

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2024.

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO
MÉTODO COMPARATIVO

Ref: Auto de Arrecadação **nº1 - item 2 - lote nº100A** -
matrícula **173** do Registro Geral do Ofício Único de Arraial
do Cabo.

1- HISTÓRICO

Trata-se da avaliação de terreno arrecadado por esta AJ em
petição protocolizada em **14.06.2016**, localizado no Morro do
Miranda, Prainha e suas medidas e confrontações encontram-se
transcritas no **item "2"** da citada petição.

2- DADOS PRINCIPAIS DO TERRENO:

Forma: polígono irregular, com declive acentuado nas partes
próximas à praia.

Acesso: pela Rodovia General Bruno Martins.

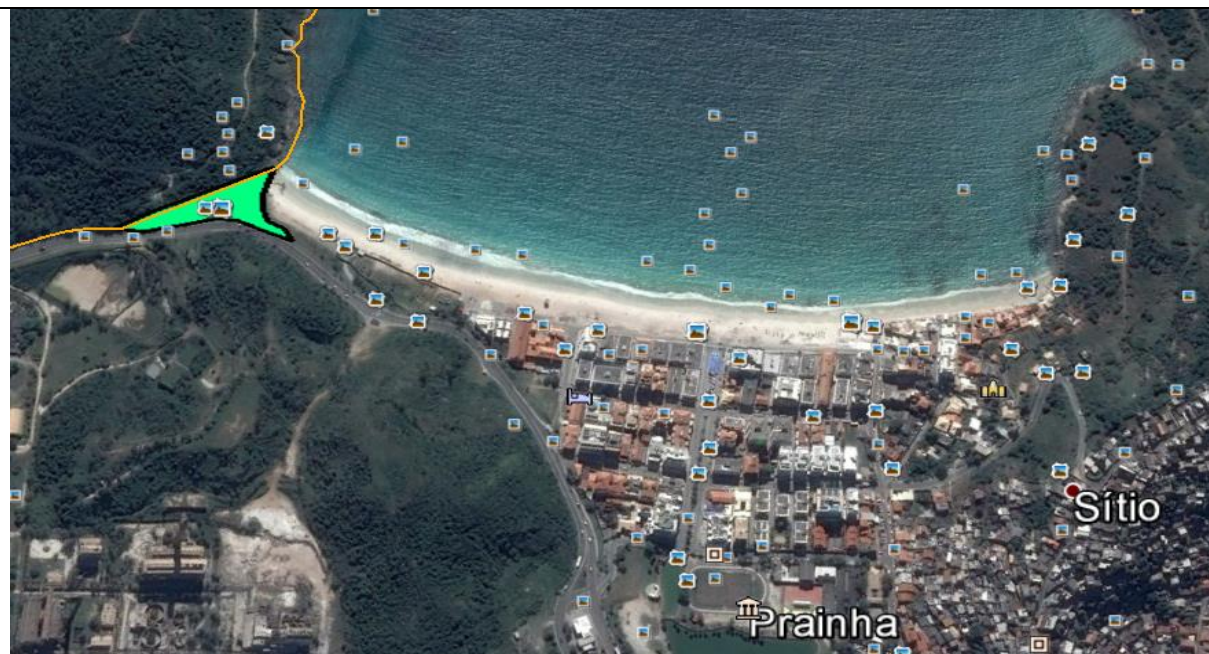
Área total: **6.815,73 m²**.

Uso permitido:

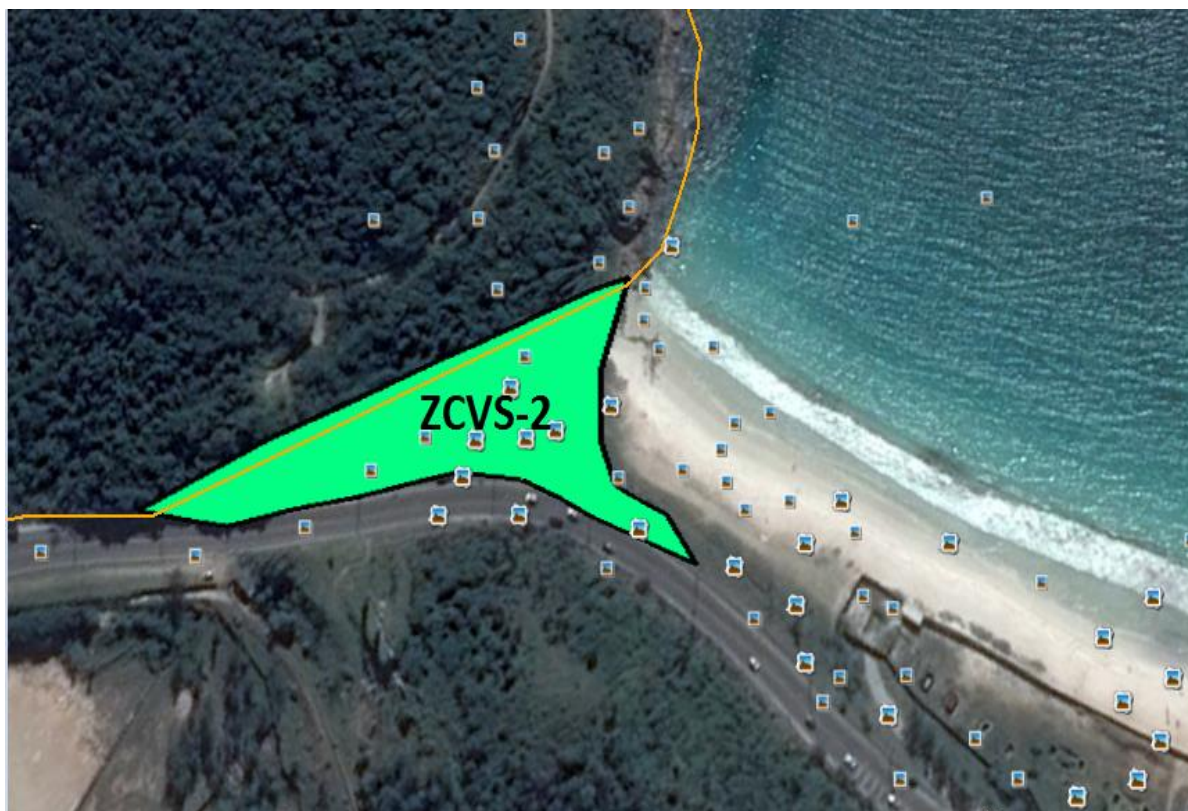
-ZCVS-2 (Zona de Conservação da Vida Silvestre).

Uso -> Pousada com até 6 quartos.

TJRJ ACA VUNI 202401845642 17/04/24 18:08:23139318 PROGER-VIRTUAL



Vista Ampliada



3- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO PARA DATA ATUAL:

Por este método costuma-se, consultar diretamente os locatários de imóveis vizinhos e análogos, retirando da amostragem os casos que se encontram "fora de mercado", o que pode ocorrer por diversos fatores, como contratos antigos, proprietários parentes dos inquilinos, cotas societárias, etc.

Além disso, procuramos efetuar correções lógicas dos valores mediante fatores compreendidos entre 0,70 e 1,30 para levar em conta características diferentes dos imóveis pesquisados.

São realizadas também pesquisas de imóveis próximos e com as mesmas características do imóvel avaliando (tipo construtivo, idade, estado de conservação, etc.), por meio de anúncios de jornais, consultas a imobiliárias e corretores de imóveis a fim de se obter um número mínimo de 5 (seis) amostras confiáveis que estejam em oferta de venda.

Com o número total de amostras, $n = 5$, com localização, metragens, e características distintas, faremos então, a homogeneização dos valores pesquisados, que consiste no tratamento estatístico dos valores de referência mediante a aplicação de coeficientes corretivos que expressem, em termos relativos, as diferenças de cada valor de referência, em relação a um imóvel definido como paradigma, aumentando assim, o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da Avaliação.

Amostra 1



Prainha, Arraial do Cabo - RJ
Lote/Terreno à Venda, 600m²

600 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Condomínio fechado

R\$ 200.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Amostra 2



Arraial do Cabo - RJ
Lote/Terreno à Venda, 456m²

456 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Cozinha

R\$ 160.000

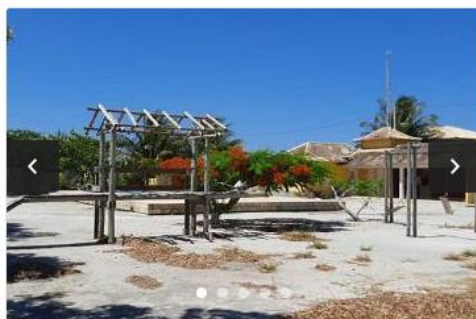
Condomínio: R\$ 217

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Amostra 3



Monte Alto, Arraial do Cabo - RJ
Lote/Terreno à Venda, 200m²

200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 60.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Amostra 4



Rua Três, 6 - Pernambuco, Arraial do Cabo - RJ
Lote/Terreno à Venda, 450m²

450 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Playground Salão de festas Quadra poliesportiva Quadra de tênis
Segurança 24h ...

R\$ 150.000

Condomínio: R\$ 200

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Amostra 5



Avenida Roberto Silveira - Praia Anjos, Arraial do Cabo - RJ
Lote/Terreno à Venda, 360m²

360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Condomínio fechado TV a cabo Vista para o mar

R\$ 119.000
Condomínio: R\$ 145

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

3.1.1- PARÂMETROS ADOTADOS:

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa utilizados, adotamos os seguintes fatores:

a) Fator Área:

Corrige o valor pesquisado através da área de influência do elemento comparativo, em relação ao imóvel a ser avaliado.

$$Fa = (a/ar)^n$$

Fa = Fator área

A = área do elemento pesquisado - amostra

Ar = área do elemento de pesquisa

N = 0,25 para diferença de área até 30%

N = 0,125 para diferença de área maior que 30%

b) Fator Transposição:

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel a ser avaliado.

Os elementos em que o Fator de Transposição seja inferior a 0,85 ou superior a 1,15 deverão ser encarados com reserva, pois poderão traduzir que os logradouros pesquisados não contenham

similaridade com o do imóvel a ser avaliado no que tange à sua força de venda.

$$F_t = V_m/V_b$$

F_t = Fator transposição

V_m = Valor do Vo do imóvel avaliando

V_b = Valor do Vo de cada elemento de pesquisa

c) Fator de Fonte:

Corrige as amostras em oferta em que a euforia do vendedor ou corretor exige uma contraproposta, que deve estar situado entre a faixa de 0,85 e 1,00.

F_f = Fator Fonte entre 0,85 e 1,00

V_u = Valor Unitário

$V_u/Hom.$ = Valor Unitário Homogeneizado

d) Fator de Aproveitamento:

Todos os terrenos das amostras apresentam fator de aproveitamento equivalente, entretanto para o fator transposição significa as benfeitorias que os terrenos pesquisados teriam caso os loteamentos onde eles se encontram.

3.1.2- TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

QUADRO MATRIZ DE AMOSTRAS PARA TERRENOS ARRAIAL DO CABO - RJ														
Amostra	Área	Oferta R\$	Preço/m2	Fator Fonte	Fator Área	Fator transposição	Dados Finais/m2	(x - xm)**2	desvio	Validade da amostra	1	2	3	Valor x Peso
1	600	200.000	333,33	0,85	0,738	1,00	209,11	634,35	-1,20	VÁLIDA	0	0	0	0,00
2	456	160.000	350,88	0,85	0,713	1,10	233,96	0,11	-0,02	VÁLIDA	0	1	0	233,96
3	200	60.000	300,00	0,85	0,643	1,30	213,27	442,30	-1,00	VÁLIDA	0	0	0	0,00
4	450	150.000	333,33	0,85	0,712	1,30	262,24	780,93	1,33	VÁLIDA	0	0	0	0,00
5	360	119.000	330,56	0,85	0,692	1,30	252,90	346,19	0,89	VÁLIDA	0	0	0	0,00
média							234,30							
desvio padrão							20,99							
										Peso	0	1	0	233,96

3.4- DESVIO PADRÃO

$$s = \frac{\sum (\bar{x} - x_i)^2}{\sqrt{(n - 1)}}$$

Utilizando-se os valores homogeneizados dos m2 na faixa do intervalo de R\$ 209,11 p/m2 a 262,24 p/m2, calculamos o desvio padrão e a média dos valores homogeneizados.

3.5- VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA DO ROL PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

De acordo com esse critério são consideradas impertinentes as amostras para as quais: $\frac{|x_i - \bar{x}|}{S} < 1,65$ (tabelado para n=5)

Para as amostras extremas, temos:

$\frac{|262,24 - 234,30|}{20,99} < 1,65$ $1,33 < 1,65$ amostra é pertinente

$\frac{|234,30 - 209,11|}{20,99} < 1,65$ $1,20 < 1,65$ amostra é pertinente

3.6- LIMITES DE CONFIANÇA:

Limite Superior:

$$LX_{\text{máx}} = \bar{x} + t_c \cdot \frac{s}{\sqrt{n - 1}}$$

Limite Inferior:

$$LX_{\text{min}} = \bar{x} - t_c \cdot \frac{s}{\sqrt{n - 1}}$$

onde:

t_c = Valores percentis para distribuição de "t" de STUDENT, com amostras e confiança de 80%

$\bar{x}$ = Média

s = Desvio Padrão

No presente estudo será adaptada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), com a distribuição t de Student para

confiança de 80%, atendendo assim os procedimentos da NBR 14653-2 para Avaliações de Imóveis Urbanos, sendo "n" o número de amostras e (n-1) os graus de liberdade.

$$v = n - 1$$

$$v = 5 - 1 = 4$$

O valor de t_c , determinado pela Tabela de Valores Percentuais (t_p) para distribuição de Student com v grau de liberdade, considerando-se o nível de 90% e $v = 4$, é $t_{c0,80} = 1,53$.

Aplicando-se os parâmetros acima para cálculo dos limites de confiança Inferior e Superior, obtemos:

$$Lx_{\min} = 234,30 - (1,53 * 20,99 / \sqrt{4}) = 218,24$$

$$Lx_{\max} = 234,30 + (1,53 * 20,99 / \sqrt{4}) = 250,36$$

A Amplitude do Intervalo = Limite Superior - Limite inferior

$$= 250,36 - 218,24 = 32,12.$$

Dividiremos a amplitude por 3 para criarmos três classes:

$$32,12 / 3 = 10,71$$

3.6- DIVISÃO EM CLASSES DO VALOR DE DECISÃO:

1ª classe (de 218,24 a 228,94): Neste intervalo, não há amostra
- peso 0

2º classe (de 228,94 a 239,65): Neste intervalo há 1 amostras
(233,96) - peso 1

3º classe (de 239,65 a 250,36): Neste intervalo, não há amostra
- peso 0

Soma dos pesos = 1

3.7- CÁLCULO DO VALOR PONDERADO DO M²:

$$S_v = (233,96 \times 1) / 1 = 233,96$$

4- CONCLUSÃO:

Assim, pelo método ora adotado, utilizando-se o valor calculado na tomada de decisão encontramos como valor ideal do imóvel em questão o de **R\$ 1.594.632,78 (Um milhão e quinhentos e noventa e quatro mil e seiscentos e trinta e dois reais).**

FÁBIO PICANÇO DE SEIXAS LOUREIRO
OAB/RJ 114.886

JOSÉ FRANCISCO SANTOS VIANNA
CREA/RJ 54.052D