

# LAUDO TÉCNICO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



43ª VARA CÍVEL DA CAPITAL – RJ



## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

**Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132**

**Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal**

**Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729**

**(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com**

# **IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL**

**Processo: 0129378-70.2001.8.19.0001**

**Natureza: Execução de Obrigação de Fazer - Não Fazer**

**Autor: ESPÓLIO DE BENEDITO FERNANDES DUARTE**

**Réu: MAURO BATISTA TEMER**

**Perito: TERCIO CESAR QUEIROZ FILHO**

Engenheiro Civil CREA/RJ - 1971101456 / Perito do TJ/RJ - 10.729

Habilitação: RESOLUÇÃO número 218 de 29/06/1973, do CONFEA.

“Art. 1º Atividade 06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico...”

**Fundamentação Utilizada - NBR 14653 / Partes 1 e 2**

### **Normas Complementares**

Resolução do CONMETRO n. 12, 12/10/98 - Quadro Geral de Unidades de Medida.

Leis Federais n. 6766/79 e 9785/99, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Lei Federal n. 8245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos.

**Endereço/Localização do Imóvel Periciado**

**Lotes 13 e 15 da Rua J-V, loteamento denominado  
Condomínio do Atlântico, Ferradura -Armação de Búzios  
Rio de Janeiro - RJ**

**Vistoria Realizada em: 11/02/2022**

**Tercio Cesar de Queiroz Filho**

*Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132*

*Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal*

*Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729*

*(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com*

**FOTO DA FACHADA DO IMÓVEL**

**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias  
Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

*Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132*

*Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal*

*Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729*

*(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com*

## **Sumário**

- 1- Princípios e Ressalvas**
- 2- Síntese Processual**
- 3- Objetivo Pericial**
- 4- Diligência**
- 5- Mapa de Localização**
- 6- Descrição e Localidade do Imóvel Objeto do Laudo**
- 7- Metodologias Consideradas na Avaliação**
- 8- Premissas e Fatores Considerados no Método Adotado**
- 9- Cálculos do Método Comparativo Conclusões Finais**
- 10- Respostas aos quesitos das Partes**
- 11- Encerramento**



## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

*Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132*

*Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal*

*Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729*

*(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com*

### **1 - Princípios e Ressalvas**

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

- ✓ Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- ✓ O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual, quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia;
- ✓ No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos, de acordo com os padrões normalmente aceitos;
- ✓ Para propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização.

## 2 - Síntese Processual



### ARGUMENTOS DA AUTOR/EXEQUENTE

Em 26.10.96, o exequente, através do contrato de mútuo e confissão de dívida emprestou o executado a importância de R\$ 393.488,00 (trezentos e noventa e três mil, quatrocentos e oitenta e oito reais), que deveria ser paga no prazo de 5 (cinco) anos contados a partir de 1º de janeiro de 1997, finalizando em 31.12.01, conforme cláusulas e condições insertas nesse pacto.

Como garantia das obrigações contratadas executado emitiu 10 (dez) notas promissórias, cada de R\$ 50.928,00 (cinquenta mil, novecentos e vinte e oito reais) que deveriam ser pagas semestralmente, num total de 10 parcelas, vencendo a primeira parcela em 30.06.97 e assim sucessivamente.



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

Ocorre que o réu não cumpriu com a pactuadas, encontrando-se em mora desde 30.06.97 (data de vencimento da 1º prestação). O débito atualizado do executado perfaz a importância de R\$ 664.011,11 (seiscentos e sessenta e quatro mil, onze reais e onze centavos).

Desa feita, para satisfazer o crédito, o ora exequente indica à penhora metade dos seguintes imóveis de propriedade do executado:

- Lote de Terreno nº 13 (Treze) da Quadra "J-V" do Loteamento "Condomínio do Atlântico", descrito e caracterizado na matrícula 524 do Ofício Único de Armação de Búzios;

- Lote de Terreno nº 15 (quinze) da Quadra "J-V" do Loteamento "Condomínio do Atlântico", resultante do remembramento dos Lotes 15 e 17 (matrículas 525 e 526), descrito e caracterizado na matrícula 5.069 do Ofício Único de Armação de Búzios.

### **ARGUMENTOS DO RÉU/EXECUTADO**

O Executado ofereceu peça de Exceção de Pré-Executividade a qual agui que, conforme afirma o próprio Exequente em sua peça ve ticular, em 26.10.96 as partes pactuaram contrato de mútuo no valor de R\$ 39.488,00, e, como forma de pagamento das obrigações contratadas no



## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

*Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132*

*Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal*

*Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729*

*(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com*

mútuo, foram emitidas dez notas promissórias no valor de R\$ 50.928,00 cada uma, já incluindo as taxas de juros devidas.

De acordo com o estabelecido no item 1 do referido contrato de mútuo, as notas promissórias são a forma de pagamento do mesmo, ou seja, é a quitação das obrigações do mutuário.

As notas promissórias constituem-se na obrigação principal do mutuário, posto que o contrato de mútuo existiu exclusivamente para dar causa aos mencionados títulos de crédito, ou seja, no caso em tela, a obrigação principal são as promissórias e o contrato de mútuo é somente a causa do adimplemento da obrigação.

Ocorre entretanto, que as referidas notas promissórias, não foram adunadas a estes autos. • 14. É cediço, que um dos princípios norteadores dos títulos de crédito é o da cartularidade ou incorporação, vale dizer que o direito cambiário - materializa-se no documento, não existindo direito sem o título.

A exceção de pre executividade (embargos a execução) foi julgada improcedente.



### 3 - Objetivo Pericial



Com a improcedência dos embargos a execução o exquente requereu, à fl. 250:

*... “Assim, vem-se prosseguir com a execução do crédito, a fim de que seja intimado o executado das avaliações, em anexo, dos bens penhorados à f. 195, na forma do art. 871, inciso I, do CPC.” ...*

Na mesma petição juntou laudos de avaliação dos imóveis penhorados.

O executado impugnou a avaliação apresentada pelo exequente.

O Juízo, por seu turno, decidiu:

*... “Diante da impugnação de fls. 282/289, determino a avaliação judicial através de perito judicial. Para o encargo, nomeio o engenheiro civil Dr. Tercio Cesar de Queiroz*

*Filho, que deverá ser intimado pelo portal para esclarecer se aceita o encargo e formular proposta de honorários que serão suportados pelo impugnante. Venham quesitos e indicação de assistentes técnicos em 15 dias” ...*

Desta feita, cabe a Perícia realizar a detida análise e determinar o **JUSTO VALOR de MERCADO de VENDA** dos imóveis objeto da penhora nos preceitos das normas pertinentes aos casos da espécie e o regrado pelo art. 473 do Código de Processo Civil.

## 4 - Diligência



Inicialmente cumpre destacar que, o executado indicou como seu assistente técnico o Sr. ANTONIO IRIVALDO LIRA PINTO, brasileiro, corretor imobiliário, inscrito no CRECI 072.266-RJ e apresentou quesitos à fls. 313/315. O exequente indicou como assistente técnico Renato Alves de Moraes, corretor inscrito no CRECI/RJ sob a



## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

*Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132*

*Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal*

*Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729*

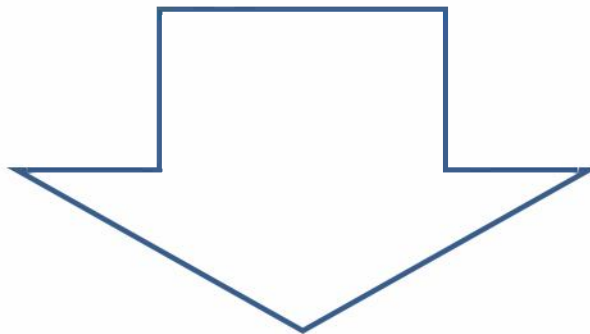
*(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com*

matrícula 029842-0 – 1ª Região, tendo apresentado quesitação, à fl. 343.

A diligência foi previamente agendada com as Partes, por correio eletrônico, devidamente registrada, em atendimento ao disposto no art. 466, parágrafo 2º, do CPC/2015, tendo ocorrido no dia 11 de fevereiro de 2022, iniciando-se às 12:00h.

Estiveram presentes o Assistentes Técnicos do exequente, Renato Alves de Moraes e Wagner Augusto Conceição, e pelo executado, como facilitador, o Sr. Gabriel, dito comodatário, que facultou o acesso as áreas, terrenos e todos os cômodos do imóvel.

Na oportunidade foram feitas aferições das metragens do imóvel, tendo as partes ali envolvidas realizado as devidas ponderações sobre os temas abordados na demanda, em especial as que se referem ao JUSTO VALOR de VENDA dos imóveis objeto da lide.



**Tercio Cesar de Queiroz Filho**

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)

Assistente Técnico e o Sr. Gabriel (dito comodatario)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**

**Perito realizou medições no local**



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**

## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

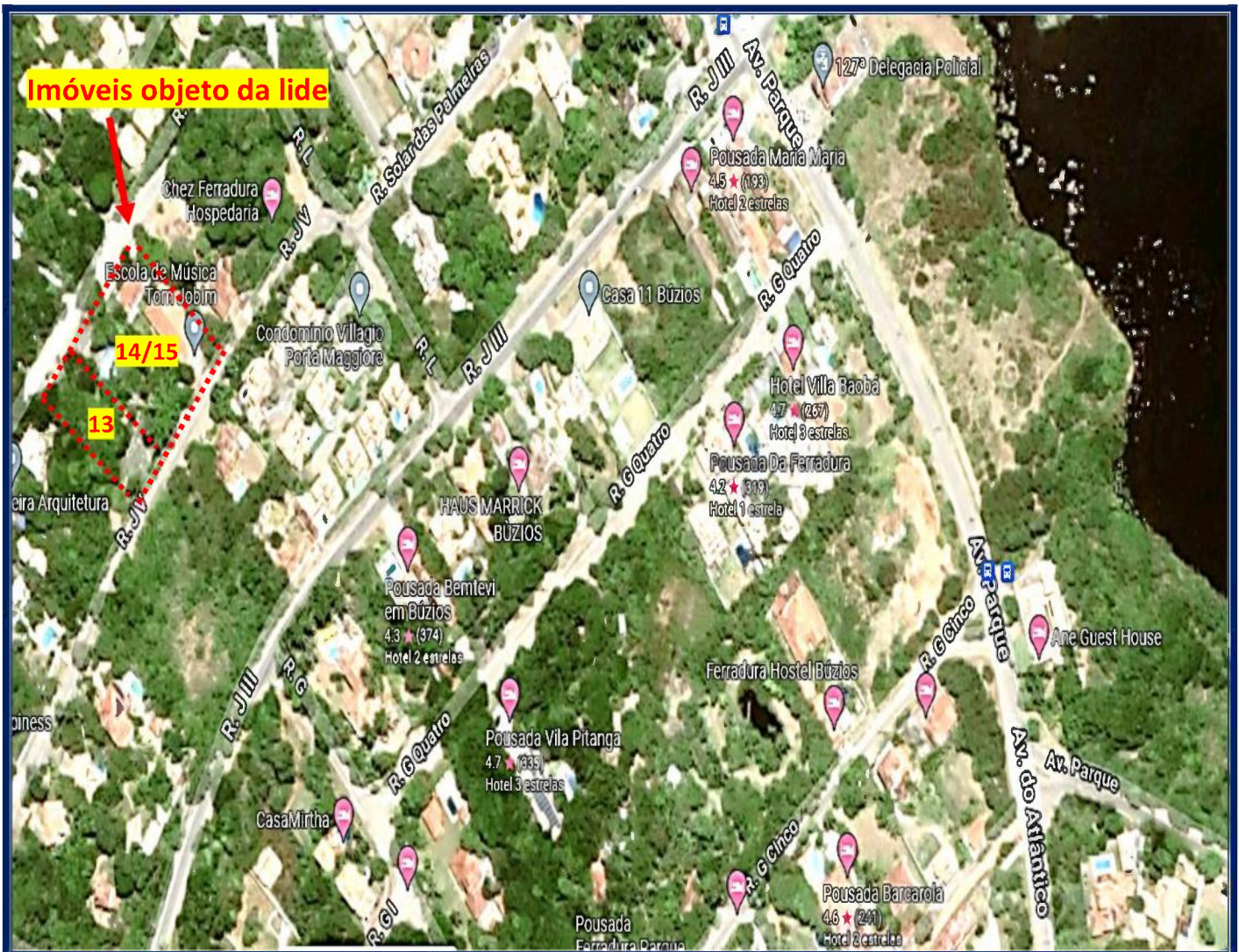
Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

## 5 - Mapa de Localização

Para uma escoreta percepção da localização dos imóveis objeto da lide, o Perito abaixo insere o posicionamento dos lotes situados no "Condomínio do Atlântico".

### VISUALIZAÇÃO GERAL



Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.

## VISUALIZAÇÃO APROXIMADA





## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

*Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132*

*Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal*

*Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729*

*(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com*

## **6 - Localidade e Descrição do Imóvel Objeto do Laudo**

### **+ Localidade – Ferradura – Armação de Búzios**

Armação dos Búzios é um destino mais procurados no litoral da região sudeste do país, e a Praia da Ferradura é uma das atrações listadas no roteiro de viagens. A belíssima praia oferece dois universos em um só: uma boa infraestrutura para atender seus visitantes e uma natureza impecável, garantindo a rusticidade do cenário.

Com 1,5 km de extensão, a Praia da Ferradura está localizada em Búzios, Rio de Janeiro, a 10 minutos (2 km) do centro da cidade. Seu acesso é feito a partir da Av. José Bento Ribeiro Dantas, sentido Av. Parque, e o trajeto pode ser percorrido tranquilamente de carro.

### **ESTRUTURA DO LOCAL**

A praia apresenta mar raso e quase sem ondas, ideal para se refrescar e praticar esportes náuticos como stand up paddle e caiaque. Procurada por famílias com crianças: o fácil acesso, mar tranquilo e estrutura com banheiros e restaurantes oferece segurança e conforto para os pequenos. No canto esquerdo é a área mais agitada da Praia da Ferradura, com bastante movimento – bares que promovem várias festas, restaurantes, lounges luxuosos e poucos lugares para estacionar. Não há quiosques e bares e a natureza é intocada – ideal para relaxar com as crianças ou a dois. A movimentação da praia é bastante procurada nos finais de semana e feriados.



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

Como o próprio nome diz, a Praia da Ferradura tem o formato inconfundível da peça em semicírculo. Com mais de 1 quilômetro de extensão de areia, o endereço atrai famílias devido às águas calmas e transparentes, perfeitas para a criançada banhar no mar.

A Praia da Ferradura é considerada um polo hoteleiro de Búzios, mas os estabelecimentos não encontram-se fixados nas areias. A orla está totalmente ocupada por casas de veraneio de empresários e celebridades. Algumas mansões ultrapassam a marca dos R\$ 10 milhões.

### Localidade – lotes 13 e 15 – Condomínio do Atlântico

ESCOLA E POSTO DE SAÚDE	8.400m <sup>2</sup>
	10.700m <sup>2</sup>
	4.800m <sup>2</sup>
RESERVA FLORESTAL [2]	15.500m <sup>2</sup>
	6.200m <sup>2</sup>
PARQUES [2]	3.100m <sup>2</sup>
	4.900m <sup>2</sup>
PRAÇAS [9]	1.900m <sup>2</sup>
	1.400m <sup>2</sup>
	1.950m <sup>2</sup>
	1.800m <sup>2</sup>
	2.100m <sup>2</sup>
	1.500m <sup>2</sup>
	2.100m <sup>2</sup>
	2.000m <sup>2</sup>
	1.600m <sup>2</sup>
	17.350m <sup>2</sup>
ESTACIONAMENTO [3]	4.500m <sup>2</sup>
	3.600m <sup>2</sup>
	1.700m <sup>2</sup>
	9.800m <sup>2</sup>
P.M.C.F. AREA TOTAL	60.350m <sup>2</sup>

**COPICENTRO LTDA.**  
 XEROX - PRETO E BRANCO E A CORES  
 REDUÇÕES E AMPLIAÇÕES  
 PLASTIFICAÇÕES  
 HELIOGRÁFICAS  
 XEROX DE PLANTAS A METRO  
 ENCADERNAÇÕES EM CAPA DURA  
 SERVIÇOS DE FAX  
 Av. Assunção, 652 - Botafogo, RJ - Cap. 28936-200 - Cabo Frio - RJ  
 CUC 27.754.9270001-06 - Insc. Muf. 06.055

Handwritten notes on the left side of the plan:  
 - 28.048  
 - 28.1026  
 - 28.959  
 - 28.1027  
 - 28.1028  
 - 28.1029  
 - 28.1030  
 - 28.1031  
 - 28.1032  
 - 28.1033  
 - 28.1034  
 - 28.1035  
 - 28.1036  
 - 28.1037  
 - 28.1038  
 - 28.1039  
 - 28.1040  
 - 28.1041  
 - 28.1042  
 - 28.1043  
 - 28.1044  
 - 28.1045  
 - 28.1046  
 - 28.1047  
 - 28.1048  
 - 28.1049  
 - 28.1050

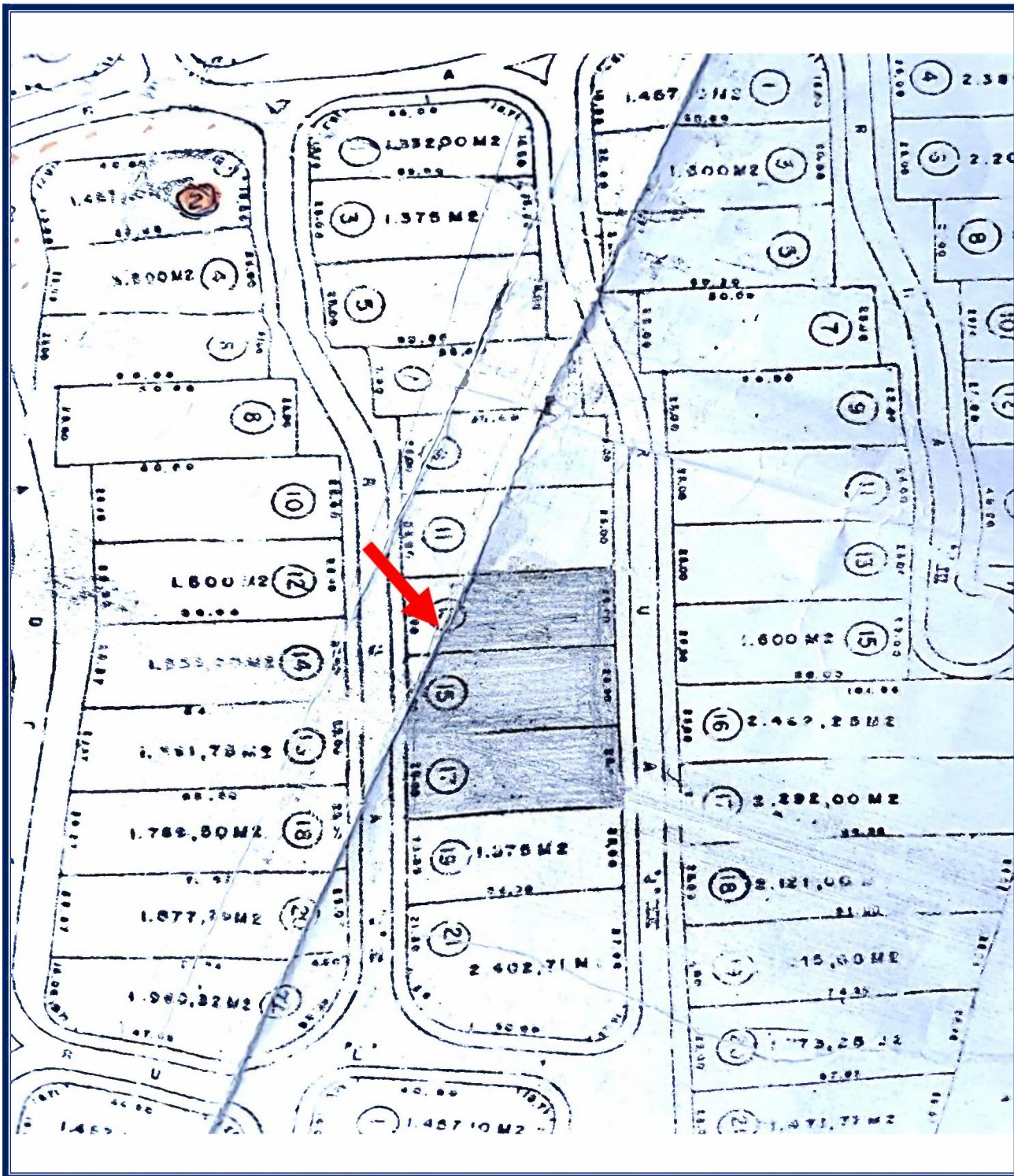
### Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

Trata-se de dois lotes remenbrados e um isolado com as características abaixo descritas.

### TABELA DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	Area Construida (m2)	Area do Terreno (m2)
LOTE 15	602,32	2.750
LOTE 13	116,69	1.375

### Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL

Dr. Aibert Darian  
Tabelião / Oficial

FICHA Nº 01  
Oficial de Registro de Imóveis

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Mangueiras - Armação dos Búzios - RJ  
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

**MATRÍCULA – 5.069**

**Matrícula – 5.069**

**Data: 04/01/2006**

IMÓVEL

Lote de Terreno nº 15 (Quinze) da Quadra "J-V" do Loteamento "Condomínio do Atlântico", situado na Fazenda Ferradura, hoje Condomínio do Atlântico, na Praia da Ferradura, a qual passa a ter os seguintes CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: medindo 50,00m de frente para a Rua J-V; 50,00m de fundos confrontando com terras do Condomínio do Atlântico, adjacentes à Rua "J-IV"; 55,00m na lateral direita confrontando com o lote 13; e, 55,00m na lateral esquerda confrontando com o Lote nº 12, perfazendo uma área total de 2.750,00m².

PROPRIETÁRIO: 1) - MONICA ORBERG, brasileira, desquitada, economista, RG - 7.955.468-SSP/SP de 10.12.73, CPF - 664.380.047-15; e, 2) - MAURO BATISTA TEMER, brasileiro, desquitado, economista, RG - M-537.779-SSP/MG de 02.06.73, CPF - 138.672.106-91; ambos residentes e domiciliados neste município de Armação dos Búzios-RJ. REGISTRO ANTERIOR: Matrículas nºs 525 e 526 sob os nºs Av-03 e Av-04, ambos de 04.01.2006; deste Ofício Único de Armação dos Búzios-RJ. INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA (MP) nº 077.982-7. Armação dos Búzios, 04 de janeiro de 2006.

O OFICIAL



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

### REGISTRO GERAL

*Marly Quintanilha da Silva*

Tabeliã - Oficial (Mat. - 06/2664)

Dr. Aldeir Dana  
Tabelião Oficial

FICHA Nº

R. Manoel Turibio de Farias, 263 - Centro - Armação dos Búzios - Cep 28.950-000

### MATRÍCULA - 524

Matrícula - 524

Data: 26/12/2.000

**Imóvel** - Lote de Terreno n.º 13 (Treze) da Rua ou Quadra "J-V" do Loteamento denominado "Condomínio do Atlântico", situado na Fazenda Ferradura, hoje Condomínio do Atlântico, na Praia da Ferradura, em zona urbana deste Município de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro; inscrito na Municipalidade sob o n.º 077.980-1, o qual tem as seguintes medidas, características e confrontações: com uma superfície de 1.375,00m<sup>2</sup>, medindo a linha divisória de frente, com 25,00m de comprimento, confrontando com a Rua "J-V"; a linha divisória de fundos, com 25,00m de comprimento, confrontando com terras do Condomínio do Atlântico, adjacente a Rua "J-IV"; a linha divisória lateral direita, com 55,00m de comprimento, confrontando com o Lote n.º 11 dessa mesma Rua ou Quadra "J-V" de propriedade de Vera da Rocha Miranda Fernandez e/ou Sucessores; e, a linha divisória lateral esquerda, com 55,00m de comprimento, confrontando com o Lote n.º 15 dessa mesma Rua ou Quadra "J-V" de propriedade de Edgard Honold da Rocha Miranda e/ou Sucessores.

**Proprietário** - MONICA ORBERG, inscrita no CIC sob o n.º 664.380.047-15 e da Identidade n.º 7.955.468 expedida pela SSP/SP em 10.12.73; e, MAURO BATISTA TEMER, inscrito no CIC sob o n.º 138.672.106-91 e portador da Identidade n.º M-537.779 expedida pela SSP/MG em 02.06.73, ambos brasileiros, desquitados, economistas, domiciliados e residentes em Manguinhos, no Loteamento Enseada do Gancho, Lote 16, nesta cidade. **Registro Anterior** - Matrícula 24.244 sob o n.º R-01 de 26.12.96 Serviço Notarial e Registral do Primeiro Ofício da cidade de Cabo Frio-RJ. O Oficial.

Como se observa as dimensões dos lotes correspondem as características evidenciadas na diligencia e documentação acostada aos autos.



# Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com



**BÚZIOS**  
PREFEITURA

## PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BUZIOS

Secretaria Municipal de Fazenda

**IPTU 2019**



Proprietário <b>MONICA ORBERG</b>								
Localização do Imóvel 1393 RUA J - V , N° 0 ESCOLA Q.JV L.15 - Qda: JV - Lte: 15 / CONDOMINIO ATLANTICO FERRADURA - Armação dos Búzios - RJ								
Ano	Inscrição	Inscrição Localização	Imposto	Alíquota	Área do Terreno	F.I.	Área Construída (m²)	Nº Parcelas
2019	10639	01070050220001	Predial	1,00 %	2.750,00	1	602,32	0 / 10
Valor Venal Terreno		Valor Venal Predial		Valor Venal Total		Valor do IPTU		Taxa Coleta Lixo
80.636,52		796.929,53		877.566,05		8.775,66		1.190,79
FI(RGI)								
Tipo Imóvel								
Observação:								

Vencimento		03/10/2019	
IPTU 2019			
Agência / Código Cedente			
Espécie	Carteira		
R\$			
(+) Valor do Documento	9.966,45		
(-) Desconto / Abatimento	0,00		
(+) Outros Acréscimos	176,79		
(-) Mora / Multa	2.506,69		
(+) Tx. Expediente + D A	13,23		
(+) Valor Cobrado	12.663,16		
Nosso Número			
2400000017150893-2			
Inscrição			
01070050220001			
Contribuinte			
MONICA ORBERG			
Cedente			
PREF MUN DE ARMAÇÃO DOS BUZIOS			
Recibo do Sacado			

Local de Pagamento						Vencimento	
						03/10/2019	
Cedente				CPF/CNPJ		Agência / Código Cedente	
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DOS BUZIOS				01.616.171/0001-02			
Data do Documento	Nº do Documento	Espécie Doc.	Acéite	Data Processamento	Nosso Número		
11/01/2019	01070050220001	IPTU	N	01/10/2019	2400000017150893-2		
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade de Moeda	Valor Moeda	(+) Valor do Documento		
		R\$	x		9.966,45		
Sr. Caixa, favor obedecer as datas e os valores constantes desta Guia de Arrecadação e não receber após o vencimento							
(+) Desconto / Abatimento							
0,00							
(+) Outros Acréscimos							
176,79							
(+) Mora / Multa							
2.506,69							
(+) Tx. Expediente + D A							
13,23							
(+) Valor Cobrado							
12.663,16							
Bancos Autorizados: Caixa Econômica Federal, Casas Lotéricas, Banco do Brasil, Bradesco, Santander, Itau.							
Sr. Contribuinte, após 28/02/2019 esta guia não poderá ser quitada.							
Guias referentes a outros vencimentos de IPTU, poderão ser impressas através do portal da Prefeitura de Armação dos Búzios ( <a href="http://www.buziosdigital.rj.gov.br">http://www.buziosdigital.rj.gov.br</a> )							
Sacado		MONICA ORBERG		CPF/CNPJ:		66438004715	
		RUA J-V Q.J.V L.13 N°0 ESCOLA DA ARVORE - FERRADURA - Armação dos Búzios/RJ CEP: 28960000				(+) Valor Cobrado	
						12.663,16	

81690000126.3 63164849201.7 91003000000.4 01715089301.8



Impresso por: master

**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



# Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com



## PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BUZIOS

Secretaria Municipal de Fazenda

**BÚZIOS**  
PREFEITURA

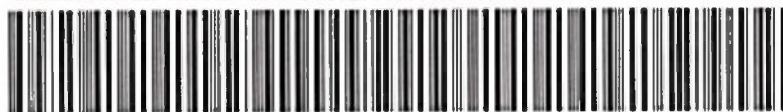
**IPTU 2019**

Proprietário <b>MONICA ORBERG</b>								
Localização do Imóvel 1459 RUA J-V, Nº 0 TER.QJV L.13 - Qda: JV - Lte: 13 / CONDOMINIO ATLANTICO FERRADURA - Armação dos Búzios - RJ								
Ano	Inscrição	Inscrição Localização	Imposto	Alíquota	Área do Terreno	F.I.	Área Construída (m²)	Nº Parcelas
2019	13883	01070050170001	Predial	1,00 %	1.375,00	1	116,69	1 / 10
Valor Venal Terreno		Valor Venal Predial		Valor Venal Total		Valor do IPTU		Taxa Coleta Lixo
36.286,43		154.392,53		190.678,96		1.906,79		926,17
FI(RGI)								
Tipo Imóvel								
Observação:								

IPTU 2019		Vencimento
		27/03/2019
Agência / Código Cedente		
Espécie	Carteira	
R\$		
(-) Valor do Documento		283,30
(-) Desconto / Abatimento		0,00
(+ ) Outros Acréscimos		0
(+ ) Mora / Multa		17,16
(+ ) Tx. Expediente + D.A		13,23
(-) Valor Cobrado		313,69
Nosso Número		
24000000017183619-0		
Inscrição		
01070050170001		
Contribuinte		
MONICA ORBERG		
Cedente		
PREF MUN DE ARMAÇÃO DOS BUZIOS		
Recibo do Sacado		

Local de Pagamento						Vencimento	
						27/03/2019	
Cedente						CPF/CNPJ	
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DOS BUZIOS						01.616.171/0001-02	
Data do Documento		Nº do Documento		Espécie Doc.		Acelere	
11/01/2019		01070050170001		IPTU		N	
Data Processamento		Nosso Número		Espécie Moeda		Quantidade de Moeda	
01/10/2019		24000000017183619-0		R\$		x	
Uso do Banco		Carteira		Valor Moeda		(-) Valor do Documento	
						283,30	
Sr. Caixa, favor obedecer as datas e os valores constantes desta Guia de Arrecadação e não receber após o vencimento							
Bancos Autorizados: Caixa Econômica Federal, Casas Lotéricas, Banco do Brasil, Bradesco, Santander, Itau.						(-) Desconto / Abatimento	
Sr. Contribuinte, após 11/02/2019 esta guia não poderá ser quitada.						0,00	
Guias referentes a outros vencimentos de IPTU, poderão ser impressas através do portal da Prefeitura de Armação dos Búzios ( <a href="http://www.buziosdigital.rj.gov.br">http://www.buziosdigital.rj.gov.br</a> )						(+ ) Outros Acréscimos	
						0	
Sacado						CPF/CNPJ	
MONICA ORBERG						66438004715	
RUA J-V Q.J.V.L.13 Nº ESCOLA DA ARVORE - FERRADURA - Armação dos Búzios/RJ CEP: 28950000						(-) Valor Cobrado	
						313,69	

81650000003.8 13694849201.4 90327000000.8 01718361901.8



Impresso por: master

**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

### RELATORIO FOTOGRAFICO DOS IMOVEIS



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**





## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**

**Tercio Cesar de Queiroz Filho**

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)





## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**

## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**

## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

**Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132**

**Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal**

**Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729**

**(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)**



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias  
Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias  
Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**





## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**

## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com





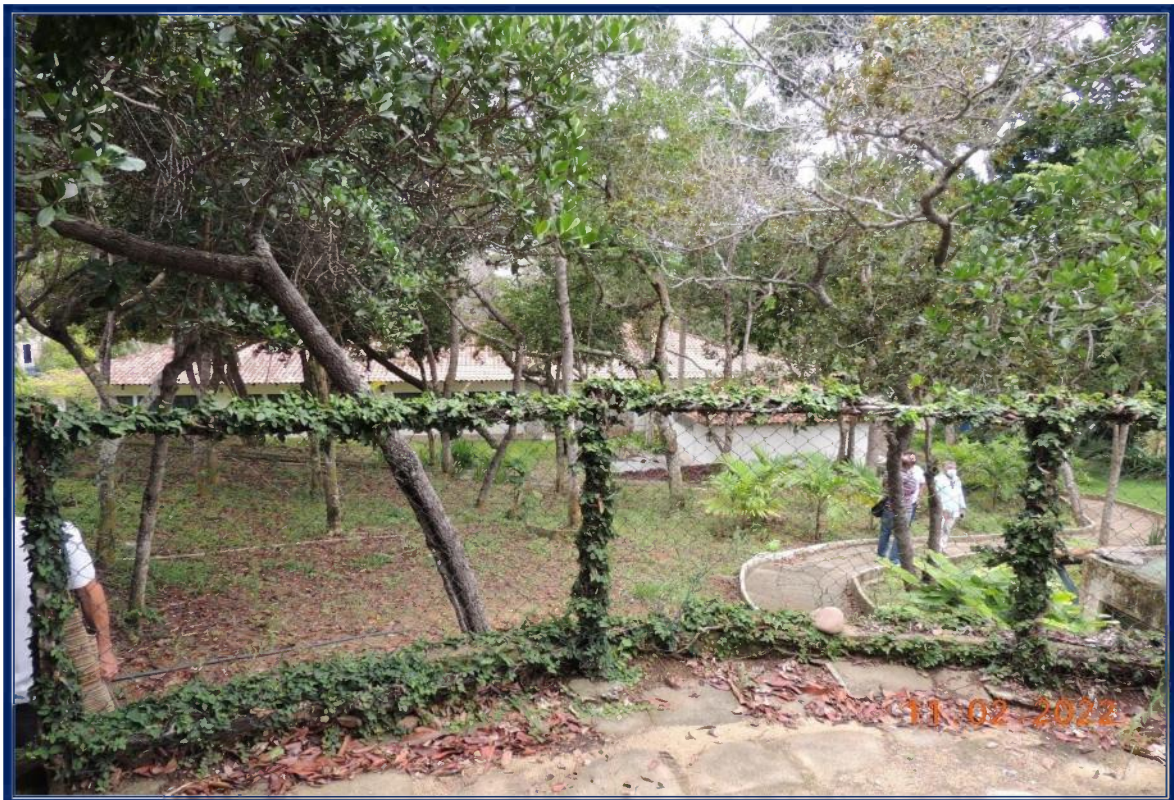
## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**

## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

**Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132**

**Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal**

**Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729**

**(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)**





## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**





## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - [tercioqueirozperito@protonmail.com](mailto:tercioqueirozperito@protonmail.com)

### Área Externa – Rua JV



**Avaliação de Imóveis (NBR 14653) - Vícios e Danos Construtivos Antecipação de Provas - Demarcatórias Desapropriações - Encostas Riscos e Danos Ambientais - Estruturas de Concreto - Impermeabilizações.**

**O lote 15 é formado por terreno com duas construções, sendo:**

- *Uma construção na parte frontal com 08 suites e salão.*
- *Uma construção nos fundos com 02 pavimentos: 1º pavimento com 05 suites e no 2º pavimento 01 suite, um banheiro e 01 cozinha.*

## **7 – Metodologia Considerada na Avaliação**

A metodologia adotada na avaliação do imóvel é a do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, seguindo-se a **norma NBR 14653**, que regula os procedimentos avaliatórios, considerando as **partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) com nível de precisão de Grau II**, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/66, com as resoluções n. 205, 1010 e 345 do CONFEA.

Esse método é baseado na comparação de dados de contratos existentes ou transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando-se critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

Para a avaliação do imóvel pelo Método Comparativo, do caso concreto, o Perito pesquisou amostras disponibilizadas no mercado. O trabalho capturou **05** amostragens mais semelhantes as características das lojas avaliando.

Todas foram tratadas pela metodologia clássica, procedendo as homogeneizações adequadas para o grupo avaliando. Este foi o parâmetro de referência em torno do qual as homogeneizações foram feitas.

Ademais, foram examinados documentos acostados ao processo tais como, contrato de locação, projetos, certidões e demais complementares que consubstanciaram o presente estudo.

## 8 – Premissas e Fatores Considerados no Método

### *Critérios Adotados para Efeitos de Avaliação do Método Comparativo*

A Metodologia Clássica adota premissas e fatores de homogeneização para os casos da espécie. No caso vertente estaremos estudando o Justo Valor de Mercado para Locação de lojas e os dados adotados são os a seguir descritos.

- ✓ Imóvel Não Residencial;
- ✓ Área Construída: área real de construção medida no local;
- ✓ Área Equivalente: no caso concreto o 1º pavimento com peso 1,00 e o Jirau com peso 0,50.

### *Fatores de Homogeneização Adotados:*

- **Fator de Oferta (fonte/euforia) - (Fo)**: nas amostras em oferta cuja euforia do corretor ou locador exige uma contraproposta que varia entre 0,85 a 1,00.
- **Fator de Transposição (localização) - (Ft)**: é obtido pela divisão do Vo (valor tributável do metro de testada fornecido pela municipalidade para o logradouro) onde se situa o imóvel avaliando pelo Vi do logadrono do elemento pesquisado.

- **Fator Área - (Fa):** para as amostras cujas áreas sejam inferiores à 30% as do avaliando adotaremos a fórmula  $\left[\frac{\text{Area do Paradigma}}{\text{Area do Avaliando}}\right]^{1/4}$  e para diferenças superiores a 30% do avaliando adotaremos a fórmula  $\left[\frac{\text{Area do Paradigma}}{\text{Area do Avaliando}}\right]^{1/8}$ .
- **Fator de Equivalência (padrão construtivo) - (Fe):** para as amostras com variações no padrão de construção e seu estado de conservação – no caso de shopping não são consideradas variações, vez que cada segmento tem lay-out próprio e nos padrões da marca. Em lojas comerciais este fator é desprezado, vez que cada lojista estabelece o seu lay-out, não tendo correspondência necessária com a existente no momento da vistoria.
- **Fator esquina (02 frentes de loja) – (Fesq):** O Fator Esquina transforma o valor unitário de um terreno localizado em uma esquina em um no meio de quarteirão.

### Metodo do Argentino Miguel Valvano

$$N = (f1 + f2)/f1$$

Em que:

f1 = primeira testada.

f2 = segunda testada.

## Tabela de Valvano

Fe = Fator Esquina

$$Fe = 1 / (1 + Ce)$$

Ce = coeficiente retirado da Tabela de Miguel Valvano (argentino)

n	Tabela I Ce (%)	Tabela II Ce (%)
1,00	0,15	0,10
1,25	0,17	0,11
1,50	0,19	0,12
1,75	0,20	0,13
2,00	0,22	0,14
2,25	0,24	0,15
2,50	0,26	0,16
2,75	0,27	0,17
3,00	0,29	0,18
3,25	0,31	0,19
3,50	0,33	0,20

**Tabela II:** para uso em zona de valor comercial e residencial médio, apta para edifícios em condomínio.

## 9 - Cálculos pelo Método Comparativo

- **ENDEREÇO:** Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 697, loja/sobreloja - Copacabana, Rio de Janeiro – RJ

### Características Metricas Adotadas no Imóvel Avaliando

DESCRIÇÃO	Area Construida (m2)	Área Equivalente (m2)
1º pavimento	89,55	89,55
Jirau	37,56	18,78
<b>Total</b>	122,00	<b>108,33</b>

Fator de Transposição (Vlj) = 7.570,64

Padrão Construtivo e Estado de Conservação = 1,00

Data Base da ação revisional : julho/2021

Fator Esquina:  $N = (f1 + f2)/f1 = (15,20 + 6,28) / 6,28 = 3,42$

$$Fe = 1 / (1+0,20) = 0,83$$

$$Fe = 1 + (1-0,89) = 1,17$$



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

# Planilha de Homogeneização

## Terrenos

Amostra	Imagem	Preço (R\$) Oferta / Contrato	Area Equivalente m2	Preço R\$/m2	Fatores de Homogeneização				Preço R\$/M2 Homogeneizado
					Fator oferta Fo	Fator transposição Ft	Fator area Fa	Fator construtivo Fc	
1		899.000	1279	702,89	0,95	1,00	1,00	1,00	667,75
2		800.000	1787	447,68	0,95	1,00	1,00	1,00	425,29
3		800.000	2543	314,59	0,95	1,00	1,00	1,00	298,86
4		850.000	1500	566,67	0,95	1,00	1,00	1,00	538,33
5		600.000	1000,00	600,00	0,95	1,00	1,00	1,00	570,00
									500,05

## Valor dos Terrenos

	m2	R\$
terreno lote 13	1375	R\$ 687.564,62
terreno lote 15	2750	R\$ 1.375.129,24



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

### Cálculo das construções existentes

Valor do CUB/RJ FEV 2022

cub fev 2022	R\$ 1.914,00
--------------	--------------

	m2	Vlr (R\$)
construção lote 13	116,69	R\$ 223.344,66
construção lote 15	602,32	R\$ 1.152.840,48

### VALOR DO JUSTO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS

(terreno + benfeitoria) – METODO EVOLUTIVO



TOTAL LT 13	R\$ 910.909,28
TOTAL LT 15	R\$ 2.527.969,72

## 10 – Respostas aos quesitos das Partes

### ✚ QUESITOS DO AUTOR

1. Queira descrever e caracterizar os imóveis penhorados nestes autos (matrículas n°s 5.069 e 524);

**R:** trata-se de 02 lotes, lote 13 com área de terreno de 1375m<sup>2</sup> e área construída de 116,69m<sup>2</sup>, o lote 15 com área de terreno de 2.750m<sup>2</sup> e área construída de 602,32m<sup>2</sup>.





## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

2. Queira informar se tais imóveis foram bem descritos e caracterizados nos laudos particulares de f. 251/262 e f. 263/275.

**R: sim.**

3. Queira informar se as fotos constantes de f. 251/262 e f. 263/275 retratam corretamente os imóveis penhorados;

**R: sim.**

4. Queira informar quais são os valores atuais dos imóveis penhorados, para efeito de sua venda particular ou em leilão judicial, observando que a penhora foi de 50% (cinquenta por cento) dos imóveis.

**R: seguem os valores da avaliação do laudo pericial.**

TOTAL LT 13	R\$ 910.909,28
TOTAL LT 15	R\$ 2.527.969,72

5. Queira informar quais os critérios adotados para obtenção dos valores desses imóveis.

**R: foi calculado o valor do terreno e os das benfeitorias existentes em cada lote.**

6. Queira o Perito informar tudo o mais que entenda relevante, para o fiel cumprimento do encargo que lhe foi dado na r. decisão de f. 301.

**R: nada a acrescentar.**

## **+** QUESITOS DO RÉU

1. Qual a localização do imóvel avaliado?

**R: Ferradura, Condomínio do Atlântico, Armação de Búzios, Rio de Janeiro.**

2. Quais as dimensões, confrontações e a situação do imóvel em avaliação?

**R: seguem:**

**Lote de Terreno n° 15 (Quinze) da Quadra "J-V" do Loteamento "Condomínio do Atlântico"**, situado na Fazenda Ferradura, hoje Condomínio do Atlântico, na Praia da Ferradura, a qual passa a ter os seguintes **CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES**: medindo 50,00m de frente para a Rua J-V; 50,00m de fundos confrontando com terras do Condomínio do Atlântico, adjacentes à Rua "J-IV"; 55,00m na lateral direita confrontando com o lote 13; e, 55,00m na lateral esquerda confrontando com o Lote n° 19, perfazendo uma área total de 2.720,00m<sup>2</sup>.

**Imóvel** - **Lote de Terreno n.º 13 (Treze) da Rua ou Quadra "J-V" do Loteamento denominado "Condomínio do Atlântico"**, situado na Fazenda Ferradura, hoje Condomínio do Atlântico, na Praia da Ferradura, em zona urbana deste Município de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro; inscrito na Municipalidade sob o n.º 077.980-1, o qual tem as seguintes medidas, características e confrontações: com uma superfície de 1.375,00m<sup>2</sup>, medindo a linha divisória de frente, com 25,00m de comprimento, confrontando com a Rua "J-V"; a linha divisória de fundos, com 25,00m de comprimento, confrontando com terras do Condomínio do Atlântico, adjacente a Rua "J-IV"; a linha divisória lateral direita, com 55,00m de comprimento, confrontando com o Lote n.º 11 dessa mesma Rua ou Quadra "J-V" de propriedade de Vera da Rocha Miranda Fernandez e/ou Sucessores; e, a linha divisória lateral esquerda, com 55,00m de comprimento, confrontando com o Lote n.º 15 dessa mesma Rua ou Quadra "J-V" de propriedade de Edgard Honold da Rocha Miranda e/ou Sucessores.



## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

*Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132*

*Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal*

*Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729*

*(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com*

3. Como é a estrutura ao redor do imóvel? O entorno possui iluminação pública, coleta de lixo, rede elétrica e abastecimento de água?

**R: sim, como destacado no Laudo Pericial.**

4. O entorno do bem oferece serviços variados, tais como restaurantes, bares, mercados e comércio em geral?

**R: trata-se de uma área residencial com infraestrutura completa. Restaurantes, pousadas e afins encontram-se perto do logradouro.**

5. A região em que se encontra o imóvel é considerada de alto, médio ou baixo padrão?

**R: é considerada de alto médio/alto padrão.**

6. A região do bem é valorizada pela procura de turistas e pessoas interessadas em realizar empreendimentos?

**R: sim.**

7. O fato do imóvel se localizar próximo à Rua das Pedras, no Centro de Búzios, e Praia da Ferradura, isto é, em uma área privilegiada, eleva seu valor de mercado?

**R: a região é considerada de médio/alto padrão.**

8. O fato do imóvel se localizar próximo à Rua das Pedras, no Centro de Búzios, e Praia da Ferradura, isto é, em uma área privilegiada, eleva seu valor de mercado?

**R: a região é considerada de médio/alto padrão.**

## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

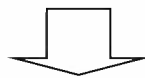
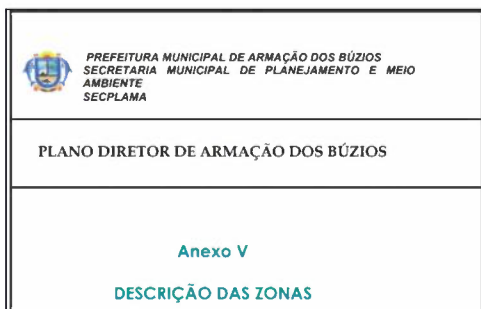
Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

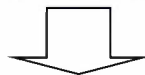
9. Qual o aproveitamento eficiente do bem avaliado, não só atualmente mas num cenário futuro? O estudo de aproveitamento do terreno deve obedecer ao plano diretor do Município de Armação dos Búzios.

**R:**



### ZCVS 5 (ÁREA 2)

Polígono partindo da intersecção da Etr Velha da Ferradura (Log\_0266) com os fundos do lote11 quadra I 1 (Loteamento Condomínio do Atlântico), segue contornando as divisas do Loteamento Condomínio Atlântico com o Desmembramento Martim Grande, até a divisa lateral direita do lote 7 quadra M (Loteamento Condomínio Atlântico), segue contornando pela testada dos lotes 7 e 6 quadra M (Loteamento Condomínio Atlântico), até encontrar a rua (log\_1116), segue por esta na direção SE até encontrar a Rua (Log\_0644), segue por ela e depois seu prolongamento até chegar a orla, segue pela orla na direção SO passa pela Ponta da Ferradurinha, Praia dos Amores, Praia da Ferradurinha, Ponta de Geribá até o início da faixa de areia do canto esquerdo da Praia de Geribá, a partir daí, seguindo pelo costão rochoso junto a areia até



### ZOC 15

USO / ATIVIDADE PERMITIDOS	DIMENSÕES DO LOTE / FRAÇÃO								AFASTAMENTOS				
	ÁREA MÍNIMA (m2)	ÁREA MÁXIMA (m2)	FRAÇÃO MÍNIMA (m2)	TESTADA MÍNIMA (m)	TO (%)	TI (%)	TP (%)	TS (%)	FRENTE (m)	LATERAL/FUNDOS		ENTRE EDIFICAÇÕES (m)	
										c/abert. vão (m)	s/abert. vão (m)		
Residencial Tipo A	1.800	-	-	25	15	30	70	30	5	3	conforme artigo 20 inciso VIII	-	
Residencial Tipo B	3.600	existente	1.800	40	15	30	70	30	5	5		6	
Serviços Tipo A	Hospedagem (vedados nas Áreas 3 e 5)	9.000	-	320	40	12	30	70	30	5		5	ver Art. nº 23
	Demais Serviços (somente restaurante)	1.800	-	-	25	15	30	70	30	5		5	-



## Tercio Cesar de Queiroz Filho

Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132

Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal

Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729

(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com

### SEÇÃO II

#### DO USO E OCUPAÇÃO POR ZONA

Art. 16. Para o ordenamento da ocupação nas zonas, são aplicáveis os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

- I – área mínima do lote, ou lote mínimo, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>);
- II – área máxima do lote, ou lote máximo, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>);
- III – fração mínima ou área mínima de fração ideal da unidade residencial, comercial ou de serviços autônoma, expressa em metros quadrados (m<sup>2</sup>);
- IV – fração mínima ou área mínima de fração ideal de unidade habitacional de hospedagem, indivisível junto ao Registro Geral de Imóveis, expressa em metros quadrados (m<sup>2</sup>);
- V – taxa de ocupação (TO): percentual expresso pela relação entre a área de projeção inferior e superior da edificação, ou das edificações, com o plano horizontal da área do lote ou terreno, incluído subsolo correspondente, quando houver;
- VI – taxa de Interferência no Terreno (TI): percentual expresso pela relação entre o somatório das áreas abaixo relacionadas, com a área do lote ou terreno:
  - a) taxa de ocupação da edificação;
  - b) áreas impermeabilizadas por qualquer plano executado, tais como quadra de esportes, piscina, cisterna, deck, construção em subsolo independente das demais áreas, estacionamento e via de acesso, entre outros;
  - c) implantação de paisagismo exótico;
- VII – taxa de Preservação de Vegetação Nativa (TP): percentual expresso pela relação entre a área contínua de vegetação a ser preservada, ou recuperada, com a área do lote ou terreno;
- VIII – taxa de Sobreposição (TS): percentual expresso pela relação entre a área de construção do 2º (segundo) pavimento e a área de construção do 1º (primeiro) pavimento da edificação;
- IX – testada mínima do lote: dimensão mínima do limite frontal para o logradouro público, expressa em metros lineares;
- X – fração mínima de unidades residenciais em condomínio;
- XI – fração mínima de unidades comerciais ou de serviços;
- XII – afastamentos: distâncias ortogonais, medidas em metros lineares, entre o limite externo de projeção horizontal da edificação, deck e terraço e as divisas do lote, podendo ser de frente, laterais e de fundos.

10. Qual é o valor do metro quadrado na região considerando imóveis com o mesmo índice de aproveitamento urbano e potencial utilização (comercial e residencial)?



## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

*Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132*

*Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal*

*Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729*

*(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com*

**R: o valor do m2 calculado e atribuído no Laudo Pericial é de R\$ 500,05 (quinhentos reais e cinco centavos) para o terreno.**

11. Existem benfeitorias no imóvel avaliado? Caso positivo, qual tipo de edificação, características estruturais e estado de conservação?

**R: existem benfeitorias nos dois lotes, detalhadas no relatório fotográfico e discriminadas no Laudo Pericial.**

12. Qual o valor médio final do metro quadrado do terreno e da área construída?

**R: para o caso concreto o Laudo Técnico atribuiu ao valor indicado no SIDUSCOM-RJ, valor de R\$ 1.914,00/m2 (hum mil novecentos e quatorze reais por metro quadrado)**

13. O valor obtido na avaliação considera o potencial construtivo e o aproveitamento eficiente do imóvel?

**R: sim, foram considerados todos os potenciais fatores de valoração do imóvel.**

14. Descreva os resultados finais de acordo com a NBR 14653 – partes 1 e 2, atendendo, no mínimo, o grau III de fundamentação.

**R: os valores encontrados para o caso concreto, considerando NBR 14653 – partes 1 e 2, atendendo, no mínimo, o grau II de fundamentação, foi no valor de R\$ 500,05/m2 (quinhentos reais e cinco centavo por metro quadrado)**

15. O valor obtido na avaliação considera o potencial construtivo e o aproveitamento eficiente do imóvel?



## **Tercio Cesar de Queiroz Filho**

*Engenheiro Civil - Diplomado pela UERJ - CREA-RJ 861042132*

*Presidente do IEL - Instituto de Engenharia Legal*

*Divisão de Perícias do PJERJ - 10.729*

*(21) 3344-4558 / 97303-4541 - tercioqueirozperito@protonmail.com*

**R: sim, foram considerados todos os potenciais fatores de valoração do imóvel.**

16. Na elaboração do laudo pericial, quais foram as fontes consultadas?

**R: foram consultadas as ofertas em sites de venda de imóveis especializados na região da praia da Ferradura, Condomínio do Atlântico.**

17. Na elaboração do laudo pericial, foram consultadas imobiliárias e corretores locais? Quais?

**R: segue o link.**

[https://www.vivareal.com.br/venda/rj/armacao-dos-buzios/bairros/ferradura/lote-terreno\\_residencial/](https://www.vivareal.com.br/venda/rj/armacao-dos-buzios/bairros/ferradura/lote-terreno_residencial/)

## **11 - Encerramento**

Não mais tendo a acrescentar, da-se por concluído o presente Laudo de Avaliação Imobiliária que é composto de 58 laudas.

Rio de Janeiro, 13 de março 2022.

***TERCIO CESAR DE QUEIROZ FILHO***

*Engenheiro Civil CREA/RJ - 861042132*

*Perito do TJ/RJ - 10.729*