



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

**EXMO.SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 47ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**Processo nº:** 071560-19.2008.8.19.0001 (2008.001.070509-5)

**Simone Feigelson Deutsch** perita designada por este juízo para funcionar na **Ação de Execução de Título Extrajudicial** que **PHILIPPE GHISLAIN MEEUS** move contra **MÁRCIO LUIZ GOUVEIA DE OLIVEIRA**, requer a V.Exa. a juntada de seu laudo pericial e solicita a expedição do mandado de pagamento, de fl. 594 dos autos que pode ser depositado no Banco Itaú, agência 6266, conta 11074-8, CPF: 760.714.057-34

N. Termos,  
P. Deferimento,

Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2023

**Simone Feigelson Deutsch**  
Arquiteta e Urbanista – CAU A11475-8  
DSc. Engenharia Civil  
Profissional com certificação AAA pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias Nacional – IBAPE Nacional.

TJRJCAP CV47 202307213078 08/12/23 10:38:47139323 PROGER-VIRTUAL



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## LAUDO PERICIAL

**47ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**  
**Ação de Execução de Título Extrajudicial**  
**Processo nº: 071560-19.2008.8.19.0001 (2008.001.070509-5)**  
**AUTOR: PHILIPPE GHISLAIN MEEUS**  
**RÉU: MÁRCIO LUIZ GOUVEIA DE OLIVEIRA**

### SUMÁRIO

<b>A. PRELIMINARES .....</b>	<b>3</b>
<b>B. RELATÓRIO .....</b>	<b>7</b>
B.1 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS .....	7
B.2. OBJETIVO .....	8
B.3. FINALIDADE .....	8
<b>C. VISTORIA E CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS .....</b>	<b>8</b>
<b>D. CARACTERÍSTICAS GERAIS .....</b>	<b>9</b>
D.1. LOCALIZAÇÃO .....	9
D.2. BREVE HISTÓRICO .....	10
D.3. MELHORAMENTOS .....	11
D.3. OCUPAÇÃO E CIRCUNVIZINHANÇA .....	11
D.5. DA ILHA .....	12
D.5.1 BENFEITORIAS .....	15
<b>E. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>28</b>
<b>F. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....</b>	<b>29</b>
F.1. METODOLOGIA .....	29
<b>G. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....</b>	<b>30</b>
G.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO .....	30
G.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS .....	51
G.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO .....	60
G.4. VALOR DO IMÓVEL .....	61
<b>H. QUESITOS .....</b>	<b>62</b>
H.1. QUESITOS DO AUTOR (Fls. 525 a 527) .....	62
<b>I. CONCLUSÃO .....</b>	<b>68</b>
<b>J. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>70</b>



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## A. PRELIMINARES

**A.1.** Em sua petição inicial de fls.2/05, o Autor informa que a presente Execução se encontra instruída com o título executivo extrajudicial.

Alega que as partes firmaram contrato em 25.10.2002, no valor de R\$ 210.000,00 para revitalização, expansão e recuperação da Ilha do Breu, localizada no Saco de Tarituba, 3º distrito de Paraty, RJ.

Observa que na cláusula segunda do contrato pactuado, o pagamento do mútuo poderia se dar de duas formas distintas mediante a cessão de 50% das quotas do capital de uma sociedade, para a qual seriam transferidos os direitos de posse sobre o referido imóvel com suas benfeitorias e acréscimos e desde que o exequente pagasse ao executado, em moeda nacional, mais US\$ 340.000,00. Afirma que não houve pagamento do mútuo na forma acima prevista.

De acordo com a cláusula 3ª do referido contrato, não efetivado o pagamento do mútuo, a dívida no valor de R\$ 210.000,00 (duzentos mil reais) seria considerada integralmente vencida em 31 de março de 2003.

Requer a citação do executado para, no prazo de 3 dias, pagar a quantia de R\$ 448.788,72 (quatrocentos e quarenta e oito mil setecentos e oitenta e oito reais e setenta e dois centavos) em fevereiro de 2008, tal como quadro da planilha de fl. 17 dos autos, contabilizando os juros de 1% ao mês, ou apresentar bens à penhora suficientes para a garantia do Juízo, tudo na forma do art. 652 do Código de Processo Civil;



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

[REDACTED]

Em fl. 146 dos autos, o Autor atualiza a planilha de débito indicando em agosto de 2013 um valor de R\$ 920.811,50 (novecentos e vinte mil oitocentos e onze mil reais e cinquenta centavos)

Em outubro de 2016, novamente o Autor apresenta a planilha de débito atualizada, constando o valor de R\$ 1.344.959,22 (um milhão trezentos e quarenta e quatro mil novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos)

**A.2.** Em fl. 95 dos autos, o Réu apresenta um documento de “Exceção de Pré Executividade” relatando a ausência de título executivo hábil para a propositura da execução.

Em fls. 119 apresenta um Agravo de Instrumento oposto em desfavor da decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade.

Em fl. 232 o Réu, apresenta a sua contestação esclarecendo que o processo tramitou, sendo deferida a penhora dos direitos incidentes sobre o imóvel denominado Ilha do Breu, objeto do contrato de mútuo celebrado entre as partes.

Alega que o referido contrato de mútuo e outras avenças teve por objeto o empréstimo, no valor de R\$ 210.000,00, realizado pelo exequente em favor do executado. Pelas cláusulas pactuadas, o valor seria quitado mediante a cessão de 50% das quotas de capital de sociedade comercial a ser constituída para exercer os direitos e possuir as benfeitorias do imóvel conhecido como Ilha do Breu, desde que o exequente complementasse o empréstimo em valor equivalente a U\$ 340.000,00, o que não ocorreu.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

Observa dessa forma que que é inviável a execução por quantia certa, visto que o próprio título apresentado pelo exequente prevê forma diversa para o pagamento, ou seja, através de obrigação de fazer.

Sendo assim requer, seta reconhecida a incorreção da penhora realizada sobre os direitos e benfeitorias cedidas a terceiros, conforme documentos anexados neste ato, bem como seja reconhecido o excesso da penhora realizada sobre a totalidade do bem.

o executado oferece ainda o percentual de 15% do capital social da pessoa jurídica Novo Rumo Participações e Empreendimentos Planificados S/C. inscrita no CNPI sob o n.º 51.236.123/0001-67, a ser penhorada em substituição aos direitos e benfeitorias do bem denominado Ilha do Breu.

**A.3.** Em Réplica de fls. 285, o Autor informa que o imóvel ora penhorado possui natureza rural. Requer ainda a avaliação do imóvel com base nos documentos obtidos no sítio eletrônico da SPU

**A.4.** Em fls.344 dos Autos, consta um parecer do oficial de Justiça, datado de julho de 2019, tendo vistoriado o imóvel e indicando que o imóvel já funcionou como pousada e encontrava-se fechado há aproximadamente oito anos.

Relata no documento que a Ilha é composta de 22 quartos com tamanhos variados e áreas de deck, além de caminhos que ligam aos quartos e às áreas comuns, restaurante, cozinha, helipontos, jardins e piscina natural. Relata que em função das características peculiares do imóvel há



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

necessidade de um profissional para realização da avaliação.

*“Tendo em vista a ausência de documentos essenciais para o cumprimento da presente, como a certidão do RGI e o espelho do IPTU ou que a ele se assemelhe, bem como da complexidade, das características peculiares e do tamanho do imóvel objeto da avaliação, situado em uma Ilha, o que dificulta a avaliação por comparação com imóveis semelhantes, SUSCITO DÚVIDAS NO CUMPRIMENTO DESTA AVALIAÇÃO, sendo necessário, s.m.j, profissional técnico”*

**A.5.** Em Decisão de fls. 370, foram fixados os pontos controvertidos a avaliação do imóvel

*“para elaboração do laudo de avaliação, que deverá ser intimado pelo cartório para dizer se aceita o encargo e propor honorários periciais, serão pagos pelo requerente.”*

**A.6.** Em fls. 521o Autor apresenta indica como assistente técnico a empresa Valor Engenharia de Avaliação e Perícia Ltda representada por Gustavo Reis de Farias e apresenta seus quesitos em fls. 525/527. Já em fls. 523 o Réu indica como assistente técnica a arquiteta Sônia Regina Quinsan.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## B. RELATÓRIO

### **B.1 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS**

O presente laudo, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- A perita informou antecipadamente o agendamento da vistoria, na data de 06 de setembro de 2023, tanto em petição nos autos quanto por meio de e-mail e WhatsApp, para ambas as partes.
- A Perita inspecionou o local objeto do presente trabalho, no dia 20 de outubro de 2023, na presença do Autor, Sr. Márcio Luiz Gouveia de Oliveira e do assistente técnico do Réu, Sr. Gustavo Farias responsável pela empresa Valor Engenharia de Avaliação e Perícia Ltda.
- Os honorários profissionais da perita não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- A perita não tem nem contempla interesse algum no bem objeto desta ação;
- A perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem;
- As análises e opiniões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas, levantamentos e documentos existentes nos autos
- O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- A responsabilidade desta Perita, e a comprovação dos fatos e verdades aqui alegados, correspondem ao constatado na vistoria e nos documentos fornecidos pelas partes, considerados como fidedignos.
- A signatária assume a responsabilidade sobre matérias de engenharia, incluindo as implícitas para o exercício das suas funções, principalmente as estabelecidas em leis, códigos e regulamentos próprios.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## **B.2. OBJETIVO**

O presente laudo pericial tem como objetivo, conforme Decisão de fls.370 dos Autos, a avaliação do imóvel, denominado como "ILHA DO BREU",

## **B.3. FINALIDADE**

A presente perícia tem como finalidade, identificar as benfeitorias existentes no local e seu estado de conservação para a correta a avaliação, para fins de Execução Fiscal.

## **C. VISTORIA E CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS**

A vistoria foi realizada na presença de ambas as partes no dia 20 de outubro de 2023 às 10:30h, com acesso por barco fornecido pelo Réu.

Os trabalhos para a elaboração do presente laudo implicaram na análise prévia dos documentos acostados nos autos além da inspeção técnica visual da Ilha do Breu como um todo.

Para o cálculo da expectativa / estimativa do justo valor venal (mercado) do imóvel avaliando, foram adotados os seguintes procedimentos:

- Obtenção de dados do mercado imobiliário local;
- Análise do mercado em que o imóvel está inserido;
- Análise dos documentos e informações sobre o imóvel;
- Aplicação das prescrições estabelecidas na NBR 14653-2, e das boas práticas correntes em avaliação imobiliária adotadas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

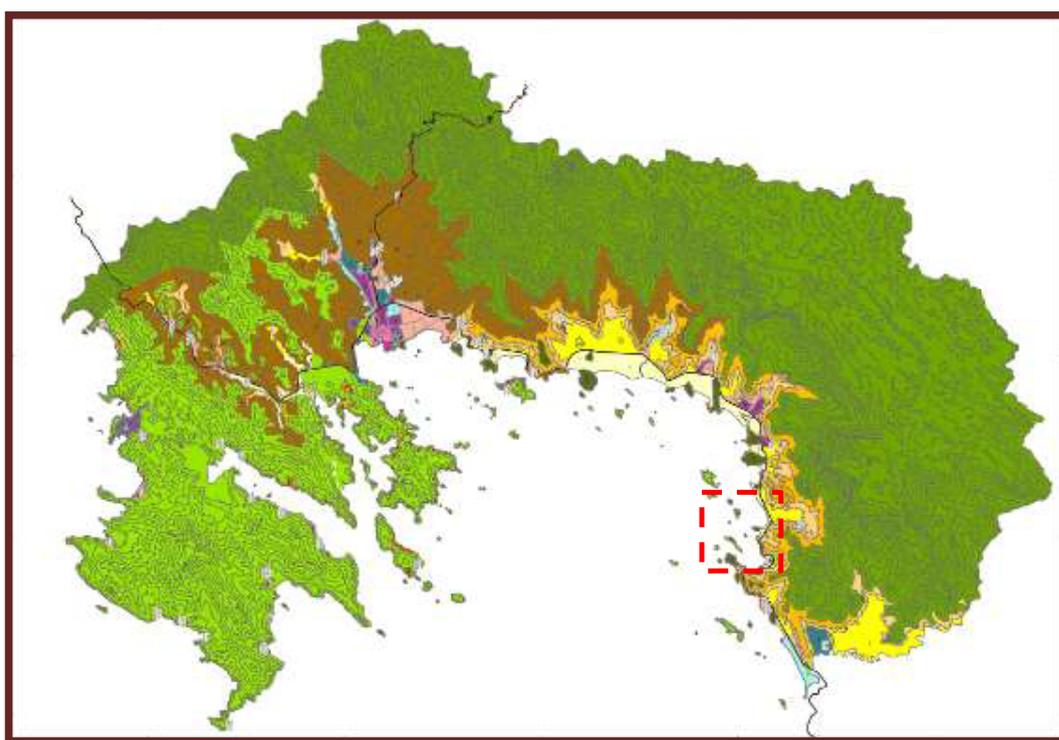
**Simone Feigelson Deutsch**  
 CAU A11475-8

## D. CARACTERÍSTICAS GERAIS

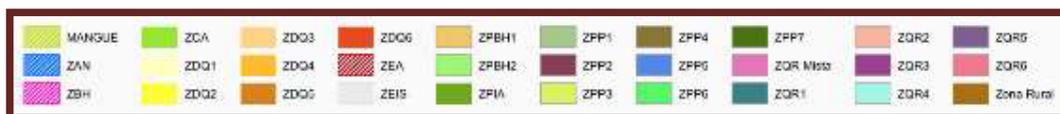
### D.1. LOCALIZAÇÃO

A ilha em análise está localizada na Costa Verde do Estado do Rio de Janeiro, a 34km de Paraty, sendo acessada de barco a partir da Praia de Tarituba que está situada na altura do Km 542 da Rodovia Rio-Santos. A praia possui um pequeno píer de onde saem os barcos de pescadores e de passeio para algumas ilhas próximas, como a Ilha do Breu.

O local está inserido na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), conforme o mapa de zoneamento de Paraty e inserido ainda no 3º Distrito do Município.

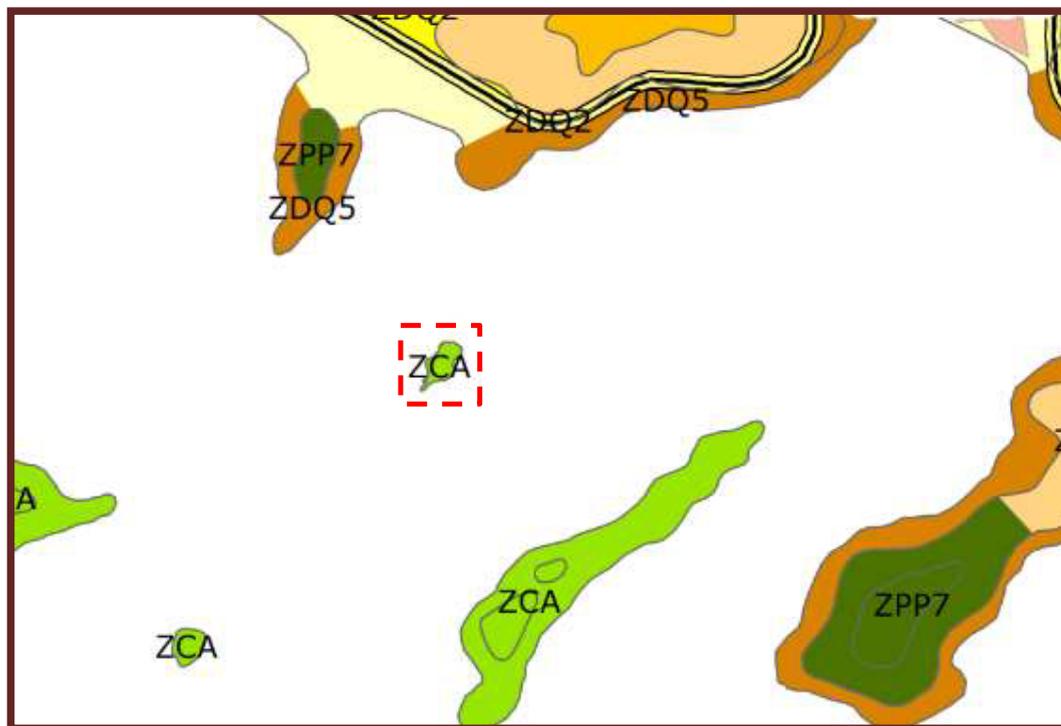


Mapa de Zoneamento Município de Paraty | fonte: Prefeitura de Paraty



Legenda - zoneamento | fonte: Prefeitura de Paraty

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



Detalhamento do Mapa de Zoneamento | fonte: Prefeitura de Paraty

## D.2. BREVE HISTÓRICO

De acordo com informações prestadas na data da vistoria e segundo documentos anexados ao Autos, o Réu adquiriu a Ilha do Breu na década de 1970, iniciando sua ocupação em 1975 com a construção de um cais, empilhando as pedras existentes na Ilha para a sua reestruturação. Na data executou a primeira edificação, um iglu em fibra de vidro.

Segundo relatos do Réu, a segunda obra executada na Ilha, no final da década de 1970, foi a canalização da água, por meio de tubos subaquáticos para abastecer uma caixa d'água com capacidade para 50.000 litros.

Ainda segundo o Réu na década de 1980, com o apoio da agência de turismo Terrazul, a ilha passou a funcionar como hotel recebendo turistas e ampliando seus quartos, até o ano de 2009.

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

### **D.3. MELHORAMENTOS**

Conforme observado, inicialmente lampiões a gás cumpriam a tarefa de iluminação. Atualmente a energia elétrica é obtida por meio de placas solares fotovoltaicas instaladas sobre a laje de cobertura na área de serviço;

Segundo informações do Réu a rede distribuidora de água foi instalada pelo mesmo, como já relatado, abastecendo uma caixa d'água com capacidade para 50.000 litros, por meio de tubos submersos com extensão de 1.500 metros. A caixa d'água foi vistoriada no local.



**Placas solares instaladas sobre a laje de cobertura na área de serviço;**

### **D.3. OCUPAÇÃO E CIRCUNVIZINHANÇA**

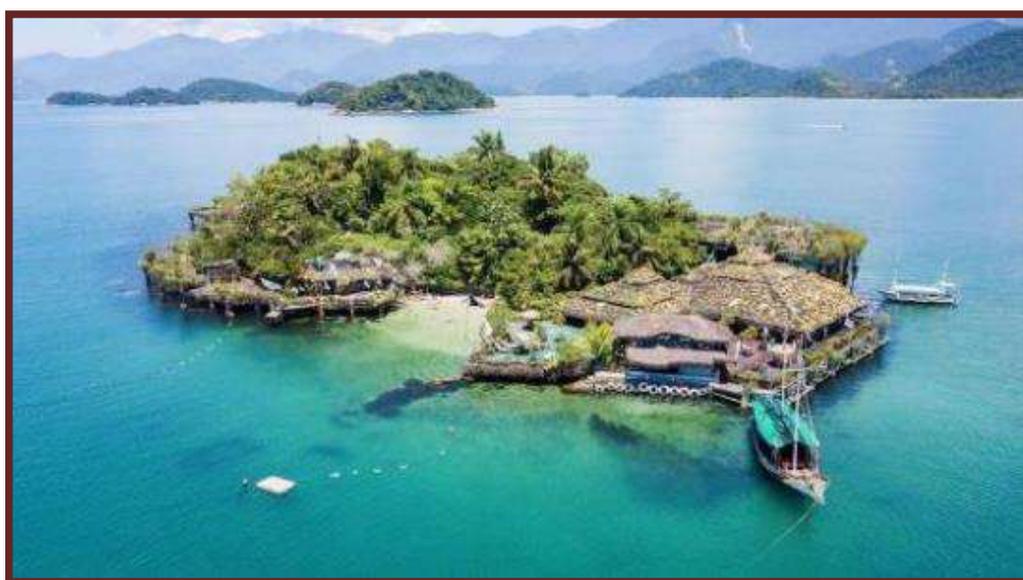
A Ilha do Breu, encontra-se situada próxima a outras ilhas como: a Ilha Pelada Grande, Ilha Pelada Pequena, Ilha do Sururu, Ilha Comprida e na parte continental, logo em frente da ilha, encontram-se as praias mais visitadas de Paraty, ou seja, as Praias de São Gonçalo, São Gonçalinho e Praia de Tarituba.

O local só pode ser acessado por meio de embarcações náuticas particulares.

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



Vizinhança: Vista aérea do local | fonte: google maps



Vizinhança: Vista aérea do local | fonte: google maps

#### D.5. DA ILHA

A ilha, que funcionou durante um longo período como pousada possui grande parte de sua extensão recoberta por vegetação exótica, ou seja, introduzida pelo proprietário desde o início de sua ocupação em 1975, visto, que como observado, trata-se de um solo rochoso.

*Handwritten signature*



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

Possui uma área total de terreno de 3.274,00m<sup>2</sup> conforme Certidão de Inteiro Teor do Imóvel (Número RIP: 5875 0000456-83) emitida em 2018.

	Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão Secretaria do Patrimônio da União - SPU
<b><u>Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação</u></b>	
Número do RIP: 5875 0000456-83 Regime de utilização: Ocupação CPF/CNPJ: 067.024.148-20 Responsável Atual: MARCIO LUIZ GOUVEIA DE OLIVEIRA	
Endereço do imóvel: IA DO BREU , S/N VER 04967202930201523, BAIA ILHA GRANDE Bairro: 3 DISTRITO CEP: 23970-000 Cidade: PARATI UF: RJ	
Características técnicas do imóvel	
Natureza: Rural Fração Ideal: 1,0000000 Área Total da União: 3.247,00 m2	Conceituação: MARINHA COM NACIONAL INTERIOR Área Total do Terreno: 3.247,00 m2
Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito MARCIO LUIZ GOUVEIA DE OLIVEIRA como ocupante do terreno da União acima caracterizado.	
Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.	
Data da emissão: 27/02/2018 Hora da emissão: 15:10:35	
Código de controle da certidão: 42BF.7C74.2CB1.204C	

**Certidão de Situação de Aforamento**

Em todo o seu entorno, o Réu implantou pilares de concreto que suportam um grande deck de madeira, ampliando a área da ilha para 6.128,66m<sup>2</sup> conforme levantamento planialtimétrico fornecido pelo Réu e revisado por esta perita, apresentado a seguir.

**Simone Feigelson Deutsch**  
 CAU A11475-8



 **Deck – 2854,66 m<sup>2</sup>**



**Planta de Situação**

 **Deck – 2854,66 m<sup>2</sup>**  **Caminhos – 626,29 m<sup>2</sup>**  
 **Construções – 1704,13m<sup>2</sup>**

*Simone Feigelson Deutsch*



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

<b>Construções</b>	<b>Área</b>
Área Social	822,00 m <sup>2</sup>
Iglu	39,11 m <sup>2</sup>
Quiosque	19,16 m <sup>2</sup>
Casa 01	272,96 m <sup>2</sup>
Cabana 03	105,12 m <sup>2</sup>
Cabana 04	133,14 m <sup>2</sup>
Cabana 05	97,23 m <sup>2</sup>
Casa 02	152,52 m <sup>2</sup>
Salão	62,89 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1704,13 m<sup>2</sup></b>

#### **D.5.1 BENFEITORIAS**

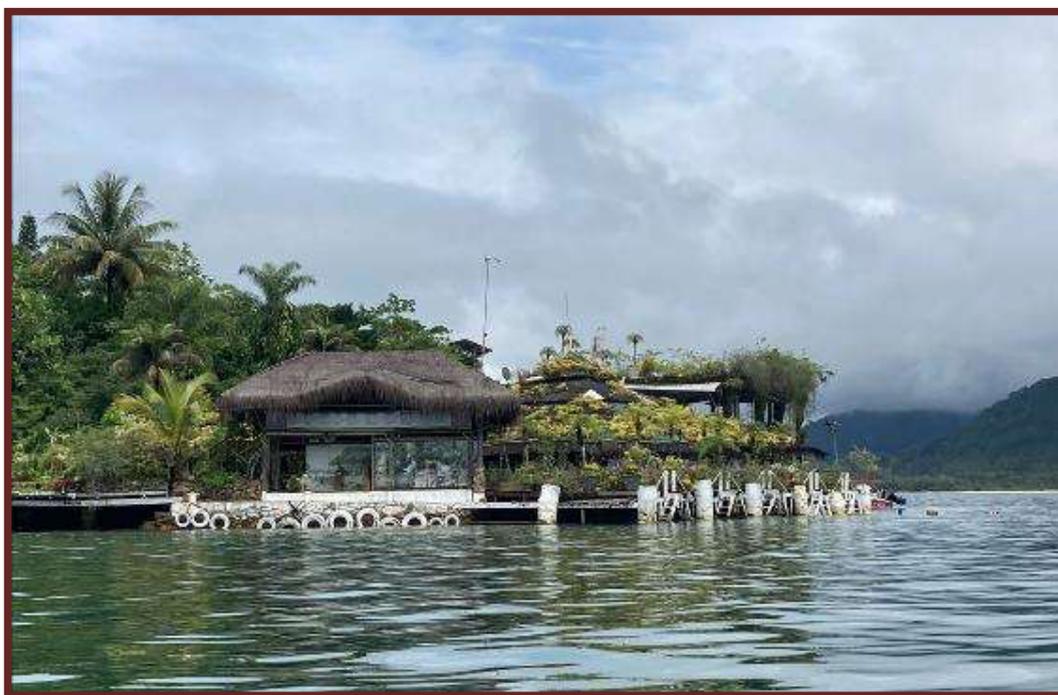
Conforme observado no local e de acordo com levantamento planimétrico fornecido pelo Réu e revisado durante a vistoria, as benfeitorias encontradas na ilha podem ser divididas em áreas de uso comum e acomodações de uso privativo.

Entre as áreas de uso comum, como já relatado existe a área de extensão externa da Ilha, constituída de decks de madeira sob pilotis de concreto. Junto ao Pier foram instaladas placas de vidro entreamadas no deck, permitindo a visualização do mar. O restaurante está totalmente implantado sobre o deck, permitindo ouvir o ruído do mar e a sensação de estar em um navio. No outro lado da ilha encontram-se partes do deck cobertas por grama artificial e jardins;

Na parte rochosa da ilha, onde estão instalados os quartos, foram construídos diversos caminhos/passeios em concreto e escadas, que interligam os mesmos, além de jardins e espaços de contemplação. A ilha dispõe também de aproximadamente 05 pontos de cais e heliponto.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



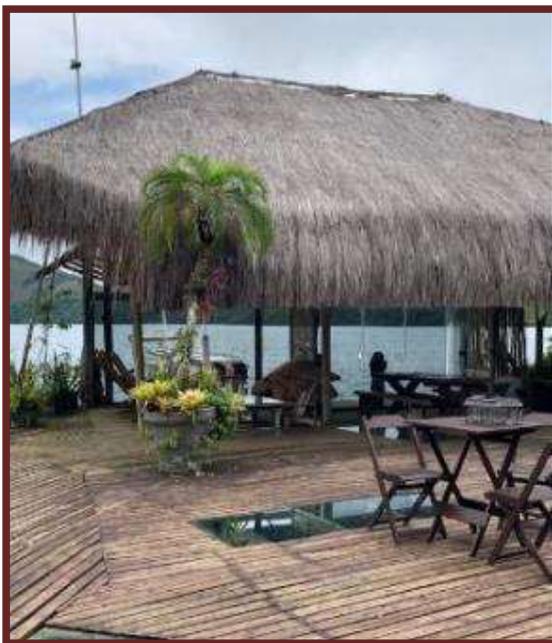
**Deck com área para desembarque**



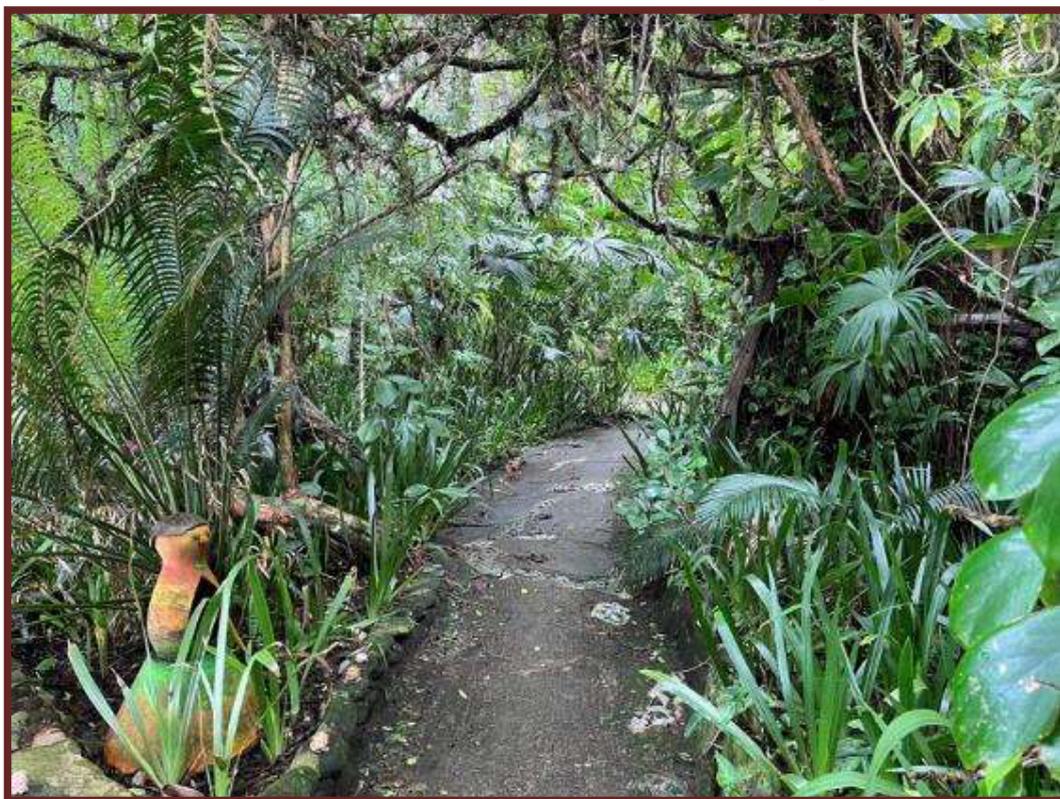
**Deck principal – junto ao restaurante**



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

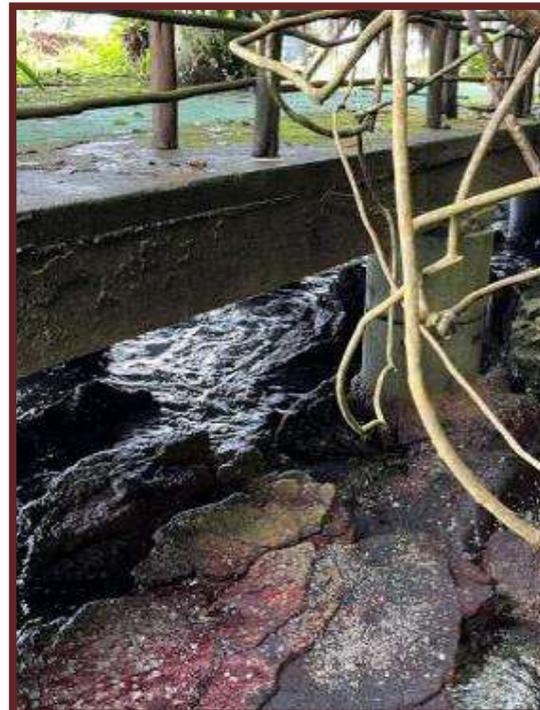


**Áreas de deck de madeira – parte coberto por grama artificial**



**Caminhos entre as acomodações – circulação interna da ilha**

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



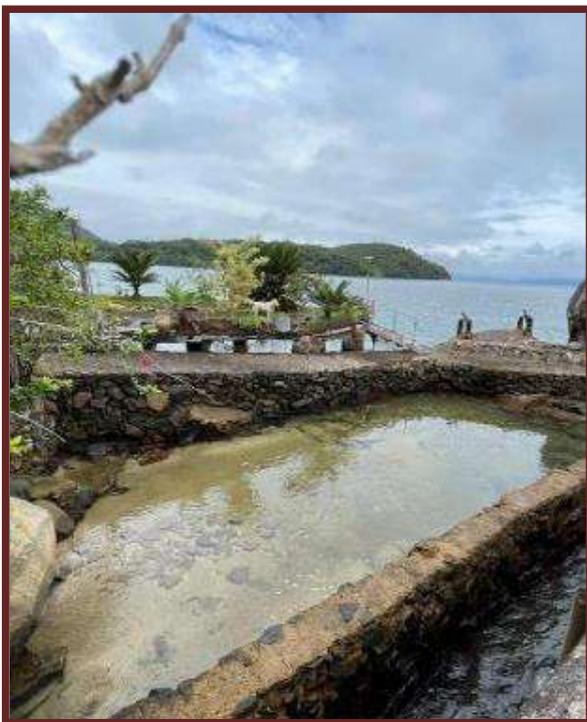
### **Caminhos entre as acomodações – circulação interna da ilha**

Na ilha foram construídas em pedra natural duas piscinas, sendo uma de água doce e outra de água salgada. O restaurante está instalado no deck de madeira, sendo construído em madeira, com esquadrias de vedação em madeira e vidro, cobertura com estrutura em madeira e telha ecológica do tipo *onduline* na cor verde, atualmente recobertas por bromélias. Junto ao restaurante encontram-se as dependências de serviço, tais como: cozinha industrial, banheiros e área de serviço com laje em concreto sustentada por estrutura metálica onde encontram-se instaladas as placas solares fotovoltaicas

A Ilha possui ainda um salão de festas e uma sala de meditação que possui colunas em concreto, com revestimentos decorativos em pedras e cobertura com telha ecológicas do tipo *onduline*.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



**Piscina de água doce**



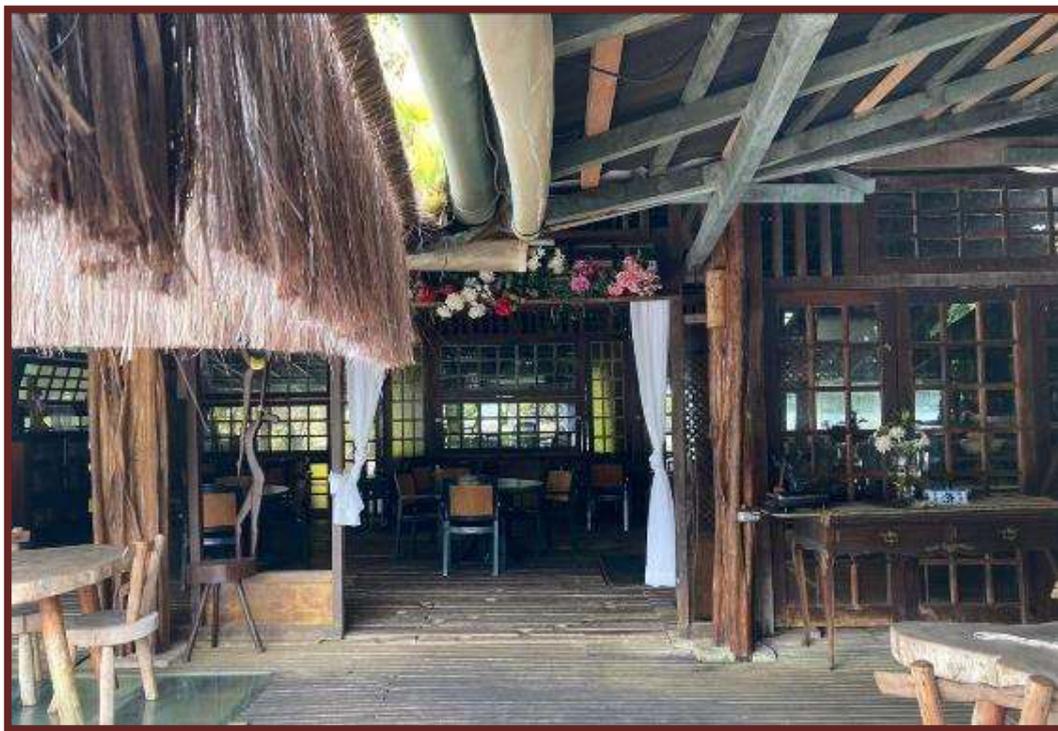
**Piscina de água salgada**



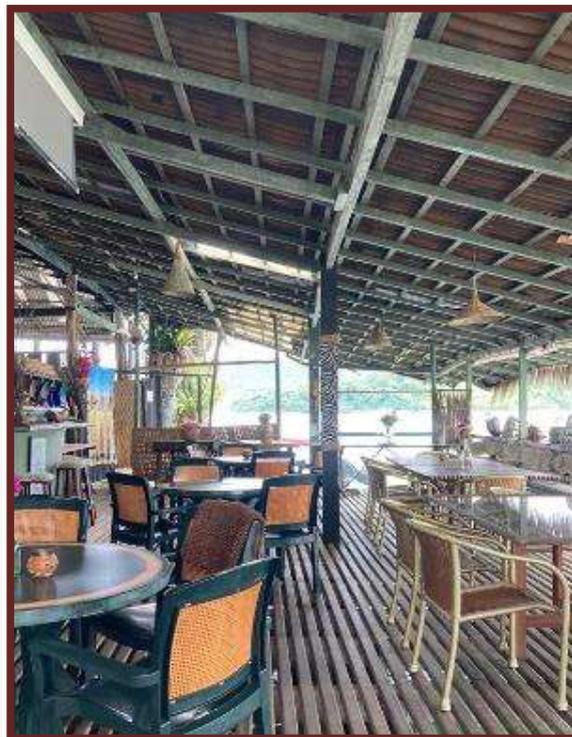
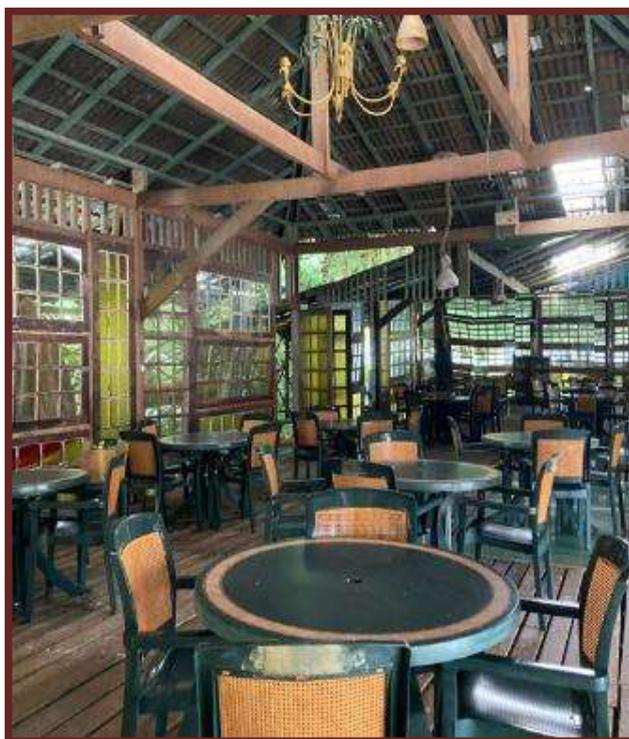
**Restaurante - cobertura com telha onduline recoberta por bromélias**



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



**Acesso ao restaurante**



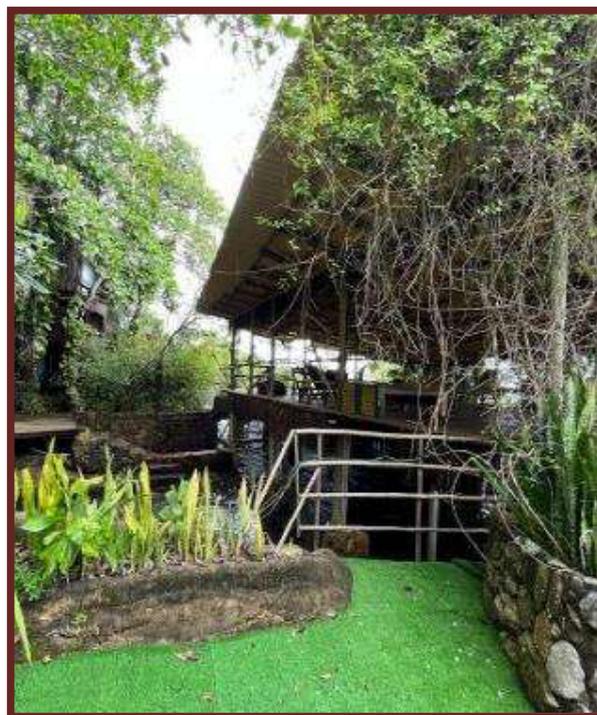
**Restaurante – vista interna**



**Simone Feigelson Deutsch**  
 CAU A11475-8



**Acesso ao salão de festas**



**salão de festas**

*Handwritten signature*

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



### **Sala de meditação**

Existem 20 acomodações de uso privativo, sendo 03 casas construídas em concreto com fechamento em alvenaria, esquadrias de madeira, telhado com estrutura de madeira, e telhas cerâmicas que se subdividem em 10 suítes, todas com bom padrão construtivo. Internamente possuem paredes pintadas e piso revestido em cerâmica, pedra, ou caquinhos de cerâmica; Todos os quartos são suítes, com banheiros em boas condições e alguns com varandas.

Possui um “Iglu” (primeira benfeitoria da ilha) executado em fibra de vidro, com dois ambientes e banheiro;

Existem ainda 03 cabanas construídas em madeira, cada uma com 03 pavimentos, com acabamento interno de boa qualidade, todas com banheiros, pisos revestidos em cerâmica ou mármore, bancadas e paredes revestidas em cerâmica.

Todas as suítes possuem aquecedor e água quente.

*Handwritten signature*



**Simone Feigelson Deutsch**  
 CAU A11475-8



**Vista externa das casas em alvenaria**



**Vista interna das casas em alvenaria – suíte da princesa**



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



**Vista externa das casas em alvenaria – suíte da pedra**



**Vista interna das casas em alvenaria – suíte da pedra**



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



**Vista interna do iglu – 1º construção da ilha**



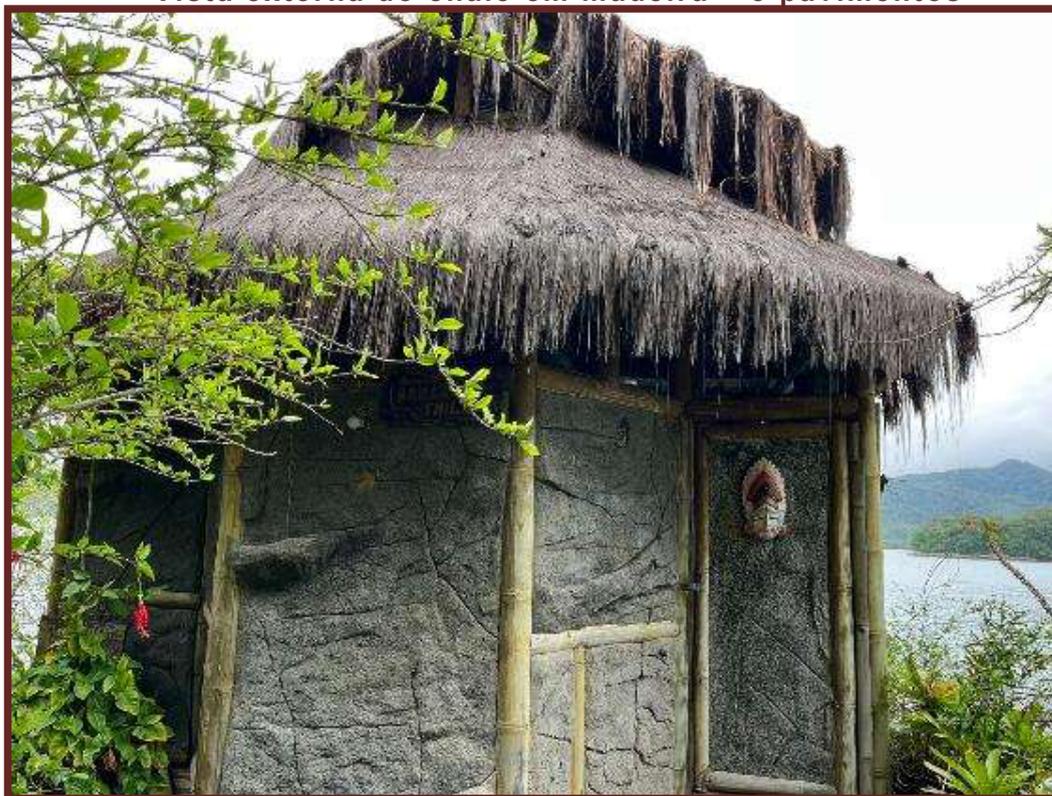
**Vista interna do iglu – 1º construção da ilha**



**Simone Feigelson Deutsch**  
 CAU A11475-8



**Vista externa do chalé em madeira – 3 pavimentos**



**Vista externa do chalé**



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



**Vista interna do chalé**



**Acesso ao 2º pavimento do chalé**



Simone Feigelson Deutsch  
CAU A11475-8

### E. DOCUMENTAÇÃO

De acordo com a certidão negativa de ônus, nº 0198/2017, o RGI de matrícula nº4907, vem descrito com as seguintes informações:

*“ ILHA DO BREU, situada no 3º distrito deste Município, com o perímetro de 255,45m. (duzentos e cinquenta e cinco metros e quarenta e cinco centímetros) e área de 3.247,00m<sup>2</sup> (três mil, duzentos e quarenta e sete metros quadrados). Com latitude de 23º.03'.20S e longitude 44º.26.29W”*



Certificado Negativa de Ônus – fl 356



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## F. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

### **F.1. METODOLOGIA**

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas:

- NBR 14653-2 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR 14653-2 Avaliação de Bens – Parte 1: Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para a correta avaliação do presente imóvel, o melhor procedimento, preconizado no arcabouço normativo, é o Método Evolutivo de acordo com a norma de avaliação - NBR 14.653-2, calculando-se em separado o valor do terreno e o valor das benfeitorias no estado, aplicando-se um fator de comercialização, visto ser uma instalação incomparável diretamente a outra, não existindo instalações semelhantes no local.

#### ○ **DO MÉTODO EVOLUTIVO**

De acordo com a norma de avaliação - NBR 14.653-2, o método evolutivo constitui-se da conjugação de métodos, calculando-se separadamente o valor do terreno e o valor das benfeitorias no estado em que se encontram, considerando-se para tal a depreciação das mesmas em relação ao seu valor de reposição como novas, em função de sua idade aparente e de seu estado de conservação.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

Ao somatório do valor do terreno e das benfeitorias deverá ser aplicado um fator de comercialização (item 8.2.4.1.) que conforme a norma constitui-se de:

*“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados os custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:  $VI = (VT + VB) . FC$ ”*

## G. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Como já descrito, no presente caso, a MELHOR METODOLOGIA e que descreve o real cenário existente, é o método evolutivo, calculando-se em separado o valor do terreno das benfeitorias, com a aplicação de um fator de comercialização.

Ao valor do terreno deverá ser adicionado o valor das benfeitorias no estado, e ao somatório será aplicado um fator de comercialização, obtendo-se o justo valor de venda do imóvel.

### **G.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

Para elaboração do estudo comparativo foram obtidos dados de ilhas semelhantes à venda na mesma região, porém, como se trata de um imóvel atípico, não foi possível a obtenção de dados suficientes que permitam o cálculo pela inferência estatística, dessa forma, o valor será calculado pelo MCDDM, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores.

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

Aos valores serão aplicados fatores de homogeneização, que permitem um tratamento de uniformização, ajustando à situação de similaridade ao imóvel avaliando.

### **G.1.1 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Para a correta utilização dos elementos amostrais faz-se necessário que os mesmos passem por um tratamento de uniformização. Os fatores devem ser escolhidos conforme o estudo e características do imóvel avaliando

#### **⇒ FATOR ÁREA ( $F_A$ )**

Este fator corrige os valores dos imóveis pesquisados, tendo por base as respectivas áreas com relação à área em análise, e conseqüentemente o valor do imóvel avaliando.

$$F_A = \left( \frac{S_p}{S_a} \right)^{1/4} \quad \text{Para diferenças menores que 30\%}$$

$$F_A = \left( \frac{S_p}{S_a} \right)^{1/8} \quad \text{Para diferenças maiores que 30\%}$$

Onde:

$S_p$  = área do imóvel pesquisado e  $S_a$  = área do imóvel avaliando

#### **⇒ FATOR FONTE ( $F_F$ )**

Este fator serve para transpor os valores pesquisados ao local do imóvel avaliando em função da credibilidade das fontes de informação e da liquidez do mercado imobiliário. Este fator deve variar entre 0,80 e 1,00.





**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

### ⇒ FATOR LOCALIZAÇÃO (F<sub>L</sub>)

Este Fator serve para transpor os valores pesquisados ao local do imóvel avaliando em função da sua localização.

Será aplicada a seguinte escala de valores:

Excelente – 1,10; Muito Bom – 1,00; Bom – 0,90

#### **DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**ENDEREÇO:** Ilha do Breu – Baía da Ilha Grande - Tarituba

**ÁREA:** 3274,00 m<sup>2</sup> + 2854,00m<sup>2</sup> de Deck

**ÁREA DE OCUPAÇÃO:** 6128,00m<sup>2</sup>

**LOCALIZAÇÃO:** muito boa

#### **G.1.2. AMOSTRA**

A pesquisa de mercado foi realizada em novembro de 2023, tomando-se como base elementos da região, obtidos por pesquisa no local e em sites de imobiliárias.

Como as ilhas possuem casas construídas, será considerado um custo unitário na ordem de R\$ 2.000,00/m<sup>2</sup> a R\$ 3.500,00/m<sup>2</sup> ser descontado dessas instalações.

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## ELEMENTO Nº 1

**Localização:** Ilha do Pico - Paraty - Rio de Janeiro - Brasil

**Ilha**

**Área:** 140.000,00 m<sup>2</sup>

**Valor de Ofertado:** R\$ 16.500.000,00

**Valor sem benfeitorias:** R\$ 16.000.000,00

**Valor Unitário:** R\$ 114,29/ m<sup>2</sup>

**Detalhes:** A casa principal tem 3 suítes de hóspedes com cama king size, uma sala de jantar com uma mesa para 10 pessoas, um living com lareira, uma sala de café da manhã junto da cozinha e uma dispensa. Na parte de fora da cozinha um banheiro para os empregados. No mezanino uma sala de jogos e um escritório. A área externa é de 48 metros quadrados. Na área de fora coberta por um pergolado de vidro, uma cozinha rural com forno a lenha. Um lavabo serve esta área e aqueles que frequentam a praia bem na frente desta casa. Todas as salas estão equipadas com ventilador e ar-condicionado. A ilha também possui um heliponto.

**Informante:** IMOVELUM (RIO DE JANEIRO) – (21) 3005-4105

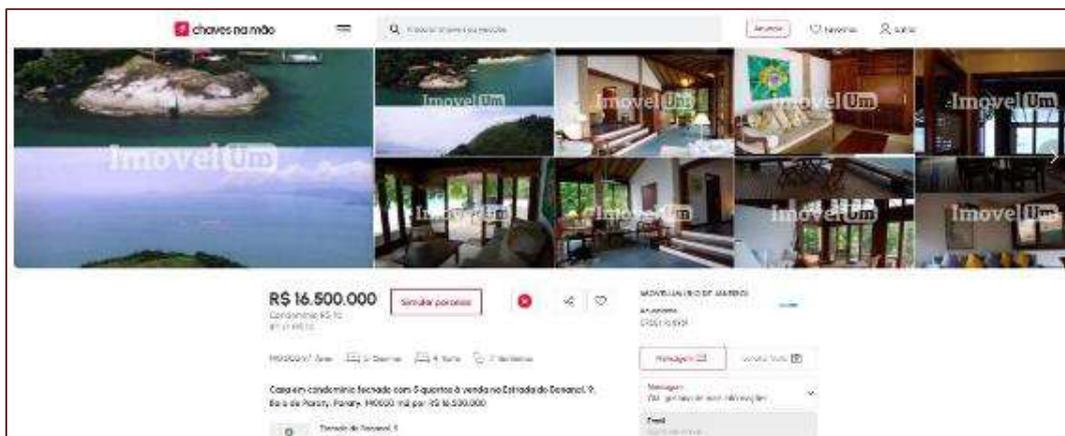
**Link:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-5-quartos-rj-paraty-baia-de-paraty-140000m2-RS16500000/id-15833729/?gal=1>



*Simone Feigelson Deutsch*



**Simone Feigelson Deutsch**  
 CAU A11475-8



*Handwritten signature*

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## ELEMENTO Nº 2

**Localização:** Ilha na Baía de Paraty - Paraty - Rio de Janeiro - Brasil

**Ilha**

**Área:** 75.000,00 m<sup>2</sup> - Área construída 100,00 m<sup>2</sup>.

**Valor de Ofertado:** R\$ 12.000.000,00

**Valor sem benfeitorias:** R\$ 11.800.000,00

**Valor Unitário:** R\$ 157,33/ m<sup>2</sup>

**Detalhes:** Ilha singular na Baía de Paraty. Possui boa profundidade, é próxima do continente o que permite puxar luz, é relativamente próxima ao centro, tem uma belíssima praia, enfim é um imóvel de rara beleza e condições. Área construída 100,00 m<sup>2</sup>. Documentação OK – Escritura de aforamento oneroso, R\$ 12.000.000,00

**Informante:** Minair Imóveis – (24) 99905-8979 - Alan Minair

**Link:** <https://minairimoveis.com.br/site/imovel/ilha-a-venda-em-paraty-com-bela-praia/>



*Handwritten signature*



**Simone Feigelson Deutsch**  
 CAU A11475-8



*Handwritten signature*

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

### ELEMENTO Nº 3

**Localização:** Ilha na Baía de Paraty - Paraty - Rio de Janeiro - Brasil

**Ilha**

**Área:** 6,4 hectares = 64.000,00 m<sup>2</sup> - casa principal 900,00m<sup>2</sup>

**Valor de Ofertado:** R\$ 10.000.000,00

**Valor sem benfeitorias:** R\$ 8.200.000,00

**Valor Unitário:** R\$ 128,13/ m<sup>2</sup>

**Detalhes:** Ilha totalmente privada em uma das baías mais bonitas do Brasil, a Baía de Paraty, com suas águas verde-esmeralda nas quais se reflete a Mata Atlântica. Com uma área total de 6,4 hectares, inclui uma casa principal com cerca de 900m<sup>2</sup>, uma casa de caseiro, uma piscina, um campo de tênis, um heliporto e um píer para embarcação de até 70 pés. **O acesso é feito pela praia de Tarituba**, localizada a 45km de Angra dos Reis e a 35km de Paraty.

**Informante:** Louis PLANÈS – (21) 99979-1833

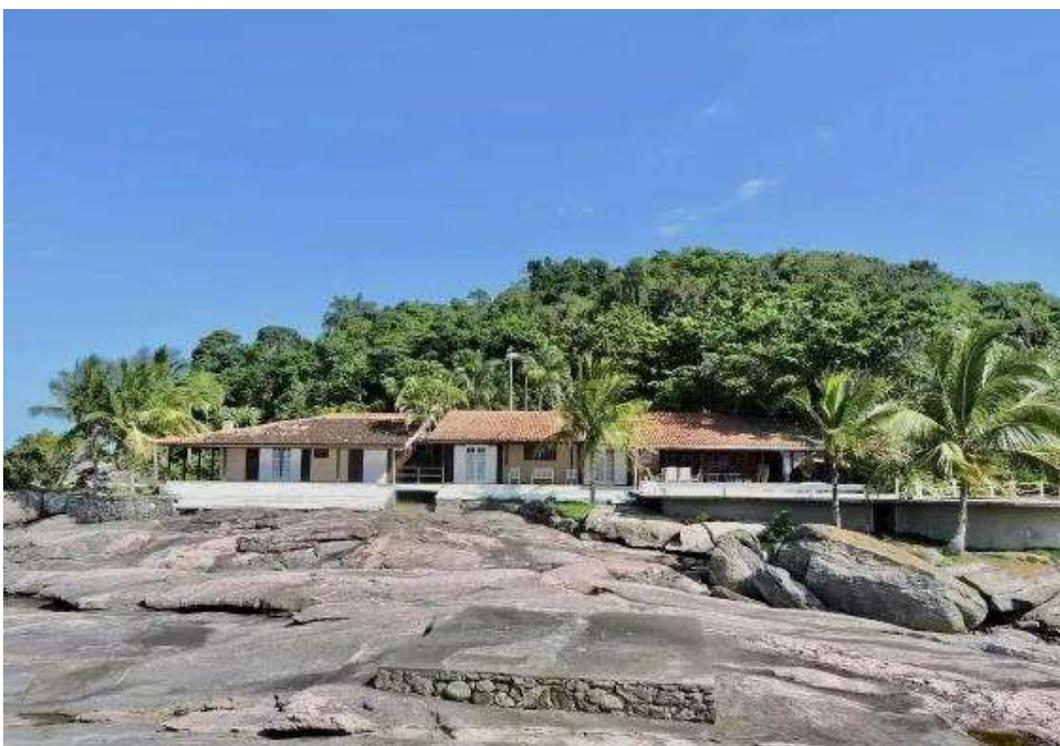
**Link:** <https://rioexception.com/pt-BR/propriedade/6276097>



*Handwritten signature*



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8





**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## ELEMENTO Nº 4

**Localização:** Ilha localizada Saco do Mamanguá -- Paraty - Rio de Janeiro - Brasil

### Ilha

**Área:** 200.000,00 m<sup>2</sup> - casa principal 700,00m<sup>2</sup>

**Valor de Ofertado:** R\$ 12.000.000,00

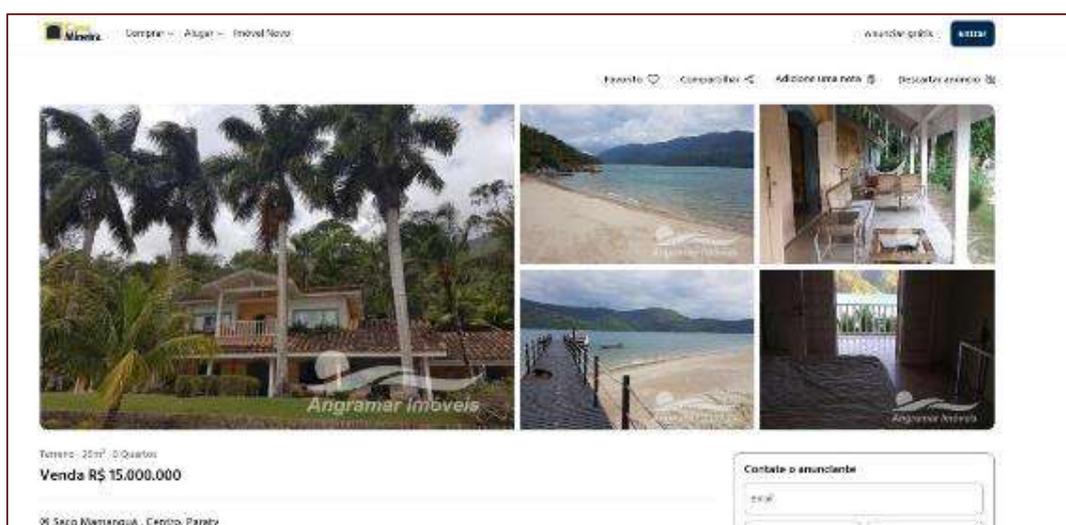
**Valor sem benfeitorias:** R\$ 10.600.000,00

**Valor Unitário:** R\$ 53,00/ m<sup>2</sup>

**Detalhes:** Belíssima casa em Ilha à venda em Paraty Localizada Saco do Mamanguá, área total do terreno 200.000,00 m<sup>2</sup> cercada de pequenas praias de rara beleza um verdadeiro paraíso. Com 5 suítes sendo uma suíte master, aquecimento e ar-condicionado em todas as suítes, Completamente Mobiliada em estilo mediterrâneo com itens de decoração, Atracadouro para 3 embarcações em formato de Pier, mobiliário e equipamentos, Uma Belíssima lancha com suíte para 12 pessoas, 2 motores Yamaha de 420 HP cada , e do tipo Conversível. INFRAESTRUTURA: 2 Geradores com isolamento acústico, o principal 45 HP, Esgotamento com Biodigestor totalmente ecológico, Dependência de caseiro com quarto, sala, cozinha e banheiro.

**Informante:** Imobiliária Angramar Imóveis – (24)999613109

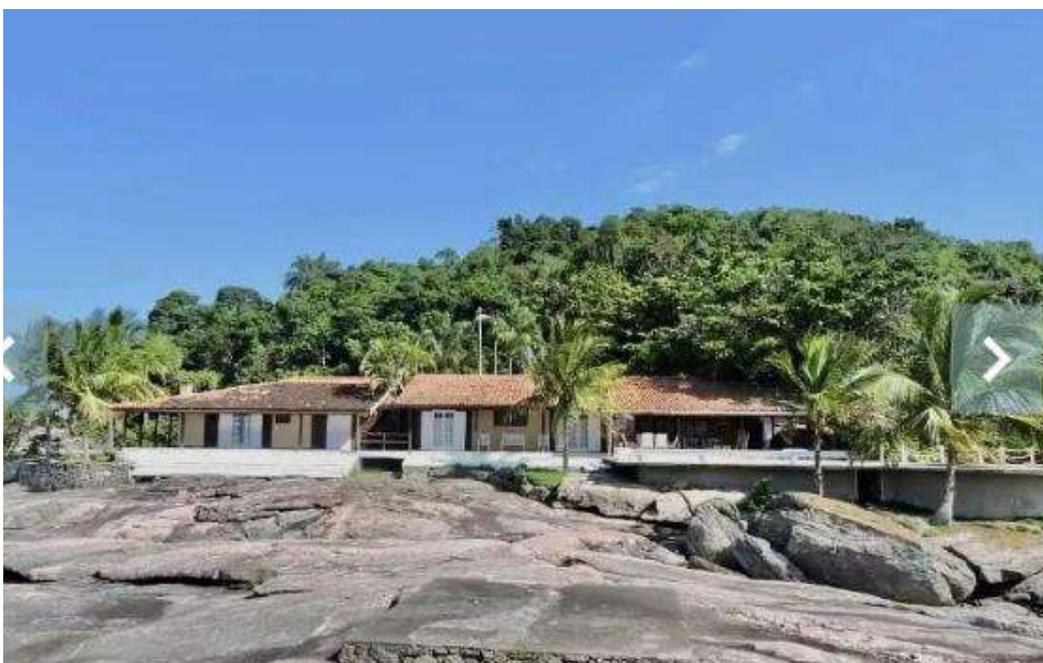
**Link:** <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-5-quartos-a-venda-no-centro-paraty-rj/2968722523>



*Handwritten signature*



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## ELEMENTO Nº5

**Localização:** Ilha em Paraty - Paraty - Rio de Janeiro - Brasil

**Ilha**

**Área:** 40.000,00 m<sup>2</sup> - construções 1340,00m<sup>2</sup>

Construções em excelente estado de conservação, padrão alto

**Valor de Ofertado:** R\$ 14.000.000,00

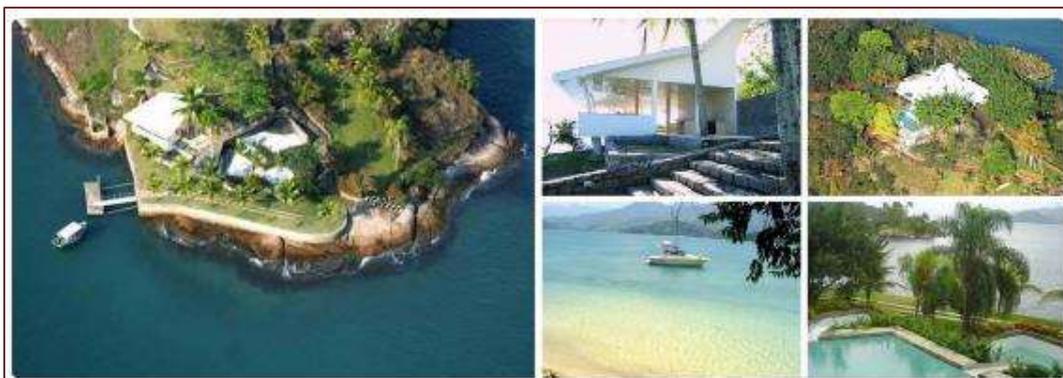
**Valor sem benfeitorias:** R\$ 9.310.000,00

**Valor Unitário:** R\$ 232,75/ m<sup>2</sup>

**Detalhes:** Ilha em Paraty-RJ. Casa Principal: 600,00m<sup>2</sup>, um apartamento master com dois vestiários, dois banheiros, dois condicionadores de ar. Cozinha equipada e mobiliada. Dois apartamentos para convidados, com vestiário e dois condicionadores de ar. Mezanino: Escritório com ar-condicionado LG Artcool. Cozinha com armário e exibe em silestone, fogão elétrico, ar-condicionado. Sala de estar com ar-condicionado. Quarto suíte com ar-condicionado. Porão: Nota de porão: a casa tem aquecimento de chão ao longo de seu comprimento; piso de mármore exceto cozinha e sacada onde existem porcelana e granito; Aquecimento e energia solares área de lazer com 80m<sup>2</sup> com banheiros e churrasqueira, Coberta e Piscina com 200,00m<sup>2</sup>, 90,000 litros respectivamente, piso em pedra São Tomé, camada de piscina em cerâmica azul, 10x10 cm, sauna, quarto e banheiro, 15 m<sup>2</sup> piso em mármore brancos, paredes em branco cerâmico, acesso de sala de estar para o porto com portais em alumínio. Casa caseiro 60m<sup>2</sup> quarto, dois quartos, banheiro, área de serviço e sacada. Heliporto com 400,00m<sup>2</sup> base de concreto Laje de concreto e aço de acesso à doca; Casa de força com 50m<sup>2</sup>: Geradores à diesel, com tratamento acústico, grupo de bateria, inverters - sistema solar, tratamento e captação de águas pluviais.

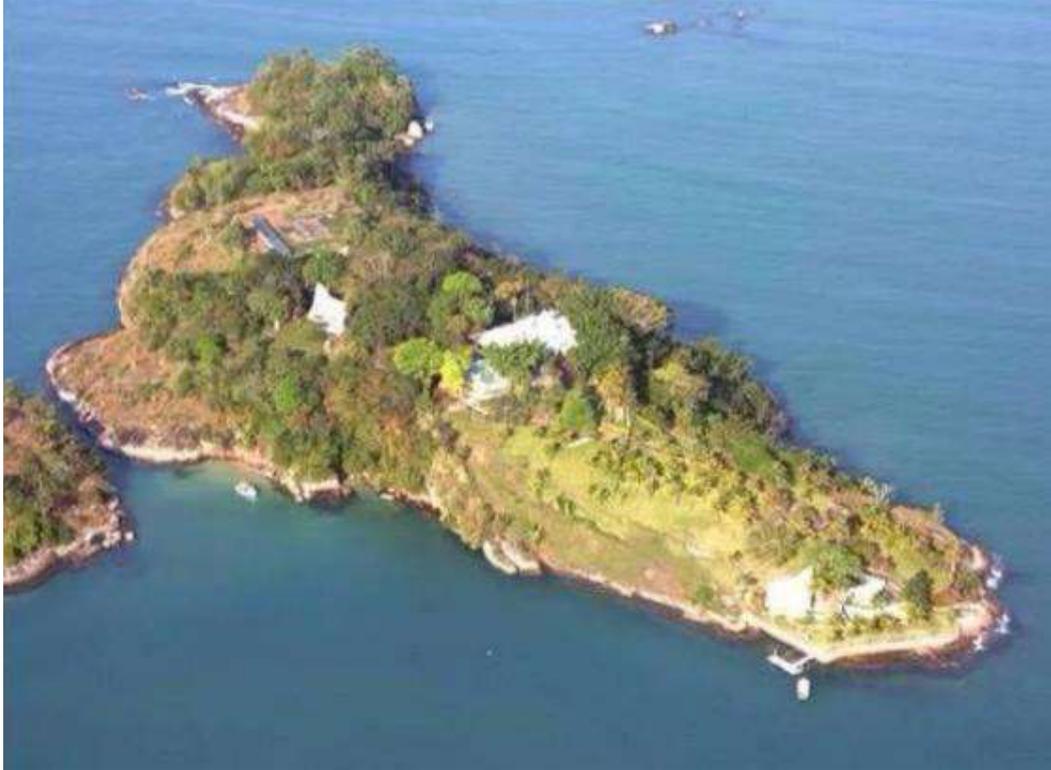
**Informante:** Imobiliária Angra dos Reis Imóveis – (24)998333363

**Link:** <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-5-quartos-a-venda-no-paraty-rj/127534901>





**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## ELEMENTO Nº 6

**Localização:** Ilha em Paraty - Paraty - Rio de Janeiro - Brasil

**Ilha**

**Área:** 63.000,00 m<sup>2</sup> - benfeitorias 500,00m<sup>2</sup>

**Valor de Ofertado:** R\$ 9.900.000,00

**Valor sem benfeitorias:** R\$ 8.900.000,00

**Valor Unitário:** R\$ 141,27/ m<sup>2</sup>

**Detalhes:** Ilha privativa em Paraty, 7 suítes, piscina, sauna e quadra de esportes. Ilha em Angra com 7 suítes com ar-condicionado, totalmente mobiliada e equipada. Cozinha, sala de jantar, sala de estar, sala de TV, living, lavabo, lavanderia, churrasqueira, sala de massagem, sauna com banheiro e vestiário, piscina e quadra de esportes iluminada. Energia 24h (gerador/inversor) e água tratada. Trilha para caminhada na mata, pesca, mergulho nas águas limpas e cristalina da região. Cais com churrasqueira, ducha e dois banheiros, heliponto. Casa de caseiros independente com 2 quartos, banheiro, cozinha e lavanderia.

**Informante:** MATCHIMOB.COM IMOBILIARIA – (21) 3490-3551

**Link:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ilha-privativa-em-paraty-2981257721.html>



*Handwritten signature*



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "SFD".



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## ELEMENTO Nº 7

**Localização:** Ilha Angra dos Reis - Rio de Janeiro - Brasil

**Ilha**

**Área:** 62.500,00 m<sup>2</sup> - Benfeitorias – 600,00m<sup>2</sup>

**Valor de Ofertado:** R\$ 20.000.000,00

**Valor sem benfeitorias:** R\$ 17.900.000,00

**Valor Unitário:** R\$ 286,40/ m<sup>2</sup>

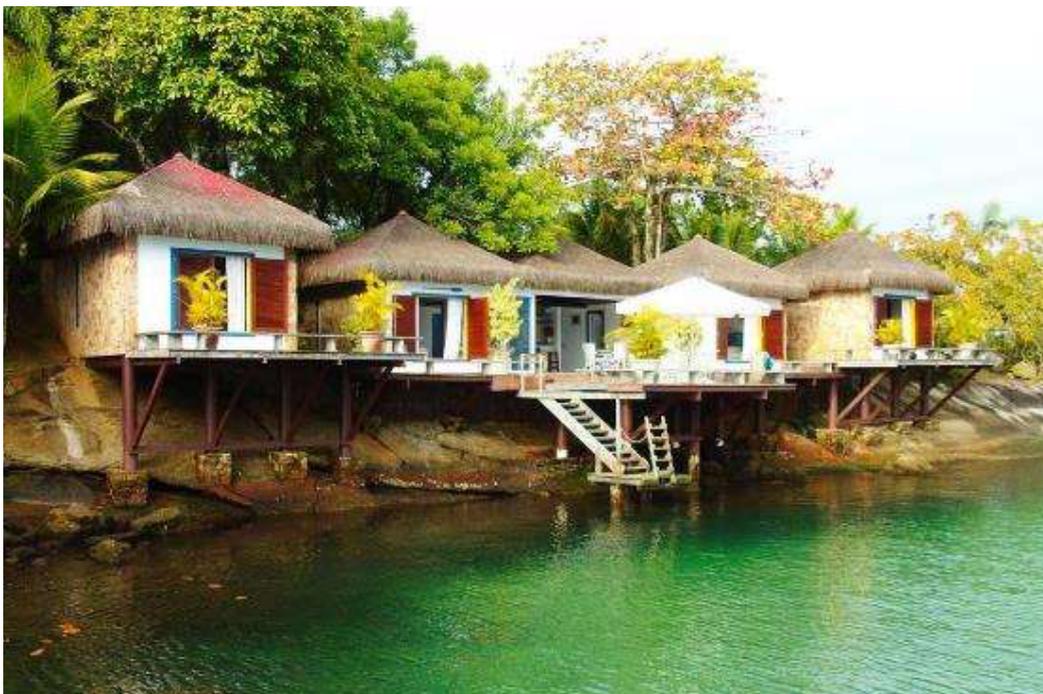
**Detalhes:** Ilha Particular a venda em Angra dos Reis – Rio de Janeiro. Possibilidade de criar um hotel na ilha. Acesso pelo mar ou por helicóptero. **A Ilha está localizada na Costa Verde, a 3 quilômetros do porto de Bracuhy**, em Angra dos Reis. Uma vila de luxo impressionante em uma ilha privada paradisíaca com todo o conforto de um hotel de luxo, usufruindo toda a beleza que a natureza tem para oferecer com o aproveitamento total da luz solar. A ilha tem 1200 metros de perímetro, Área total de 62.500,00 m<sup>2</sup> coberta de mata atlântica, um deslumbrante trecho de praia, vista panorâmica do mar límpido com temperatura agradável o ano inteiro.com água (nascente) et luz solar. Apoio em terra. A casa principal (92,00 m<sup>2</sup>) é composta de sala de estar, sala de jantar, 2 quartos, copa-cozinha com um deck de madeira na entrada. + 4 bangalôs totalizam 350,00 m<sup>2</sup> alinhados em linha e posicionados de frente para a água, dividem uma área comum, com bar, deck de madeira e sala de estar. Área externa coberta (16,00 m<sup>2</sup>) com churrasqueira, espreguiçadeiras, gramado rodeada por palmeiras, acesso à uma piscina natural de água doce esculpida na pedra com vista direta do mar. 1 deck de madeira que serve de heliporto e atracador de barcos, sistema de abastecimento de água próprio abastecido por 3 nascentes naturais, 1 cisterna principal e caixas d'água com capacidade de 70.000 litros, fornecimento de energia elétrica gerada através de placas solares que fornecem total autonomia para a ilha (possuí ainda para emergências geradores próprios). Casa do caseiro, casa de barcos e depósito totalizando 120,00 m<sup>2</sup>.

**Informante:** BRASIL PRESTIGE- (11) 2409-8994

**Link:** <https://brazil-prestige.com/listings/ilha-paraiso-angra-dos-reis/>



**Simone Feigelson Deutsch**  
 CAU A11475-8





**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

### G.1.3. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

#### QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	F <sub>F</sub>	F <sub>L</sub>	F <sub>A</sub>	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	114,29	0,90	1,00	1,48	152,23
2	157,33	0,90	1,00	1,37	193,99
3	128,13	0,90	1,00	1,34	154,52
4	53,00	0,90	1,11	1,55	82,07
5	232,75	0,90	0,91	1,26	240,18
6	141,27	0,90	1,00	1,34	170,37
7	286,40	0,90	0,91	1,34	314,31

#### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA SANEADA

Média X: 186,81

Desvio (S): 73,75

Coefficiente de Variação – 39,48% grau II de precisão

#### 1ª . Eliminação de Dados Suspeitos

Para n = 7 valor crítico d/s = 1,80

Testando os elementos extremos, temos:

$A_4 = (82,07 - 186,81) / 73,75 = 1,42 < 1,80$  (valor mantido)

$A_7 = (314,31 - 186,81) / 73,75 = 1,73 < 1,80$  (valor mantido)

#### 2º Determinação do Campo de Arbítrio

Adotando-se a tabela de distribuição de Student, para o intervalo de confiança máximo de 80%

$$V = n - 1 = 6 \quad T_p = 1,44 \text{ (tabelado)}$$

Os limites de confiança são assim definidos pelo intervalo

$$X = X \pm t_p \times S / (n-1)^{1/2}$$

$$X_{\text{mínimo}} = 186,81 \pm 1,44 \times 73,75 / (6)^{1/2}$$

$$X_{\text{mínimo}} = 143,46 \quad X_{\text{máximo}} = 230,16$$

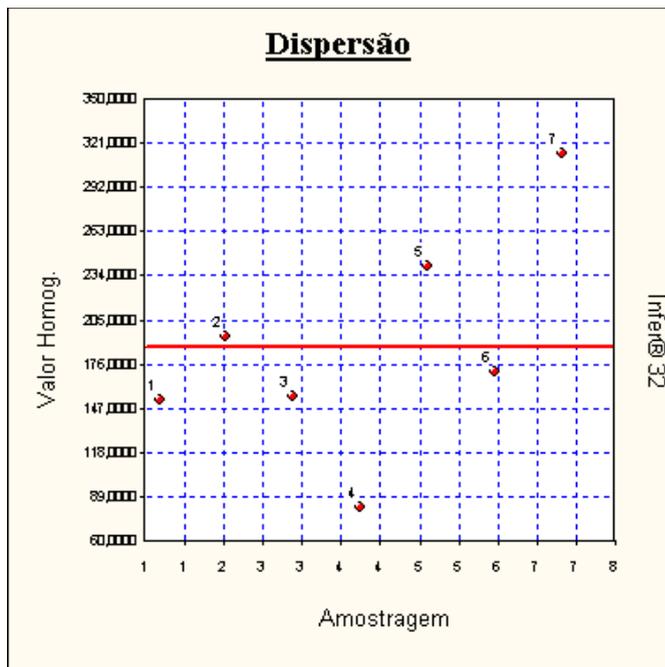
**Valor unitário médio = R\$ 180,00 / m<sup>2</sup>**



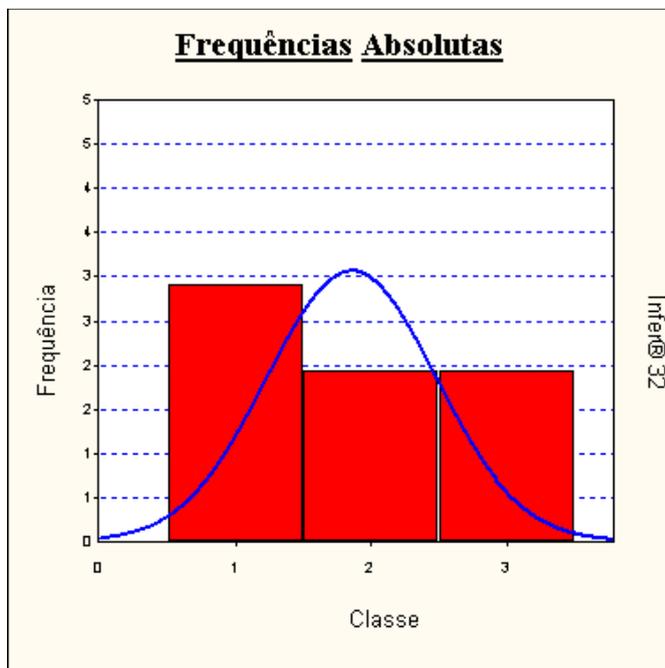
**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

### 3º Estudo Estatístico

#### Desvios em torno da Média

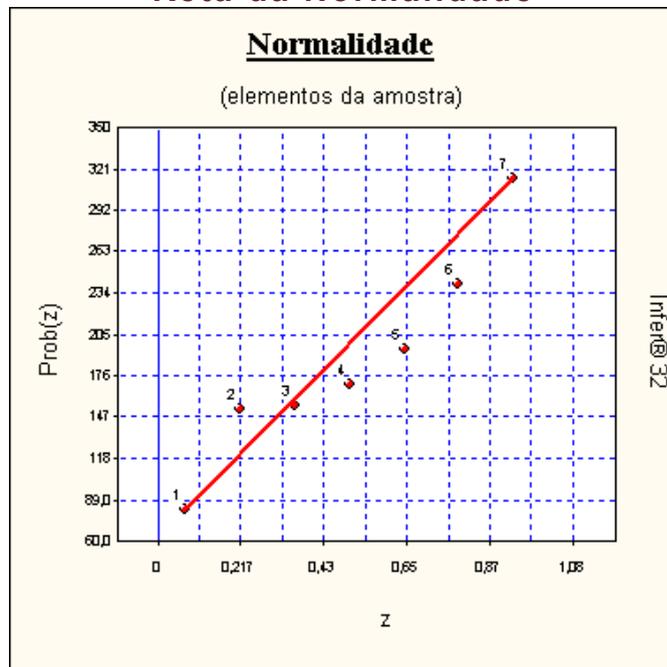


#### Histograma

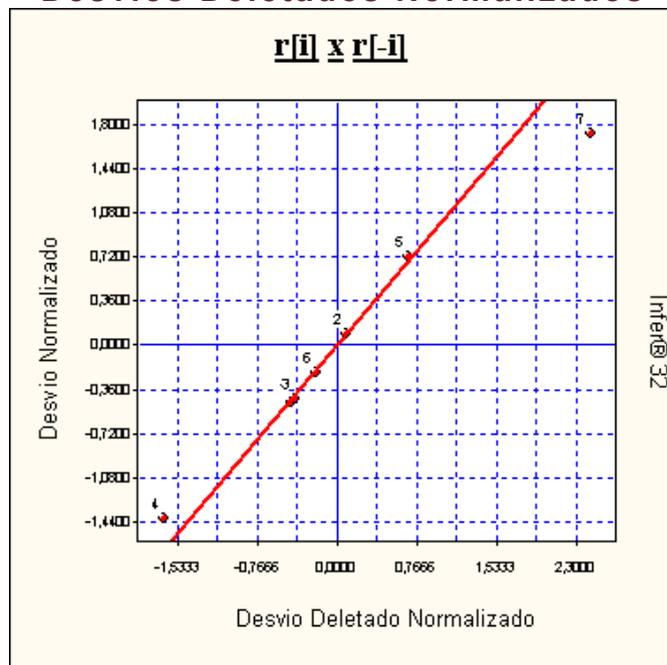


Simone Feigelson Deutsch  
CAU A11475-8

## Reta da Normalidade



## Desvios Deletados Normalizados



*As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.*

*SPD*



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

#### G.1.4. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Grau de fundamentação com uso do tratamento por fatores conforme item 9.2.2 tabela 3 da NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

**TABELA — ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	10	6	4
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	Itens 2 e 4, no grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e dos demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

**TABELA — GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% entorno do valor central da estimativa	≤30%	≤ 40%	≤50%

#### GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

### **G.1.5. VALOR DO TERRENO**

Utilizando o Valor médio unitário de mercado calculado, tem-se, como valor final do terreno (ilha):

Valor do terreno: R\$ 180,00/m<sup>2</sup> x 6128,00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 1.103.040,00

**VALOR DO TERRENO - R\$ 1.100.000,00**  
**(Um milhão e cem mil reais)**  
**em n<sup>os</sup> atrativos de mercado**

### **G.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS**

A NBR 12721 – Norma da ABNT voltada para avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária. Nessa Norma são estabelecidos os critérios para cálculos dos custos de construção que são utilizados pela SINDUSCON e publicados mensalmente para cada Estado do Brasil.

Conforme item 6.4.3.4 da NBR 12721, “*os custos unitários dos serviços são calculados aos preços vigentes na data do orçamento, utilizando-se as composições de custo que, no entender do responsável pela construção, sejam as mais adequadas a cada caso.*”

Os custos lançados na tabela mensal da Sinduscon levam em consideração os diferentes tipos de edificação considerados pela Norma, por meio de suas características principais e acabamentos.

O item 8.3.4 da NBR 12721 define o método de cálculo a ser adotado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon), onde se demonstra que os preços são coletados e

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

são submetidos a uma análise estatística de consistência, além de submeter o cálculo do valor médio de cada insumo, além de se calcular em separado o custo da mão de obra, aplicando-se o percentual relativo aos encargos sociais e benefícios.

#### **8.3.4 Método de cálculo**

Na determinação dos custos unitários básicos, os Sindicatos da Indústria da Construção Civil devem adotar os seguintes procedimentos:

- a) os preços coletados de acordo com as determinações apresentadas em 8.3.3 devem ser submetidos a uma análise estatística de consistência;
- b) após análise de consistência, procede-se ao cálculo do promédio de cada insumo;
- c) o valor do promédio de cada insumo aplica-se ao coeficiente físico correspondente ao respectivo insumo no lote básico de cada projeto-padrão;
- d) para o cálculo dos custos de mão-de-obra, aplica-se o percentual relativo aos encargos sociais e benefícios:
  - este percentual deve incluir todos os encargos trabalhistas e previdenciários, direitos sociais e obrigações decorrentes de convenções coletivas de trabalho de cada Sindicato;
  - o método de cálculo e o percentual de encargos sociais e benefícios devem ser explicitados pelos respectivos Sindicatos da Indústria da Construção Civil;
- e) é recomendável que a amostra por insumo seja composta de um mínimo de 20 informações;
- f) para auxílio do cálculo, pode ser utilizado o modelo indicado na figura 3.

#### **Item 8.3.4 da NBR 12721**

De acordo com o item 8.3.5 da NBR 12721 os custos unitários básicos devem ser atualizados mensalmente e divulgados amplamente até o dia 5 do mês subsequente, e esse custo é que deve servir de base para se estabelecer valores de benfeitorias em cálculos de valor de mercado.

### **TIPOLOGIA**

Na NBR 12.721 consta no item de definições, a definição de projeto padrão, tal como a seguir apresentado.

*“3.3. projeto padrão: Projetos selecionados para representar os diferentes tipos de edificações, que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e conjunto de edificações, definidos por suas características principais.”*

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

No presente caso serão calculadas as benfeitorias utilizadas de uso comum e de uso privativo da mesma forma, visto que estão em estado de conservação semelhante, e mesmo possuindo características construtivas diferenciadas, os acabamentos são muito semelhantes, assim como as instalações, tanto elétricas, como hidráulicas, e de gás.

Na tabela a seguir publicada pela Sinduscon para outubro de 2023, o custo de construção do m<sup>2</sup> de casas residências padrão normal – 1 pavimento – R8N – R\$ 2.627,05/m<sup>2</sup>

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>			<b>Custos Unitários Básicos de Construção</b>			<b>SindusconRio</b>		
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2023</b>								
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m <sup>2</sup> ), 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 <b>Outubro/2023</b> . "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, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); 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\$/m <sup>2</sup>								
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>								
<b>PADRÃO BAIXO</b>			<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
R-1	2.179,38	0,01%	R-1	2.627,05	0,02%	R-1	3.283,20	0,08%
PP-4	2.028,43	0,06%	PP-4	2.491,91	0,07%	R-8	2.623,41	0,09%
R-8	1.924,86	0,08%	R-8	2.180,88	0,08%	R-16	2.789,10	0,09%
PIS	1.499,29	0,06%	R-16	2.118,46	0,11%			
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>								
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>					
CAL-8	2.539,31	0,14%	CAL-8	2.710,48	0,13%			
CSL-8	2.171,59	0,07%	CSL-8	2.366,07	0,07%			
CSL-16	2.892,36	0,07%	CSL-16	3.148,45	0,08%			
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>								
RP1Q	2.293,44	0,05%						
GI	1.218,09	0,01%						

**Tabela Sinduscon – outubro de 2023**



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

Este valor é calculado pelo Sinduscon-RJ a partir de aferição de preços no mercado de construção e de fornecimento de materiais e equipamentos, de acordo com os padrões construtivos preconizados pela NBR 12.721.

Ainda neste item 8.3.5 fica claro que conforme a Lei nº 4591/64 no custo padrão não estão incluídos:

*“a) fundações, submureamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático;*

*b) elevador(es);*

*c) equipamentos e instalações, tais como:*

*→ fogões;*

*→ aquecedores;*

*→ bombas de recalque;*

*→ incineração;*

*→ ar condicionado;*

*→ calefação;*

*→ ventilação e exaustão;*

*→ outros*

*d) playground (quando não classificado como área construída)*

*e) obras e serviços complementares:*

*→ urbanização*

*→ recreação (piscinas, campos de esporte);*

*→ ajardinamento*

*→ instalação e regulamentação do condomínio; e*

*f) outros serviços*

*g) impostos, taxas e emolumentos cartoriais*



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

- h) projetos, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação; projetos especiais;*
- i) remuneração do construtor;*
- j) remuneração do incorporador.”*

Dessa forma, os custos específicos não são computados no CUB básico, que se constitui do custo padrão e devem ser adicionados por meio de um BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), tal como citado na Norma

**6.3.2 Custo global da construção**

O valor estimado com auxílio do quadro III do anexo A é a soma das seguintes parcelas:

- a) produto da área equivalente em área de custo padrão global pelo custo unitário básico, correspondente ao projeto-padrão que mais se assemelhe ao da edificação objeto de incorporação;
- b) parcelas adicionais, relativas a todos os elementos ou condições não incluídas nas relações quantitativamente discriminadas de materiais e mão-de-obra correspondentes ao projeto-padrão, tais como: fundações, elevadores, equipamentos e instalações, *playground*, obras e serviços complementares e outros serviços;
- c) impostos, taxas e emolumentos cartorários;
- d) projetos;
- e) remuneração do construtor; e
- f) remuneração do incorporador.

#### **Item 6.3.2 da NBR 12721**

No presente caso, o justo é um BDI de no mínimo 60% para cobrir os custos não previstos de projetos, administração, lucro do incorporador, custos indiretos e financeiros, impostos e taxas incidentes, além de instalação de diversos banheiros, construção sobre a rocha, instalação de água potável entre outros.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

O valor das benfeitorias calculado é para edificações novas e há necessidade de se realizar a depreciação para o estado em que se encontram.

A depreciação é feita pela tabela de Ross Heidecke, tal como a seguir apresentada.

Estado 1	Novo	0,00%
Estado 1,5	Entre novo e regular	0,32%
Estado 2,0	Regular	2,52%
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3	Reparos simples	18,10%
Estado 3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
Estado 4	Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%

**TABELA- CRITÉRIO DE HEIDECHE**

**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

**TABELA III  
DEPRECIÇÃO FÍSICA // CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

idade em % de duração									idade em % de duração								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4	52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7	54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0	56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
8	4.32	4.32	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3	58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6	60	48.0	48.0	49.3	52.2	57.4	65.3	75.3	87.1
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9	62	50.2	50.2	50.2	54.2	59.2	66.7	76.4	87.7
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2	64	52.5	52.5	53.7	56.3	61.1	68.3	77.5	88.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5	66	54.8	54.8	55.9	58.4	63.0	69.8	78.6	88.8
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8	68	57.1	57.1	58.2	60.6	64.9	71.4	79.7	89.4
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2	70	59.5	59.5	60.5	62.8	66.8	72.9	80.8	90.0
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5	72	61.2	61.9	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.6
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9	74	64.4	64.4	65.3	67.3	70.8	76.2	83.1	91.2
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3	76	66.9	66.9	67.7	69.6	72.9	77.9	84.3	91.8
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6	78	69.4	69.4	70.2	71.9	74.9	79.6	85.5	92.4
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0	80	72.0	72.0	72.7	74.3	77.1	81.3	86.7	93.1
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4	82	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8	84	77.3	77.3	77.8	79.1	81.4	84.8	89.2	94.4
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3	86	80.0	80.0	80.5	81.6	83.6	86.6	90.5	95.5
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7	88	82.7	82.7	83.2	84.1	85.8	88.5	91.8	95.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1	90	85.5	85.5	85.9	86.7	88.1	90.3	93.1	96.4
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6	92	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.2	94.5	97.1
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.6	83.1	94	91.2	91.2	91.4	91.9	92.8	94.1	95.8	97.8
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5	96	94.1	94.1	94.2	94.6	95.1	96.0	97.2	98.5
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0	98	97.0	97.0	97.1	97.3	97.6	98.0	98.6	99.3
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5	100	100	100	100	100	100	100	100	100

**TABELA - DEPRECIÇÃO FÍSICA - CRITÉRIO DE HEIDECKE**

Deve-se realizar a depreciação das benfeitorias, visto que não são construções novas, utilizar-se-á o Método de Ross Heidecke, que apresenta um procedimento de desvalorização da benfeitoria em função de suas reais características físicas.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## A) CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

$$V_{cn} = S \times P \times K$$

Sendo:

$$S = \text{área total das construções} = 1.704,13 \text{ m}^2.$$

P= Custo unitário de construção fornecido pela SINDUSCON-RJ para outubro de 2023 para edificações residenciais, padrão normal R8N

$$\text{CUB R8N} - \text{R\$ } 2.627,05/\text{m}^2$$

K = acréscimo percentual para cobrir os custos não previstos de projetos, administração, lucro do incorporador, custos indiretos e financeiros, impostos e taxas incidentes, além de instalação de diversos banheiros, construção sobre a rocha, instalação de água potável entre outros

$$K = 60\%$$

Desta forma, a edificação tem o valor de:

$$V_{cn} = S \times P \times K$$

$$V_{cn} = 1.704,13 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.627,05/\text{m}^2 \times 1,60$$

$$V_{cn} = \text{R\$ } 7.162.935,55$$

O método adotado considera como parâmetros de análise a vida útil provável da edificação em relação a sua idade aparente, e leva em conta, também, o estado de conservação do imóvel, determinando, desta forma, o valor da construção depreciada, em termos físicos e de obsolescência.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8



$$VB = V_{cn} \times (1 - d)$$

Onde:

$V_B$  – Valor da Benfeitoria já depreciada

$V_{cn}$  – Valor da Benfeitoria se nova fosse

$d$  – Depreciação física do imóvel de acordo com a tabela de Ross Heidecke.

Parâmetros:

- idade aparente - 30 anos
- vida útil estimada - 80 anos
- idade percentual – 37,5%
- estado de conservação – 2,5 – regular e reparos simples
- $d = 32,2\% = 0,322$

Assim o valor da construção no estado é:

$$V_B = R\$ 7.162.935,55 (1 - 0,322)$$

$$\mathbf{V_B = R\$ 4.856.470,30}$$

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "SFD".



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## **B) INSTALAÇÕES**

Ao custo da construção há necessidade de somar **INSTALAÇÕES** realizadas que não estão computadas no cálculo acima, tais como:

### **1 - Pavimentação dos caminhos internos de interligação das construções da Ilha – 626,29m<sup>2</sup>**

Custo de execução de pavimentação é de cerca de R\$ 200,00/m<sup>2</sup>. Sendo uma área de 626,29 m<sup>2</sup> o custo é de R\$ 125.258,00

**Custo total R\$ 125.000,00** (cento e vinte e cinco mil reais)

## **CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS**

Custo global das benfeitorias:

**R\$ 4.856.470,30 + R\$ 125.258,00**

**Custo global – R\$ 4.981.728,30**

**Custo global das benfeitorias: R\$ 5.000.000,00** (cinco milhões de Reais em números de mercado)

## **G.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO**

De acordo com a norma técnica NBR 14.653-2, item 8.2.4.2, o fator de comercialização deve ser levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

Trata-se de uma Ilha muito conhecida em Paraty, conforme pesquisa realizada no local, além de ser conhecida em pesquisas online, o que agrega valor ao imóvel, dessa forma, no presente caso o justo é a adoção de um fator de comercialização de 1,00.

#### **G.4. VALOR DO IMÓVEL**

Utilizando-se a fórmula pautada nas normas técnicas tem-se

$$\mathbf{VI = (VT + VB_1) \cdot FC}$$

$$\mathbf{VI = (1.100.000,00 + 5.000.000,00) \cdot 1,00}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 6.100.000,00}$$

**(seis milhões e cem mil reais em n<sup>os</sup> atrativos de mercado)**



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## H. QUESITOS

### H.1. QUESITOS DO AUTOR (Fls. 525 a 527)

- 1) **Queira o Sr. Perito informar se é Engenheiro Civil ou Arquiteto, legalmente habilitado conforme Lei 5. 194/66, artigo 12 e Resolução 1010 do CONFEA artigo 5 “Atividade 06 - Vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria, arbitragem” possuindo especialização em Avaliação de Imóveis.**

R: Currículo encontra-se em anexo ao laudo

- 2) **Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente toda a ocupação do imóvel desta ação, denominada Ilha do Breu, situada na Comarca de Paraty, RJ, indicando suas áreas medidas e o seu real estado de conservação, bem como a atual condição de uso, habitabilidade e segurança.**

R: O imóvel encontra-se detalhadamente descrito no corpo do laudo.

- 3) **Queira o Sr. Perito informar os conceitos de domínio útil, domínio pleno e posse e quais os impactos destas definições sobre o valor dos imóveis.**

R: De acordo com o glossário do IBAPE-SP, temos como definição de domínio e posse:

*“Domínio: Direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém: é a propriedade plena”*

*“Posse: Detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito”*

O terreno de posse tem menor valor que o terreno de domínio pleno.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

- 4) **Queira o Sr. Perito indicar qual a conceituação do terreno - se próprio, de marinha ou regime de ocupação - e qual o impacto destas conceituações sobre o valor de imóveis.**

R: O terreno próprio é regulamentado e de domínio do seu proprietário. O terreno de marinha são imóveis de propriedade da União, que normalmente, são medidos a partir da linha do preamar médio de 1831 até 33 metros para o continente, ou ilhas costeiras.

O valor dos imóveis devem ser calculados em função da forma de uso semelhante, tal como realizado no corpo do laudo, que a comparação se deu com Ilhas na mesma localidade.

- 5) **Queira o Sr. Perito indicar de quem é o proprietário da ilha objeto desta ação e quem detém a posse e o direito de uso.**

R: Consta na Certidão de Inteiro Teor do Imóvel (Número RIP: 5875 0000456-83) emitida em 2018, que o ocupante atual do terreno é o réu. Segundo Certidão Negativa de Ônus, fl.260 dos autos, consta como proprietária a União Federal.





Simone Feigelson Deutsch  
CAU A11475-8



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão  
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

### Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

Número do RIP: 5675 0000456-83  
Regime de utilização: Ocupação  
CPF/CNPJ: 067.024.148-20  
Responsável Atual: MARCIO LUIZ GOUVEIA DE OLIVEIRA

Endereço do imóvel: IA DO BREU , S/N  
VER 04967202930201523, BAIA ILHA GRANDE  
Bairro: 3 DISTRITO CEP: 23970-000  
Cidade: PARATI UF: RJ

**Características técnicas do imóvel**

Natureza: Rural	Conceituação: MARINHA COM NACIONAL INTERIOR
Fração Ideal: 1,0000000	Área Total do Terreno: 3.247,00 m2
Área Total da União: 3.247,00 m2	

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito MARCIO LUIZ GOUVEIA DE OLIVEIRA como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 27/02/2018 Hora da emissão: 15:10:35  
Código de controle da certidão: 42BF.7C74.2CB1.204C

#### Certidão de Situação de Aforamento

**6) Queira o Sr. Perito descrever a área territorial da ilha e a área objeto da avaliação.**

R: Possui uma área total de terreno de 3.274,00m<sup>2</sup> conforme documento já apresentado. Em todo o seu entorno, o Réu implantou pilares de concreto que suportam um grande deck de madeira, ampliando a área da ilha para 6.128,66m<sup>2</sup> conforme levantamento planialtimétrico fornecido pelo Réu e revisado por esta perita, apresentado a seguir.



**Simone Feigelson Deutsch**  
 CAU A11475-8



 **Deck – 2854,66 m<sup>2</sup>**



**Planta de Situação**

 **Deck – 2854,66 m<sup>2</sup>**     **Caminhos – 626,29 m<sup>2</sup>**  
 **Construções – 1704,13m<sup>2</sup>**



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

- 7) Queira o Sr. Perito detalhar quais as permissões de uso e ocupação da Ilha, detalhando suas limitações bem como a presença de Áreas Non Aedificandi, Áreas de Preservação Permanentes – APP e detalhar os impactos dessas limitações sobre o valor de mercado.**

R: A Ilha, como apresentado está sendo plenamente utilizada, visto que as instalações dos quartos encontram-se em todo o perímetro, entremeadas pela área de Mata Atlântica, mantida e fortalecida pelo Réu.

- 8) Queira o Sr. Perito informar qual Norma Técnica foi utilizada para a elaboração do Laudo de Avaliação para definição do valor de mercado de compra e venda do imóvel objeto dessa ação.**

R: NBR 14653 partes 1 e 2.

- 9) Queira o Sr. Perito identificar a existência de passivo ambiental que recai sobre a Ilha em lide.**

R: Tal como respondido no 8º quesito dessa série.

- 10) Queira o Sr. Perito proceder na região onde se localiza o imóvel em foco uma pesquisa de valores de mercado, composta de imóveis semelhantes disponíveis para venda ou recentemente vendidos, compatíveis em localização e tipologia, em número suficiente para formar uma amostra tratável estatisticamente, contemplando a descrição das características intrínsecas de cada imóvel integrante da amostra, de modo que se possa determinar, com precisão, a influência das características na formação do valor de compra e venda de cada imóvel pesquisado.**

R: Atendido no corpo do laudo.

- 11) Queira o Sr. Perito indicar quais os graus de fundamentação e precisão do modelo escolhido para a avaliação**

R: Foi obtido grau II de fundamentação e de precisão

- 12) Queira o Sr. Perito apontar os valores encontrados para o “Limite inferior do intervalo de confiança”, “Estimativa de tendência central”, e “Limite superior do intervalo de confiança”.**

R: A Ilha em função de suas peculiaridades, não tem possibilidade de uma avaliação direta, tendo se adotado o



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

método evolutivo, calculando em separado o valor das benfeitorias.

**13) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do imóvel determinado em sua avaliação, detalhando todos os conceitos aplicados, e esclarecer qual a justificativa para o intervalo adotado caso seja utilizado “Campo de Arbitrio”.**

R: O valor de mercado obtido foi de R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais) em novembro de 2023



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## I. CONCLUSÃO

Diante das análises e vistorias realizadas pode-se concluir:

A ilha em análise está localizada na Costa Verde do Estado do Rio de Janeiro, a 34km de Paraty, sendo acessada de barco a partir da Praia de Tarituba que está situada na altura do Km 542 da Rodovia Rio-Santos.

A Ilha possui uma área total de terreno de 3.274,00m<sup>2</sup> conforme documento já apresentado. Em todo o seu entorno, o Réu implantou pilares de concreto que suportam um grande deck de madeira, ampliando a área da ilha para 6.128,66m<sup>2</sup> conforme levantamento planialtimétrico fornecido pelo Réu e revisado por esta perita.

No deck encontram-se áreas de uso comum, tal como o restaurante, que está totalmente implantado sobre o mesmo, permitindo ouvir o ruído do mar e a sensação de estar em um navio. No outro lado da ilha encontram-se partes do deck cobertas por grama artificial e jardins;

Na parte rochosa da ilha, onde estão instalados os quartos, foram construídos diversos caminhos/passeios em concreto e escadas, que interligam os mesmos, além de jardins e espaços de contemplação. A ilha dispõe também de aproximadamente 05 pontos de cais e heliponto.

Na ilha foram construídas em pedra natural duas piscinas, sendo uma de água doce e outra de água salgada. Junto ao restaurante encontram-se as dependências de serviço, tais como: cozinha industrial, banheiros e área de serviço com laje em concreto



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

sustentada por estrutura metálica onde encontram-se instaladas as placas solares fotovoltaicas

A Ilha possui um salão de festas e uma sala de meditação. Possui um sistema de canalização da água, por meio de tubos subaquáticos para abastecer uma caixa d'água com capacidade para 50.000 litros.

Na ilha existem 20 acomodações de uso privativo, sendo 03 casas construídas em concreto com fechamento em alvenaria, esquadrias de madeira, telhado com estrutura de madeira, e telhas cerâmicas que se subdividem em 10 suítes, 1 "iglu" em fibra de vidro que possui dois ambientes e banheiro e 03 cabanas construídas em madeira, cada uma com 3 pavimentos.

O acabamento, de forma geral, pode ser considerado normal, estando em bom estado de conservação. Todas as suítes possuem aquecedor e água quente.

### **CONCLUSÃO FINAL:**

O cálculo do valor de mercado foi realizado pelo Método Evolutivo, em função das peculiaridades do imóvel, que são incomparáveis aos elementos amostrais obtidos.

O valor obtido, obtendo-se grau II de fundamentação e precisão é de:

**R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais) em  
novembro de 2023**

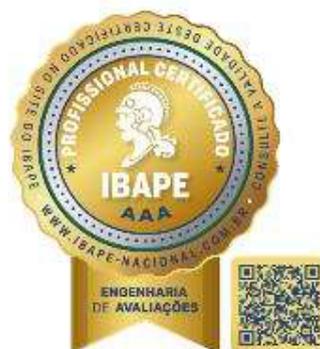


**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

### J. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, declara a perita constar o presente laudo de 70 (setenta) páginas digitadas  
Anexo 1 – Currículo

Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2023



**Simone Feigelson Deutsch**  
**Arquiteta e Urbanista –CAU A11475-8**  
**DSc. Engenharia Civil**  
**Profissional com certificação AAA pelo Instituto Brasileiro de**  
**Avaliações e Perícias Nacional – IBAPE Nacional.**



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

## CURRÍCULO RESUMIDO – SIMONE FEIGELSON

### FORMAÇÃO

- ARQUITETA e URBANISTA – Universidade Federal Fluminense – UFF – 1984.
- Curso Técnico Industrial de Estradas pelo Centro de Educação Tecnológica do Rio de Janeiro (CEFET / 1977 -1979).
- Diversos cursos de extensão nas áreas de engenharia de avaliações e perícias técnicas, incluindo curso de Arbitragem, curso de Inferência Estatística, cursos de Perícia Ambiental.
- Corretora de Imóveis – CRECI nº 31.674.
- Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia – UFF/ 2003.
- Pós Graduação em Auditoria e Perícia Ambiental – UFF/ 2003.
- Mestre em Engenharia Civil na área de Patologias e Recuperação das Estruturas – Universidade Federal Fluminense - 2008.
- Doutora em Engenharia Civil na área de na área de Sistemas de Gestão, Produção, Qualidade e Desenvolvimento Sustentável. – 2013
- Professora da Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro (UNIRIO)
- Profissional com certificação AAA pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia Nacional
- Conselheira do CAU-RJ (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro) 2018-2023
- Representante do CAU-RJ na revisão da Norma de Pericias de Engenharia da ABNT - NBR 13752
- Participa da Diretoria Técnica do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia) Nacional. (2022/2023)

### ATIVIDADES PROFISSIONAIS

- Perícias e Avaliações.
- Arquiteta e Urbanista especializada na elaboração de laudos técnicos, tendo exercido a diretoria técnica do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional (2004-2007).
- Perícias judiciais em Ações diversas: Revisionais, Renovatórias, Ordinárias, Desapropriações e Perícias Ambientais, desde 1986
- Assessoria a advogados, com elaboração de pareceres técnicos e atuação como Assistente Técnica em diversas Ações.
- Elaboração de laudos não judiciais, nas áreas de vistoria predial, avaliações de imóveis e danos construtivos.
- Elaboração de laudos técnicos para Revisão de Valores Venais e dados cadastrais de IPTU e ITBI.
- Consultoria na Área de Legislação Urbanística e Edilícia.



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

- Elaboraões de projetos de arquitetura e instalaões prediais para prédios residenciais e comerciais.
- Membro da Diretoria do Instituto de Engenharia Legal (atual IBAPE-RJ) 1995/2004.
- Membro da Divisão de Construões do Clube de Engenharia – 2000/2003.
- Membro da Comissão de Direito Ambiental da OAB – 2010 – 2023
- Membro da Divisão de Urbanismo do Clube de Engenharia – 2022/2024.

#### **ATIVIDADES ACADÊMICAS**

- Professora convidada no Curso de extensão em engenharia legal, avaliações e Perícias Judiciais – PUC-RJ – (2006 – 2019).
- Professora no Curso de Patologia das Edificaões pela CCE-PUC-RJ– (2008 – 2023).
- Professora no Curso de Inspeção, Avaliação e Recuperação de Estruturas de Concreto e de Edificaões pelo NTT – Núcleo de Treinamento Tecnológico – RJ – (2008/ 2023).
- Professora no Curso de Inferência Estatística Aplicada à Engenharia de Avaliaões de Imóveis – PUC – RJ - (2010/ 2019)
- Professora no Curso do Bramante- UFRJ em autovistoria (2015-2023)

#### **HOMENAGEM**

- Homenageada no Curso de Extensão de “Engenharia Legal, avaliações e perícias judiciais” – PUC/RJ – outubro de 2007.
- Professora homenageada pelas turmas de formandos 2106 e 2017 do Curso de Turismo da Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro - UNIRIO

#### **PRÊMIOS**

- Melhor Trabalho de Perícia Ambiental no XVII Congresso Brasileiro de Avaliaões e Perícias de Engenharia – COBREAP – 2013
- Menção Honrosa pelo trabalho de Perícia no XVII Congresso Brasileiro de Avaliaões e Perícias de Engenharia – COBREAP – 2013

#### **PUBLICAÇÕES**

- Apostila: Código de Obras na Prática Pericial - Curso de extensão em engenharia legal, avaliações e pericias judiciais do professor Sérgio A. Abunahman – PUC/RJ.
- Vícios Construtivos em Edificaões – Manutenção e Diagnóstico – apostila do NTT – Núcleo de Treinamento Tecnológico.
- Diversos trabalhos publicados em Congressos: “Avaliação Monetária do Potencial Madeireiro Ativo Ambiental Numa Floresta Tropical”; “Perícia em patologia das estruturas de concreto”; “Impacto de vizinhança”; “Solução de problema patológico por arbitragem”; “Perícias relacionadas a



**Simone Feigelson Deutsch**  
CAU A11475-8

Modificações em fachadas”; “A ação do vento nas edificações”;  
“Obras úteis, voluptuárias e necessárias”;

- Livro: “Perícias de Engenharia – Apuração dos fatos”, editora Leud – 5º edição - 2023
- Capítulo 10 do livro: “Nova Normalização Brasileira para a Alvenaria Estrutural”, editora Interciência – RJ – p. 377-399 - 2013.
- Livro: “Engenharia Legal e de Avaliações” do professor Sergio Abunahman, revisão e atualização da 5ª edição, Oficia de Textos, 2022, SP