289.600,00		33.771.584,00
Custo Total da Construção - CC				626.762.694,77
CUSTO DAS DESPESAS - CD (R\$)				728.077.446,77
VALOR DO TERRENO - VT				
Valor Geral de Venda - VGV				844.289.600,00
Custo das Despesas - CD				728.077.446,77
Retorno Bruto - RB (VGV-CD)				116.212.153,23
Remuneração de Incorporação - RI (5% VGV)	5,0%	844.289.600,00		42.214.480,00
Resíduo Líquido - RL (RB-RI)				73.997.673,23
Margem de Risco - MR (10% RL)	10,0%	73.997.673,23		7.399.767,32
Ajuste de arredondamento				94,09
VALOR DO TERRENO - VT (RL-MR) (R\$)				66.598.000,00
VALOR UNITÁRIO DO TERRENO - VUT (VT/AT) (R\$/m²)				467,26
OBS.: Percentuais adotados de forma avaliatória conservadora e em patamares recomendados;				

LAUDO PERICIAL

Autos n.º 0401719-22.2015.8.19.0001
17ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ

8.3. Resumo da avaliação do terreno avaliando

8.3.1. Método Comparativo - Avaliação preferível de acordo com o Item 11.3 da NBR 14.653-2:2011:

- **Justo e real valor total: R\$ 65.176.000,00;**
- **Justo e real valor unitário: R\$ 457,29/m²;**

8.3.2. Método Involutivo - Avaliação com restrições de acordo com o Item 11.3 da NBR 14.653-2:2011:

- Valor total: R\$ 66.598.000,00;
- Valor unitário: R\$ 467,26/m²;
- Obs.: Avaliação elaborada para atender ao pedido da quesitação da Executada - fl. 725.

9. RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES

9.1. Quesito único da Exequerente (fl. 890)

Queira o Sr. Perito informar o valor do imóvel objeto da penhora, para efeito de oferta em hasta pública.

Resposta:

Esclarecido no **ITEM 8 - AVALIAÇÃO DO JUSTO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO** do presente laudo, que avaliou o imóvel objeto da lide por **R\$ 65.176.000,00**, de acordo com as prescrições normativas do **Item 11.3 da NBR 14.653-2:2011 da ABNT** que define o **Método Comparativo** como **preferido** para a presente avaliação.

9.2. Quesitos da Executada (fl. 725)

1) Queira o Sr. Perito elaborar os cálculos avaliatórios do terreno objeto desta lide pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com amostras dotadas de endereços completos e fontes de informação devidamente identificadas, com nome e telefone.

Resposta:

Esclarecido no **ITEM 8 - AVALIAÇÃO DO JUSTO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO** do presente laudo, que avaliou o imóvel objeto da lide por **R\$ 65.176.000,00**, de acordo com as prescrições normativas do **Item 11.3 da NBR 14.653-2:2011 da ABNT** que define o **Método Comparativo** como **preferido** para a presente avaliação.

2) Queira o Sr. Perito elaborar os cálculos avaliatórios do terreno objeto desta lide pelo Método Involutivo, com as seguintes premissas:

a) Apresentar um Estudo de Massa com o melhor aproveitamento possível do terreno;

b) Apurar o VGV do empreendimento, utilizando o Método Comparativo de Dados para obter os valores unitários de m² e, por conseguinte, os valores de cada uma das unidades que, hipoteticamente, poderiam ser construídas;

c) Calcular o Custo da Obra com base no CUB específico e adequado ao projeto do empreendimento;

d) Estimar as despesas de venda com um percentual de 1% do VGV;

e) Estimar o custo do projeto com um percentual de 1% do VGV;

f) Considerar que todas as unidades serão vendidas em, no máximo, 2 anos;

g) Considerar como lucro do construtor o percentual de 5% do VGV.

Resposta:

Esclarecido no **ITEM 8 - AVALIAÇÃO DO JUSTO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO** do presente laudo, que avaliou o imóvel objeto da lide por **R\$ 66.598.000,00**, contemplando o **Método Involutivo**.

Registrou-se no laudo que a avaliação pelo Método Involutivo foi elaborada para, excepcionalmente, responder ao presente quesito da Executada, visto que de acordo com as prescrições normativas do **Item 11.3 da NBR 14.653-2:2011 da ABNT** o **Método Comparativo é preferencial** para definir a presente avaliação.

Também ficou registrado que os percentuais foram adotados de forma avaliatória conservadora e em patamares recomendados.

10. RELAÇÃO DE ANEXOS

10.1. ANEXO 01

- Amostra imobiliária coletada de venda de terrenos ofertados semelhantes ao avaliando - Método Comparativo.

10.2. ANEXO 02

- Amostra imobiliária coletada de venda de apartamentos ofertados semelhantes ao do projeto hipotético adotado - Método Involutivo.

11. CONCLUSÃO PERICIAL

Em atendimento à douda Decisão da fl. 639, foi elaborada a presente avaliação pericial específica do **valor de venda** do imóvel da lide, com base no **Método Comparativo**, preconizado como **metodologia preferencial**, de acordo com o **Item 11.3 da NBR 14.653-2:2011** da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

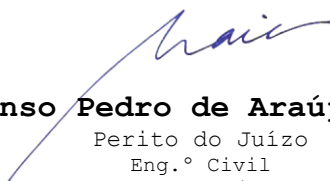
A avaliação definiu para o **justo e real valor de venda** do imóvel avaliando a quantia de:

- **R\$ 65.176.000,00 (sessenta e cinco milhões cento e setenta e seis mil reais)**

12. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo Pericial, composto de 26 (vinte e seis) folhas datilografadas e/ou desenhadas de um só lado, excluídas as folhas dos ANEXOS 01/02 (juntados separadamente), todas por mim revisadas, e estando o mesmo concluído e subscrito, o Perito do Juízo coloca-se à disposição da M.M. Juíza e das partes litigantes para quaisquer esclarecimentos necessários.

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2023.


Afonso Pedro de Araújo Maia

Perito do Juízo
Eng.º Civil
21.348-D / RJ