

**EXMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

PROCESSO Nº 0319335-94.2018.8.19.0001

**ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial – CPC – Execução de
Obrigação de Fazer – Não fazer**

**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING
(BOULEVARD RIO SHOPPING)**

**REP. LEGAL: ANCAR IVANHOE ADMINISTRADORA DE SHOPPING
CENTERS LTDA.**

1º EXECUTADO: ARLETE EL MANN

2º EXECUTADO: ESPÓLIO DE ELIE JOSEPH EL MANN

INVENTARIANTE: ALAIN EL MANN

FERNANDO BERGMAN, Perito do Juízo na presente
Ação, nomeado em respeitável Decisão de Fls. 761, após
realizadas as diligências necessárias para elaboração do
seu trabalho técnico, vem apresentar suas conclusões
resultantes do seguinte

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA

1. PRELIMINARES

Ação de Execução por Título Executivo Extrajudicial, movida pelo **Condomínio Civil Boulevard Rio Shopping (Boulevard Rio Shopping)**, localizado na Rua Barão de São Francisco nº 236, Vila Isabel, Rio de Janeiro/RJ, representado por sua administradora **Ancar Ivanhoe Administradora de Shopping Centers Ltda.**, com sede na Avenida das Américas nº 7.777, subsolo, Barra da Tijuca, em face de **Elie Joseph El Mann e Arlete El Mann**, residentes na Rua Santa Clara nº 266, apto 1101, Copacabana, Nesta.

1.1 Alegações da Parte Exequente

Na **Inicial**, de Fls. 03/06, a Parte Exequente alega os seguintes fatos:

- que por instrumento particular, assinado em 30/06/2016 (doc. 3), BOULEVARD RIO SHOPPING deu em locação o imóvel situado nesta cidade, na Rua Barão de São Francisco, nº 236, loja nº 1.049/50, 1º piso, Vila Isabel, para vigorar por 05 anos, a partir de 01/07/2016, com aluguel mínimo de R\$ 8.521,66, incrementado dos tributos, taxas, tarifas, seguro e demais encargos apendiculares;
- que, naquela mesma oportunidade, os executados assumiram os ônus decorrentes da fiança e, solidariamente, tornaram-se responsáveis pelas obrigações decorrentes do

referido contrato, em caso de inadimplemento, nos termos do art. 779, IV, do NCPC;

- que no decorrer da relação locatícia, com efeito, o locatário deixou de solver as mercês inquilinárias vencidas e exigíveis de (i) março à maio e setembro à dezembro de 2016; (ii) agosto, outubro, novembro e dezembro de 2017; e (iii) janeiro, fevereiro, abril, maio, junho, julho e agosto de 2018, sendo certo que o débito locativo atinge o montante de R\$ 202.842,50), conforme demonstra memória de cálculo em anexo (doc. 4); **situação que implicou penhora do imóvel pertencente aos executados, localizado na Rua Santa Clara nº 266, apto. 1.101 (matrícula 34.387 do 5º RGI)** que resultaram infrutíferas as inúmeras tentativas de cobrança amigável do crédito.

A Parte Exequente requer:

- se digne ordenar a citação dos executados, por meio de oficial de justiça para que, no prazo de 3 dias, efetuem o pagamento do crédito exequendo — no valor total de R\$ 217.524,72 - cf. doc. 5) —, acrescidos dos juros legais, correção monetária, custas judiciais despendidas no feito e, ainda, da verba honorária de 5%, nos termos do art. 827 do NCPC.

Às Fls. 140, a Exequente requer:

- Determinar a expedição de certidão “de que a certidão foi admitida (...) com identificação das partes e do valor da causa”, na forma do art. 828 do CPC/2-15, para fins de averbação na matrícula do imóvel dos executados, localizado na Rua Santa Clara nº 266, apto. 1.101 (matrícula 34.387 do 5º RGI) em anexo.

Às Fls. 156, a Exequente requer:

- Determinar a imediata penhora do imóvel pertencente aos executados, localizado na Rua Santa Clara nº 266, apto. 1.101 (matrícula 34.387 do 5º RGI) em anexo.

Às Fls. 224, a Exequente requer:

- Determinar a realização de penhora *on-line* nas contas dos executados, até o valor de R\$ 279.105,19 descrito na planilha às Fls. 226.

Às Fls. 281, a Exequente requer:

- "*considerando que não foi deferido o efeito suspensivo, a execução prossegue*", reiterar o pedido de realização de penhora *on-line* nas contas dos executados, até o valor de R\$ 289.270,71 descrito na planilha atualizada às Fls. 283.

1.2 Alegações dos Executados

Em **Contestação** às Fls. 238/241, os Executados alegam os seguintes fatos:

- que o valor em execução - agora atualizado pelo próprio exequente -, está em discussão, nos embargos que correm em apenso, onde, em seu bojo, aponta-se a existência de excesso de execução, no valor de **R\$ 62.515,17**, isto com referência ao valor inicialmente apresentado nesta execução;

- que da totalidade do valor, que se requer a penhora online, deixou de ser considerado pelos exequentes **(i) pagamentos realizados pelos ora peticionários**, comprovados nos referidos embargos, ora em fase pericial, bem como que do valor em execução **(ii)** deixaram de ser abatidos os **descontos concedidos aos executados no curso da locação**, razão pela qual realizar-se penhora online sobre a totalidade de valores, sem excluir o valor controvertido, revela-se totalmente inapropriado;

- que o Sr. Perito corrobora aritmeticamente com os cálculos apresentados pelos ora peticionários, que revelam excesso de execução, vez que o exequente se utiliza de cobrança de parcelas quitadas e resolvidas, bem assim ignora o valor de desconto anteriormente concedido (60%);

- que as planilhas de cálculo acima reproduzidas, demonstram as deduções necessárias concernentes ao excesso de execução, ficando patenteada, a ausência de abatimento quanto a valores pagos pelos executados, além de haver cobrança indevida quanto a totalidade de alugueres e fundos de promoção, sem dedução dos desconto de 60%, contratualmente concedido;

- que o exequente está pleiteando a penhora online de valor excedente em no mínimo de R\$62,515,17;

- que os executados **discordam** da totalidade do valor indicada às fls. para penhora online, no montante de R\$ 279.105,19, vez que a constrição, além de representar

medida extrema para o momento de pandemia que vivenciamos, a cobrança integral atualizada, somente poderia ocorrer se rejeitados os embargos à execução em apenso.

Às Fls. 326/333, os Executados em Inapugnação em face de penhora *online* de contas correntes dos executados, realizada nestes autos:

Às Fls. 739/740, os Executados alegam:

- que impugnam a avaliação do imóvel, no valor de **R\$ 3.500.000,00** apresentado no laudo de fls. 636, na forma abaixo;

- que a avaliação foi realizada de forma indireta pelo Sr. Oficial de Justiça Avaliador, razão pela qual deve ser rejeitada a sua utilização, pois necessária que seja feita de forma **direta** pelo Sr. Avaliador, onde poderá apurar-se valor de modo mais fidedigno a realidade do bem;

- que o valor de fls. 636 encontra-se desatualizado, pois datado **de mais de 6 meses**, além de espelhar um valor abaixo do mercado, como já dito;

- que requerem seja a mesma refeita para que seja realizada de **forma direta** pelo Sr. Avaliador de Justiça, a fim de que se possa apurar o valor mais próximo da realidade.

Às Fls. 759 os Executados requerem:

- que requerem nomeação de perito deste R. Juízo para que promova a avaliação do imóvel.

1.4 Da Decisão do Douto Juízo

Às Fls. 229, decidiu o Douto Juízo:

“(...)Assim, intime-se o executado para que o mesmo se manifeste acerca do valor a ser penhorado.”

Às Fls. 270 decidiu o Douto Juízo:

*“Considerando que não foi deferido o efeito suspensivo, a execução prossegue.
Considerando a determinação de fl. 229, venha planilha atualizada do valor que entende devido.”*

Às Fls. 301 decidiu o Douto Juízo:

*“Penhora online PARCIALMENTE realizada, segue ordem de transferência em anexo. Ao devedor para, querendo, apresentar impugnação no prazo legal.
Indique o credor, em 10 dias, outros bens passíveis de constrição para reforço da penhora.”*

Às Fls. 367 decidiu o Douto Juízo:

*“1-Considerando a certidão do RGI constante do index 361, defiro a penhora de bem imóvel constituído pelo apartamento situado na Rua Santa Clara, nº 266, apto 1.101, Copacabana (matricula nº 34.387 do 5º Ofício de RGI, cf. fls. 141/142)
(...)
3- Expeça-se mandado de avaliação. Após a homologação da referida avaliação, intime-se o leiloeiro indicado pela parte credor, se houver, para prosseguimento com hasta pública. Caso não haja indicação,*

voltem os autos conclusos para indicação do mesmo, conforme NCPC dispõe, fls. 141/142).”

Às Fls. 537 decidiu o Douto Juízo:

“Diante dos documentos de fl. 526-530, defiro a habilitação do Espólio. Sendo assim, retifique-se o nome do segundo executado para ESPÓLIO DE ELIE JOSEPH EL MANN, representado por seu inventariante, ALAIN EL MANN.

Isto feito, intime-se o inventariante no endereço fornecido a fl. 524-525, por via postal, que é a regra. Caso inexitosa a diligência, intime-se por Oficial de Justiça Avaliador conforme requerido.”

1.5 - Documentos Processuais

- Instrumento Particular de Locação entre Boulevard Rio Shopping e Calçados Iguatemi 18 Ltda. EPP, de 30/06/2016: Fls. 69/70;

- Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial no Bouvelard Rio Shopping e Outras Avenças, de 30/06/2016: Fls. 71/80;

- Planta de localização: Fls. 81;

- Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Aditamento e outros Pactos de Locação e Outras Avenças de Espaço Comercial no “Boulevard Rio Shopping” e Planilha, de 16/05/2017: Fls. 82/86;

- Instrumento Particular de Aditamento e Outros Pactos ao Contrato de Locação e Outras Avenças de Espaço Comercial no “Boulevard Rio Shopping”, de 20/09/2017: Fls. 87/88;

- Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Aditamento ao Contrato de Locação e Outras Avenças de Espaço Comercial no "Boulevard Rio Shopping" e Planilha, de 16/05/2017, de 09/03/2018: Fls. 89/92;
- Instrumento Particular de Distrato ao Contrato de Locação e Outras Avenças de Espaço Comercial do "Shopping Boulevard", de 29/08/2018: Fls. 93/95;
- Planilha Ancar – Inadimplência por Contrato – vencimento 01/09/: Fls. 97;
- Notas de Débitos pela Ancar Ivanhoe: Fls. 98/119;
- Planilha de Débito no total de R\$ 217.524,72: Fls. 121;
- RGI 5º Ofício: Fls. 141/142, 362/364 (atualizada);
- Mandado de Execução, no valor de R\$ 202.842,50, de 24/05/2019: Fls. 147;
- Planilha de Débito atualizada: Fls. 283;
- Recibo de Protocolamento de Bloqueio de Valores: Fls. 292, 303/305;
- Extrato conta corrente/Lançamentos dos Executados: Fls. 335/336;
- Termo de Penhora de 18/12/2018: Fls. 419;
- Ofício do 5º RGI acerca do Termo de Penhora: Fls. 493;
- IPTU 2022 do imóvel a ser penhorado: Fls. 607;

- Mandado de Avaliação, de 18/12/2018: Fls. 631;
- Laudo de Avaliação Indireta – Central de Mandados das varas Civ/emr/reg Pub da Capital: fls. 636/638;
- Detalhamento da Ordem Judicial de Desdobramentos de Boqueio de Valores: Fls. 660/663;

1.6 - Perito do Juízo e Assistentes Técnicos

A Exequente não formulou quesitos de engenharia, e não indicou Assistente Técnico.

Os Executados não formularam quesitos de engenharia, e não indicaram Assistente Técnico.

Perito do Juízo, **Engº Fernando Bergman**, CREA 191864-D SP/RJ, nomeado em Fls. 761

A Perícia Técnica foi realizada no imóvel objeto da Ação, no dia 09/12/2024, às 10:00h. Os Patronos das Partes foram contatados e informados da data e horário da diligência pericial por e-mail em conformidade com o que determina o art. 474 do CPC/2015 e compareceram a Perícia Técnica no imóvel objeto da demanda os representantes da Parte Autora e da Parte Ré conforme Ficha de Comparecimento apresentada a seguir;



Perícias de Engenharia
Fernando Bergman
Engº Civil e Eletricista
CREA 191864D - SP/RJ



COPACABANA
RUA SANTA CLARA Nº 266, APT. 1.101

PROCESSO Nº 0319335-94.2018 - 40ª VARA CÍVEL

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING (BOULEVARD RIO SHOPPING)
REP. LEGAL: ANCAR IVANHOE ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA.
ADV. DR. ARNON VELMOVITSKY / DRA. ANA CAROLINA VELMOVITSKY
TELEFONE: 3174-2388 / 3173-3944
E-MAIL: escritorio@velmo.com.br

1º EXECUTADO: ARLETE EL MANN
2º EXECUTADO: ESPÓLIO DE ELIE JOSEPH EL MANN
INVENTARIANTE: ALAIN EL MANN
E-MAIL: alain@pontape.com.br
ADV. DR. BERNARDO MARCELO KELNER / DRA. DANIELA OLIVEIRA
TELEFONE: 2531-1849
E-MAIL: kw@kelnerwrobel.adv.br

COMPARECIMENTO À DILIGÊNCIA PERICIAL
DATA: 09/12/2024 - Horário 10:00h

PELO EXEQUENTE:

Interessado *g. M. f. / L* OAB/RJ 92895

PELOS 1º E 2º EXECUTADOS:

Daniela Oliveira OAB/RJ 153.254

2. RESSALVAS E PRINCÍPIOS:

O presente Laudo Pericial de Engenharia – Avaliação de Imóvel Residencial obedeceu aos seguintes princípios:

a) O Laudo Pericial de Engenharia apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o Laudo Pericial de Engenharia foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

d) O Laudo Pericial de Engenharia foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;

e) Os honorários profissionais do Perito do Juízo não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

f) O Perito do Juízo não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

3. DA METODOLOGIA ADOTADA

Objetivando facilitar a compreensão da técnica de avaliações, esclareceremos, a seguir, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria, utilizando conceitos embasados pelas diversas literaturas já consagradas na área de Engenharia Legal e de Avaliações.

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do Perito do Juízo, mas há regras científicas que o Perito não pode dispensar, devendo ser considerados os aspectos intrínsecos da NBR 14.653-2 - 2011 da ABNT, Avaliação de Imóveis Urbanos.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel. Para tanto, não devemos nos ater a um único aspecto da questão, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

4. DA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO

De acordo com a antiga Norma Técnica 14.653-2 - 2011 da ABNT, Avaliação de Imóveis Urbanos, descreve os seguintes métodos:

Os métodos diretos classificam-se em:

- a) Método comparativo (comparação de dados de mercado);
- b) Método de custo (custo de reprodução ou da soma);

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a) Método de capitalização ou comparação das rendas;
- b) Método residual ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo);

No presente Laudo Pericial será adotado o Método de Comparação Direta de Dados de Mercado.

A segurança deste Método depende basicamente das seguintes premissas as quais foram devidamente atendidas:

- Do grau de comparabilidade de cada propriedade com aquela sob avaliação;
- Da época ou data de obtenção dos elementos amostrais;

- Da verificação das condições das informações transacionais
- Da ausência de condições fora do comum afetando a transação.

5. DA LOCALIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando trata-se da Rua Santa Clara, que é uma via de ligação entre o bairro de Botafogo e Copacabana, sendo o Bairro de Copacabana dotado de toda infraestrutura urbana e bem servido por coletivos e metrô, bem como, comércio e centros comerciais, áreas de lazer, hospitais, escolas, hotéis, restaurantes e a praia.

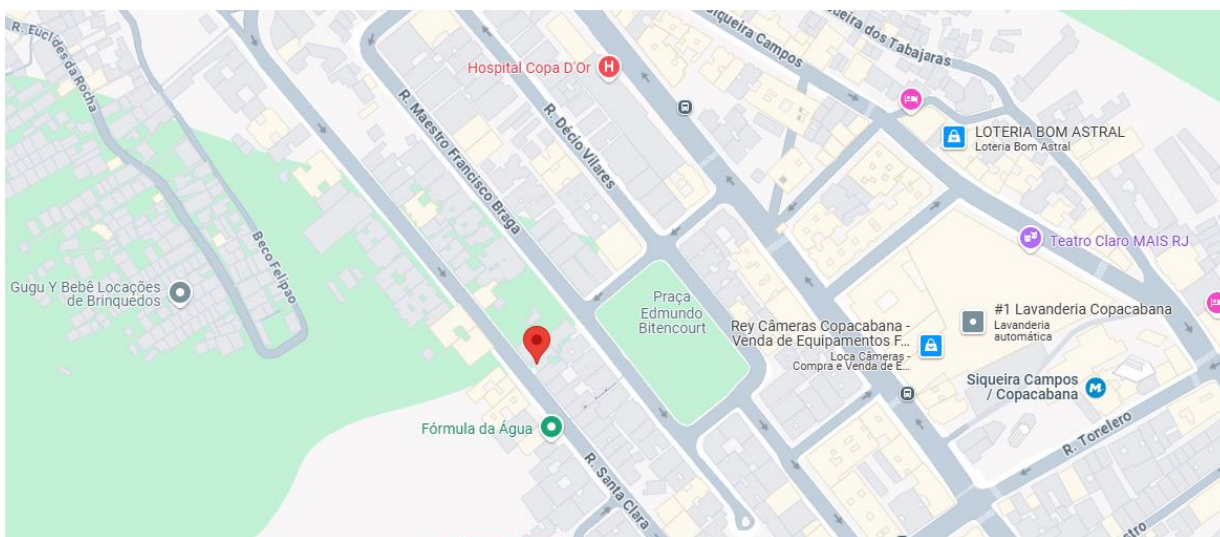


Foto 1- Mapa de Posicionamento do Logradouro e do Imóvel localizado na Rua Santa Clara nº 266 – Copacabana

6. DO IMÓVEL

6.1 Do Objeto da Avaliação

Trata-se de Apartamento 1101, tipo Cobertura Duplex, localizado na Rua Santa Clara nº 266 - Copacabana, Rio de Janeiro-RJ, qualificado e dimensionado

conforme matrícula nº 34.387, Livro 2K/7, Fls. 153 dos Autos, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

6.2 da Inscrição do IPTU

O referido imóvel possui inscrição no IPTU sob o nº 1.384.902-1, com área edificada de 334,00m² e demais elementos de cadastro do imóvel conforme informado às fls. 607 indicado a seguir:



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

IPTU 2022

607

CADASTRO DO IMÓVEL									
Inscrição 1.384.902-1		Nº da Guia 00		Contribuinte ELIE JOSEPH EL MANN					
Endereço RUA SANTA CLARA, 00266, APT 1101 COPACABANA				Cod. Lograd. 80788	Trecho 009	Cod. Bairro 24	Reg. Fiscal C	Posição FRENTE	
				Idade 1980	Tipologia APARTAMENTO			Utilização RESIDENCIAL	

DADOS DO LANÇAMENTO 2022									
Dados Territoriais									
Área do Terreno (m²) *****	Situação *****	F. Ideal	T. Real *****	T. Fictícia *****	Valor por metro (R\$) *****	Fator Situação *****	Fator RI *****	F. Acidentação	F. Drenagem *****
TESTADA FICTÍCIA X V (R\$/m) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)									
Dados Prediais									
Área (m²) 334	Valor por m² (R\$) 4.772,90		Fração Fiscal 1,0000000	Fator Idade 0,59	Fator Posição 1,00	Fator Tipologia 1,00			
ÁREA X V (R\$/m²) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)									
Cálculos e Cobrança									
Valor Venal 940.548,00	x Aliquota 0,0100	= IPTU Calculado (R\$) 9.405,00	- Desconto (R\$) 0,00	= IPTU a Pagar (R\$) 9.405,00	TCL a Pagar (R\$) 516,00		Total do Exercício (R\$) 9.921,00		
VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO, IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO									
Informações Complementares									
					PARTES DO IMÓVEL				

6.3 Da Edificação

Trata-se de edificação construída em 1980, e condomínio com boa infraestrutura e serviços com padrão de construção de nível superior situado na Rua Santa Clara nº 266 - Copacabana, Rio de Janeiro-RJ, em prédio exclusivamente residencial, cuja fachada é em argamassa, com tijolinho vermelho, duas varandas com vidro blindex, e esquadrias de alumínio.

Edificação constituída de 11 (onze) andares de apartamentos, PUC e área descoberta interna, com 03 pavimentos de andar de garagem. Possui 01 (um) apartamento por andar. Prédio construído em 1980, conforme guia do IPTU sob o nº 1.384.902-1. O edifício é servido por 02 (dois) elevadores, social e serviço, com capacidade de 420 Kg, cada um. Elevadores modernizados. A portaria que dá acesso ao prédio possui grade em alumínio tubular, jardim e degraus de acesso para a entrada social de padrão superior. Paredes revestidas com espelhos e argamassa, piso em porcelanato, teto rebaixado com iluminação. Possui playground com salão de festas e cozinha. Sem piscina. Duas entradas de garagem e 03 pisos de garagem (subsolo, térreo e primeiro andar) Prédio com porteiros 24 horas. Circuito interno de TV. Está localizado em rua asfaltada com toda a infraestrutura técnica.

6.4 Do Imóvel 1101 - Duplex

6.4.1 - 1º pavimento - O referido imóvel possui 01 ampla sala de jantar, 01 ampla sala de estar, 01 ampla varanda frontal, 02 quartos sendo 01 suíte com closet e varanda, 01 ampla cozinha, 01 área de serviço e 02 dependências com banheiro. Acabamentos construtivos de nível superior e padrão de acabamentos refinados, conforme indicado no relatório fotográfico.

6.4.2 - pavimento cobertura, 01 ampla sala se estar, 02 quartos, banheiro, ampla varanda de terraço com vista panorâmica, sauna, e demais itens de infraestrutura. Acabamentos construtivos de nível superior e padrão de refinados, conforme indicado no relatório fotográfico.

6.5 Do Relatório Fotográfico



Foto 2 – Vista do logradouro – Rua Santa Clara



Foto 3 – Vista do logradouro – Rua Santa Clara



Foto 4 – Vista das fachadas da edificação



Foto 5 – Do Acesso para a edificação

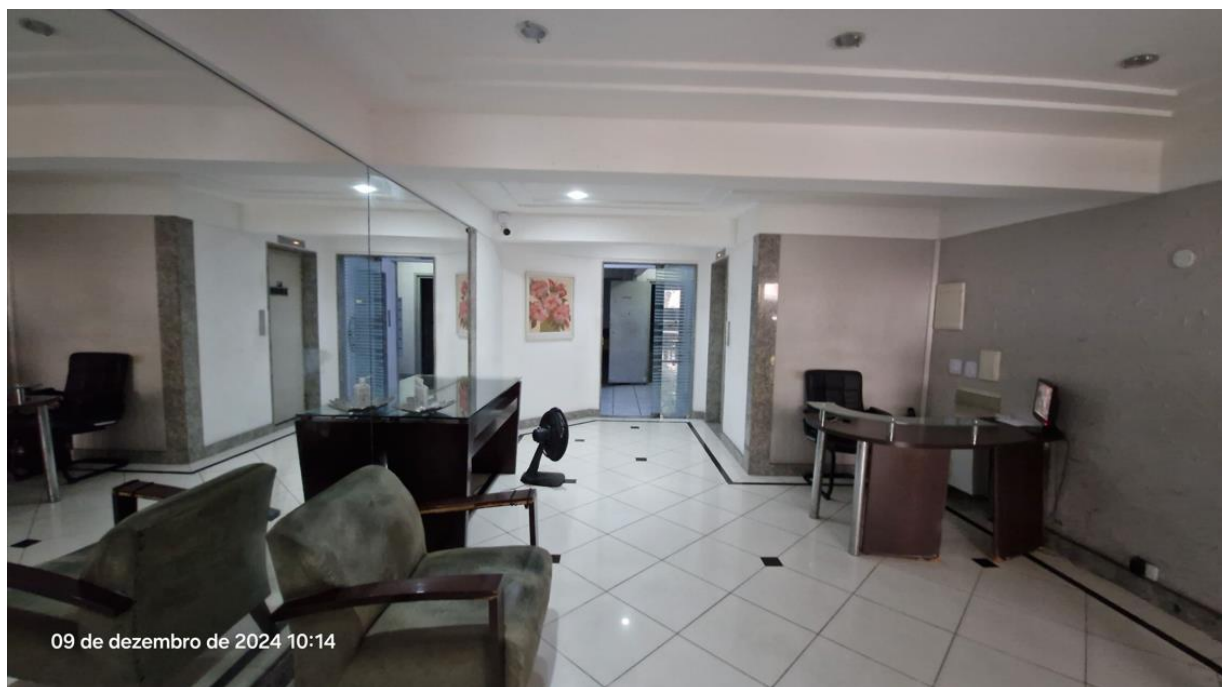


Foto 6 – Do acesso interno – Portaria Social



Foto 7 – Área interna do imóvel – sala – pavimento inferior (11º andar)



Foto 8 – Área interna do imóvel – sala – pavimento inferior (11º andar)



Foto 9 – Área interna do imóvel – sala – pavimento inferior (11º andar)



Foto 10 – Varanda frontal – pavimento inferior (11º andar)



Foto 11 – Varanda frontal – pavimento inferior (11º andar)



Foto 12 – Cozinha – pavimento inferior (11º andar)



Foto 13 – Área de serviço – pavimento inferior (11º andar)



Foto 14 – Dependências de emp. (02) – pavimento inferior (11ºandar)



Foto 15 – Banheiro social – corredor e banheiro suíte – pavimento inferior (11ºandar)

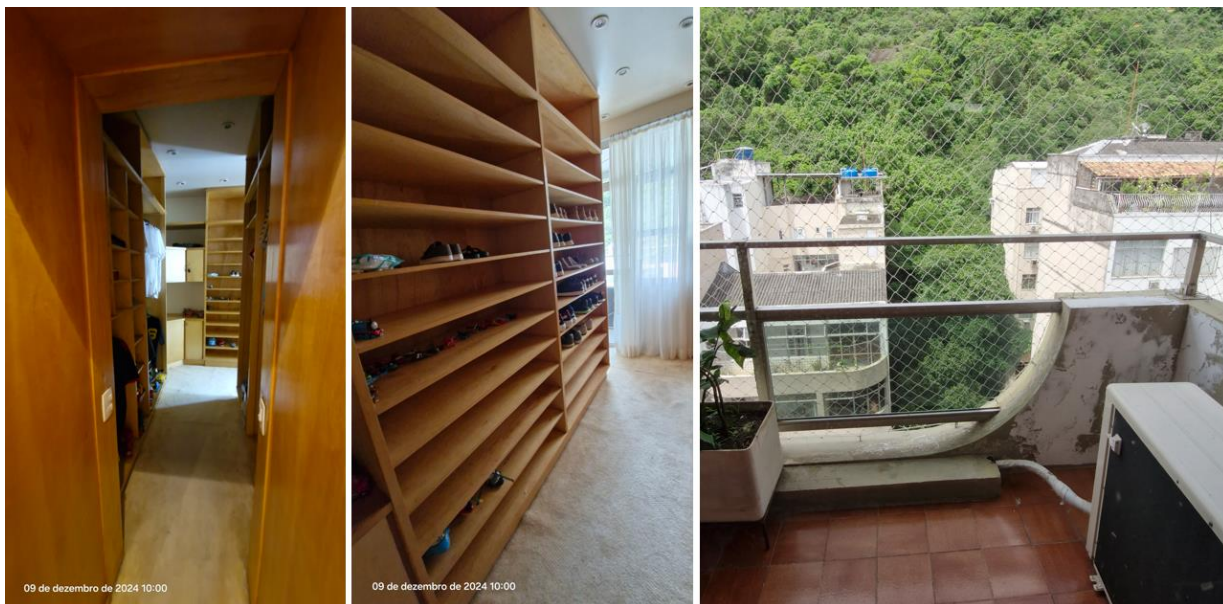


Foto 16 – Closet suíte e varanda suíte – pavimento inferior (11º andar)



Foto 17 – Área interna do imóvel – quartos



Foto 18 – Sala – Pavimento Cobertura

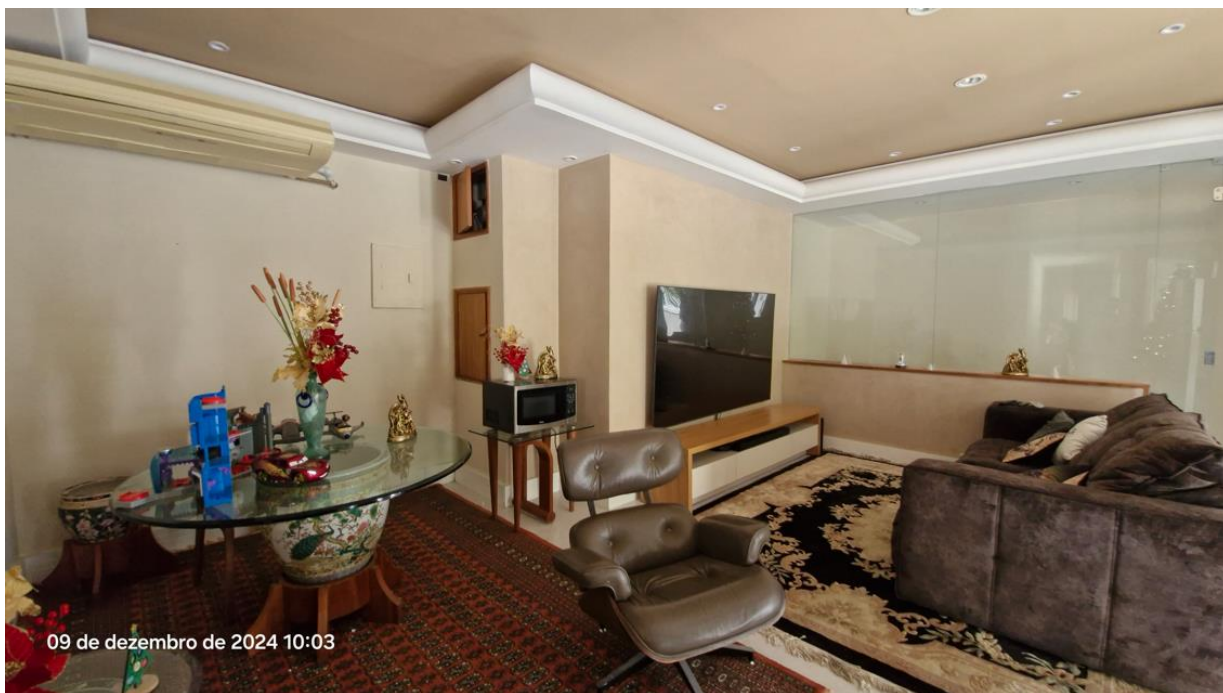


Foto 19 – Sala – Pavimento Cobertura



Foto 20 – Terraço – Pavimento Cobertura



Foto 21 – Sauna e Terraço – Pavimento Cobertura

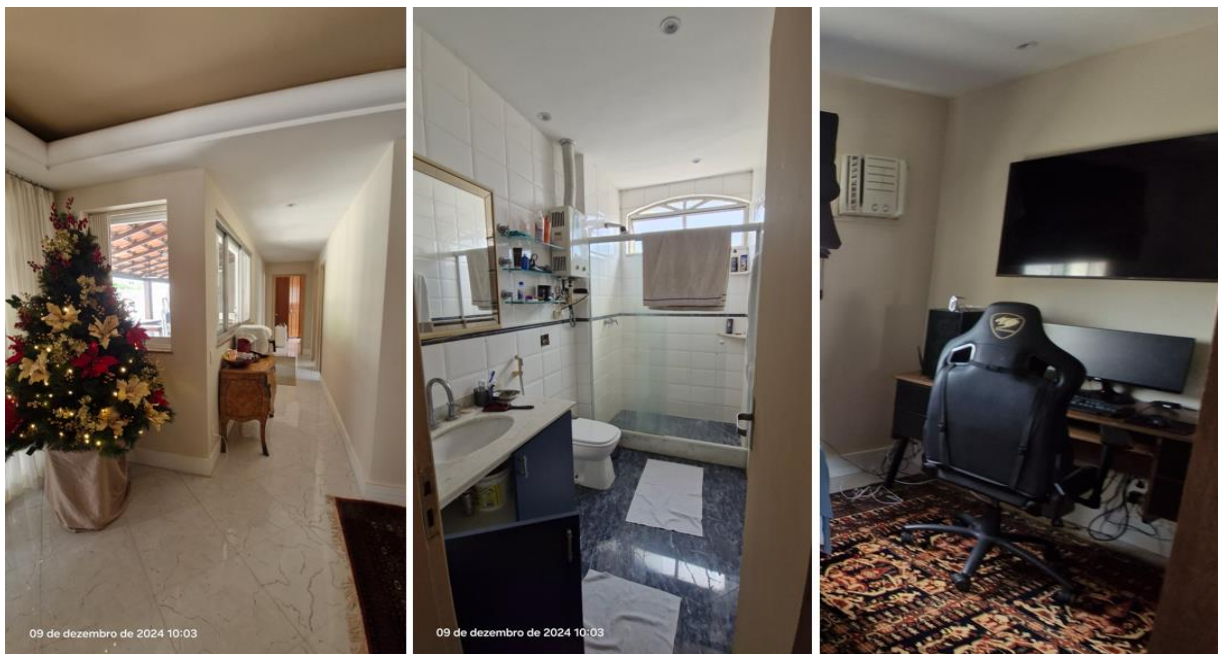


Foto 22 – Corredor – Banheiro – Quarto – Pavimento Cobertura

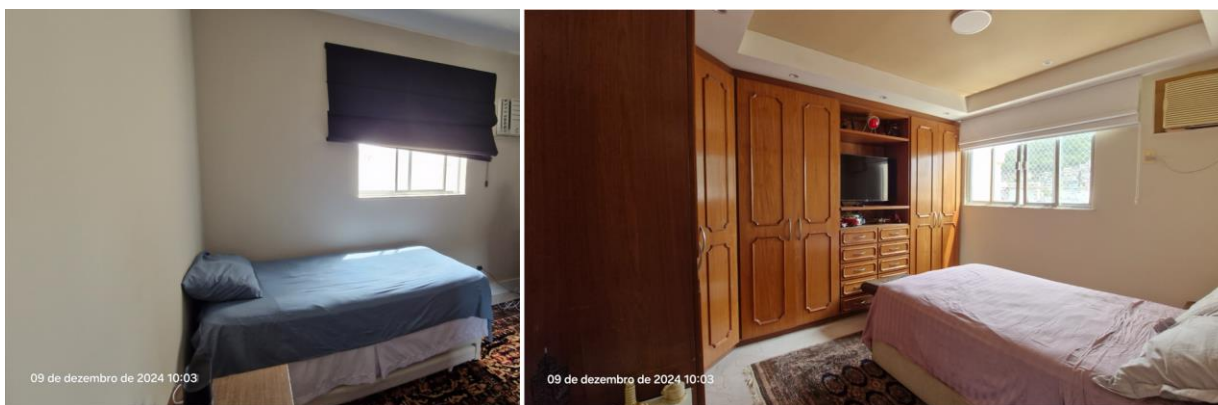


Foto 23 – Quartos – Pavimento Cobertura



Foto 24 – PUC – Condomínio



Foto 25 – Pavimentos garagem – Condomínio



Foto 26 – Pavimentos garagem – Condomínio

7. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

O **valor de mercado do imóvel** será obtido considerando a Norma Brasileira 14653 – 2 / 2011 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos.

7.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para apuração do **valor de mercado do imóvel** será realizada pesquisa de dados de mercado de imóveis semelhantes, devidamente homogeneizados segundo aplicação de fatores visando a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados de acordo com a Norma Brasileira 14653 – 2 / 2011 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos.

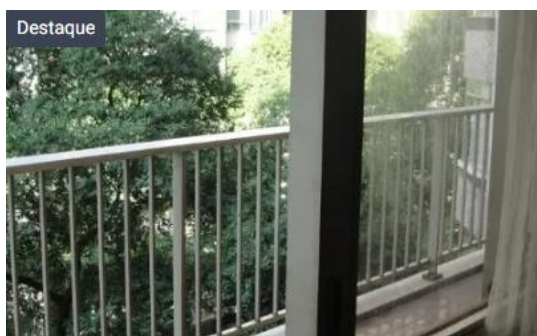
O saneamento dos valores amostrais será feito utilizando-se o critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentado na teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira da ABNT.

7.2 Pesquisa de Mercado

A pesquisa de elementos amostrais foi obtida através de consulta aos registros de imobiliárias, para a formação de um rol amostral abrangente, confiável com imóveis similares ao imóvel objeto da lide, e que expresse o valor do metro quadrado de mercado, na área onde se localiza o imóvel objeto da demanda.

Amostragem dos Elementos

Elemento 1



Copacabana, Rio de Janeiro
Rua Santa Clara

Prédio de alto padrão, em ponto nobre da Rua Santa Clara, com três andares de garagem, playground com parquinho, salão de festa. Excelente apartamento,...

4 1 2 246 m²

R\$ 3.700.000

Cond. R\$ 1.300 • IPTU R\$ 6.875

Localização – Rua Santa Clara

REAL UP IMOVEIS

Creci: 7357-J-RJ

Código da oferta no anunciante: 13454

No Zap: 2649870076

Data Ref. Dezembro/2024

Elemento 2



Copacabana, Rio de Janeiro
Rua Santa Clara

COBERTURA TRIPLEX C/ 270 M2 EM RUA DE POUCO MOVIMENTO PRÓXIMO AO BAIRRO PEIXOTO EM COPACABANA SENDO: 1º PAVIMENTO: SALA DE...

3 3 2 270 m²

R\$ 2.400.000

Cond. R\$ 2.300 • IPTU R\$ 6.200

Localização – Rua Santa Clara
NS 02 ASSESSORIA
Código da oferta no anunciante: E2WZRYJR
No Zap: 2598428095
Data Ref. Dezembro/2024

Elemento 3



Copacabana, Rio de Janeiro
Rua Santa Clara

ABNARA IMÓVEIS VENDE! SANTA CLARA(150M2) POSTO 4 2 VAGA DE GARAGEM , Boa Localização, Quadra totalmente Residencial. Edifício...

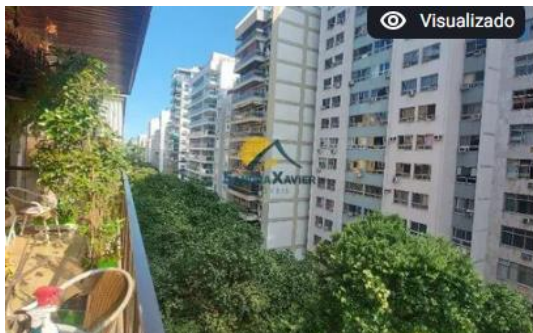
4 3 2 150 m²

R\$ 2.800.000

Cond. R\$ 3.500 • IPTU R\$ 478

Localização – Rua Santa Clara
ABNARA IMOVEIS
Creci: 006386-J-RJ
Código da oferta no anunciante: CPAP40373
No Zap: 2675382522
Data Ref. Dezembro/2024

Elemento 4



Copacabana, Rio de Janeiro
Rua Santa Clara

Já pensou em morar ao lado da praia em um dos bairros nobres do RJ? Esta é a sua grande chance! Excelente apartamento com localização privilegiada em...

3 3 2 159 m²

R\$ 1.700.000

Cond. R\$ 2.930 • IPTU R\$ 430

Localização – Rua Santa Clara
SANDRA XAVIER IMÓVEIS
Creci: 05973-J-RJ
Código da oferta no anunciante: 650
No Zap: 2634781464
Data Ref. Dezembro/2024

Elemento 5



Copacabana, Rio de Janeiro
Rua Santa Clara

Apartamento em Copacabana! São 156m² dividido em uma sala com dois ambientes e varandão, 3 quartos sendo 1 suíte com closet, banheiro social, copa/ cozinha com depedência completa. Prédio com portaria 24hs

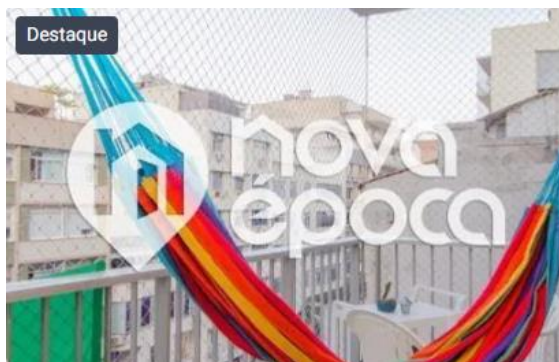
3 4 2 156 m²

R\$ 2.100.000

Cond. R\$ 2.500 • IPTU R\$ 610

Localização – Rua Santa Clara
AVEGUI IMOBILIÁRIA BOUTIQUE
Código da oferta no anunciante: NSAP30016
No Zap: 2743101096
Data Ref. Dezembro/2024

Elemento 6



Copacabana, Rio de Janeiro
Rua Santa Clara

Rua transversal, posto 4, 170 metros quadrados, prédio possui portaria 24 horas, play com salão de festas, espaço salão de jogos e espaço infantil,...

4 4 2 166 m²

R\$ 2.100.000

Cond. R\$ 1.800 • IPTU R\$ 4.650

Localização – Rua Santa Clara

NOVA ÉPOCA IMÓVEIS

Creci: 07141-J-RJ

Código da oferta no anunciante: CO4AP93348

No Zap: 2698119780

Data Ref. Dezembro/2024

7.3 Fatores de Homogeneização

Na elaboração deste Laudo Pericial foram considerados os seguintes fatores para homogeneização dos elementos:

Fator de Oferta (Fo)

Para valores ofertados será adotado **Fo = 0,95**

Fator de Área (Fa)

$$Fa = (Ap/Au)^n$$

Sendo : Ap = Área do Elemento Pesquisado
Au = Área do Elemento Avaliando

n = 0,125 se a diferença $Ap \neq Au > 30\%$

n = 0,25 se a diferença $Ap \neq Au \leq 30\%$

Fator de Acabamento e Infraestrutura (Fai)

Considerando se tratar de imóvel com acabamentos e padrão de nível superior será adotado o Fator de 1,20 para compatibilização dos elementos amostrais.

7.4 Quadro de Homogeneização

Area total do Elemento Avaliando 334,00 m²

Elemento	Localização	Valor	Area Equivalente	R\$ / m²	Fo	Fa	Fai	R\$ / m² Homogeneizado
1	Rua Santa Clara	3700000,00	246,00	15040,65	0,95	0,9264	1,20	15884,32
2	Rua Santa Clara	2400000,00	270,00	8888,89	0,95	0,9482	1,20	9608,52
3	Rua Santa Clara	2800000,00	150,00	18666,67	0,95	0,9048	1,20	19253,72
4	Rua Santa Clara	1700000,00	159,00	10691,82	0,95	0,9114	1,20	11108,69
5	Rua Santa Clara	2100000,00	156,00	13461,54	0,95	0,9092	1,20	13953,14
6	Rua Santa Clara	2100000,00	166,00	12650,60	0,95	0,9163	1,20	13214,82

7.5 Tratamento Estatístico

Com base no emprego da teoria estatística das pequenas amostras, para confiança matemática de no mínimo 90% e probabilidade de acerto maior que 80%, temos:

Número de elementos	(n)	6,00
Grau de liberdade	(v)	5,00
Valor Médio R\$ / m²	(X)	13837,20
Desvio Padrão	(S)	3442,58
Valor Máximo R\$ / m²	(Xmax)	19253,72
Valor Mínimo R\$ / m²	(Xmin)	9608,52
Coef. de variação (%)	Cv = S /	24,88

Comprovação dos elementos extremos pelo critério de *Chauvenet*, com d/s crítico igual a 1,73

$$\begin{aligned} d/s \text{ max} &= (X_{\text{max}} - X) / S & 1,57 \\ d/s \text{ min} &= (X_{\text{min}} - X) / S & 1,23 \end{aligned}$$

Como as amostras limites deste rol são pertinentes, as demais também o serão e rol de 6 amostras é compatível e definitivo.

7.6 Determinação dos Limites de Confiança

0,5

É definido pelo modelo : $LC = \bar{X} \pm (T_p \times S) / (n - 1)$
onde $T_p = 1,48$ (tabela de distribuição " t " de *Student*) , 80% de grau de probabilidade de acerto, ou seja, $T_c = 0,80$, para um grau de liberdade igual a 5,00.

$$LC_{max} = \bar{X} + (1,48 \times S) / (v - 1) = 16384,71$$

$$LC_{min} = \bar{X} - (1,48 \times S) / (v - 1) = 11289,70$$

7.7 Cálculo do Valor de Mercado (Vm)

Determinação da Amplitude do Intervalo e Divisão de Classes:

Amplitude (A) = $X_{max} - X_{min}$

Amplitude (A) = $16384,71 - 11289,70 = 5095,01$

Divisão da Amplitude (A) por classes:

$5095,01 \div 3 = 1698,33$

Divisão em Classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $11289,70 \dots\dots\dots 11289,70 + 1698,33 = 12988,03$
(não há elementos)....." peso 0 "

2ª classe $12988,03 \dots\dots\dots 12988,03 + 1698,33 = 14686,36$
($X_5 = 13953,14$ e $X_6 = 13214,82$) " peso 2 "

3ª classe $14686,36 \dots\dots\dots 14686,36 + 1698,35 = 16384,71$
($X_1 = 15884,32$)....." peso 1 "

Soma dos pesos: $Sp = 0 + 4 + 1 = 5$

Soma dos valores ponderados:

$$S_v = (27906,28 + 26429,64 + 15884,32) = 70220,24$$

Tomada de Decisão:

$$S_v / S_p = 70220,24 \div 5 = \textbf{R\$ 14044,05/m}^2$$

Considerando a área do imóvel Duplex (ap.1101) equivalente a 334,00m² é indicado o seguinte Valor de Mercado (Vm):

$$V_m = \text{R\$ } 14044,05/\text{m}^2 \times 334,00\text{m}^2$$

$$V_m = \text{R\$ } 4.690.071,70$$

8. CONCLUSÃO

Considerando a atual situação do mercado imobiliário, bem como, as características construtivas do Apartamento 1101, localizado na Rua Santa Clara nº 266, bairro de Copacabana, Rio de Janeiro-RJ, qualificado e dimensionado conforme matrícula nº 34.387, Livro 2K/7, Fls. 153 dos Autos, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 1.384.902-1, com área edificada de 334,00m² e demais elementos de cadastro do imóvel conforme informado às fls. 607 e considerando se tratar de Cobertura Duplex com acabamentos construtivos de nível superior e de padrão refinado, este Perito do Juízo indica para o Valor de Mercado, a importância de **R\$ 4.690.000,00 (quatro milhões seiscentos e noventa mil reais)**, em números redondos, considerando a adoção do Método Comparativo de Dados de Mercado indicado na Norma Brasileira NBR ABNT - 14653 - 2 - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, referenciado para dezembro de 2024.

9. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, este Perito do Juízo restrito à sua função técnica como a “longa manus” do Meritíssimo Magistrado Julgador e tendo sido abordados somente os conceitos técnicos atinentes a demanda, relacionados à Engenharia é encerrado o presente Laudo Pericial, colocando-se este Perito do Juízo à disposição para prestação de outras informações julgadas necessárias ao entendimento da Lide.

N. Termos
P. Deferimento

Rio de Janeiro, RJ, 19 de janeiro de 2025.

FERNANDO

BERGMAN:81533632715

Assinado de forma digital por
FERNANDO BERGMAN:81533632715
Dados: 2025.01.19 18:29:56 -03'00'

FERNANDO BERGMAN

Perito do Juízo

Eng. Civil e Eletricista

CREA-SP/RJ 191864-D RNP 260143163-6

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO Nº 3910

Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE – nº 2137