

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo Digital: 1016969-16.2013.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**, requerido por **Roberto de Azevedo**, contra **Geraldo Carmo Adelizzi**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **42.676**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel Estrada da Gávea, 847 – Apartamento 1202 – Edifício Joá, São Conrado, 22610-001		
Cidade Rio de Janeiro	UF RJ	
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 03/08/2024	
Área útil do imóvel (m²) 114 m²		
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado		
Executado Geraldo Carmo Adelizzi		

Pressupostos e Ressalvas
 Nesta avaliação foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, devido ao modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta, o apartamento estar necessitando de reparos simples e não ter nenhuma benfeitoria. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 926.000,00
 (Novecentos e vinte e seis mil reais)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
 Liquidez Normal

Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670
---	---	---------------------------------



Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um apartamento situado Estrada da Gávea, 847 – Apartamento 1202 – Edifício Joá, São Conrado, Rio de Janeiro – RJ, 22610-001. Sob a matrícula de nº 42.676 registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro.

2. EXEQUENTE

Roberto de Azevedo.

3. EXECUTADO

Geraldo Carmo Adelizzi.

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, matrícula nº 42.676.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 03 de agosto de 2024, às 10h00.
- O imóvel se encontra ocupado.
- A atual moradora do imóvel, Sra. Isabel, estava presente na data e hora agendadas para a vistoria, no entanto não permitiu a entrada ao imóvel para avaliação. Contudo, encaminhou fotos internas do imóvel para que a perita pudesse avaliar por meio das mesmas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula nº 42.676, fotos do interior do imóvel encaminhadas pela atual moradora, fotos do condomínio retiradas por essa signatária e na vistoria realizada “in loco” no condomínio, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Matrícula	42.676	---
Área Útil	114	m2

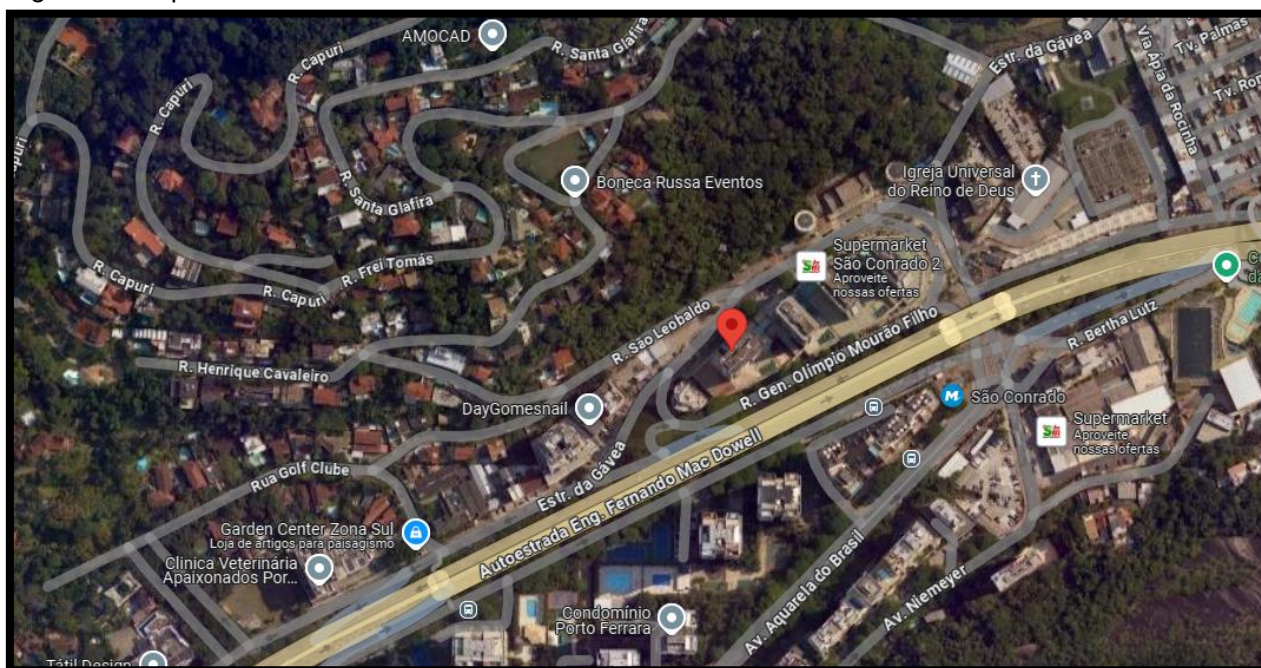
O Imóvel é composto por: 1 (uma) Sala, 1 (uma) Cozinha com lavanderia integrada, 3 (três) Dormitórios sendo 1 (uma) Suíte, 1 (um) Banheiro, 1 (uma) Varanda e 1 (uma) Vaga de garagem em local indeterminado.

O condomínio é composto por: portaria 24 horas, academia, piscina, salão de festas, churrasqueira, playground e quadra poliesportiva.

8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado na Estrada da Gávea, 847 – Apartamento 1202 – Edifício Joá, São Conrado, Rio de Janeiro – RJ, 22610-001. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Figura 1: Mapa local



Fonte: Google Maps em 20/08/2024

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada

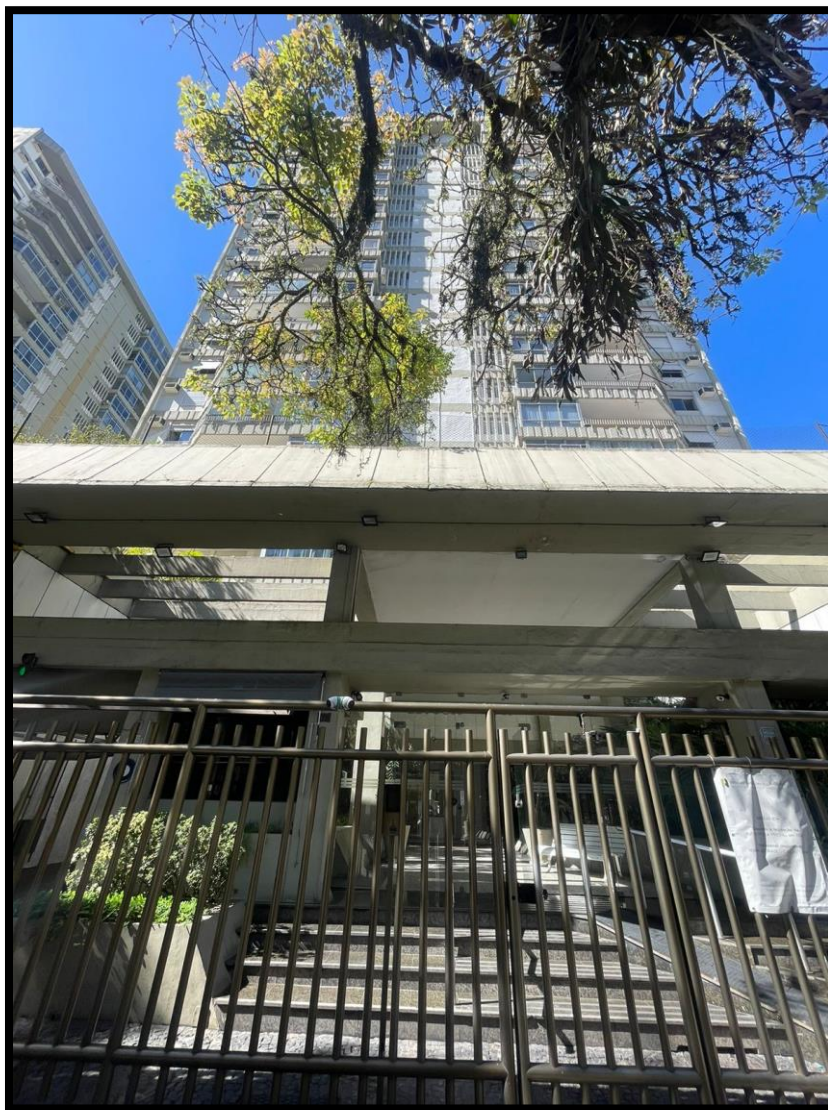


Imagem 2 – Vista da rua



Imagem 3 – Entrada do Condomínio



Imagem 4 – Entrada do Condomínio



Imagem 5 – Hall de entrada



Imagem 6 – Elevador

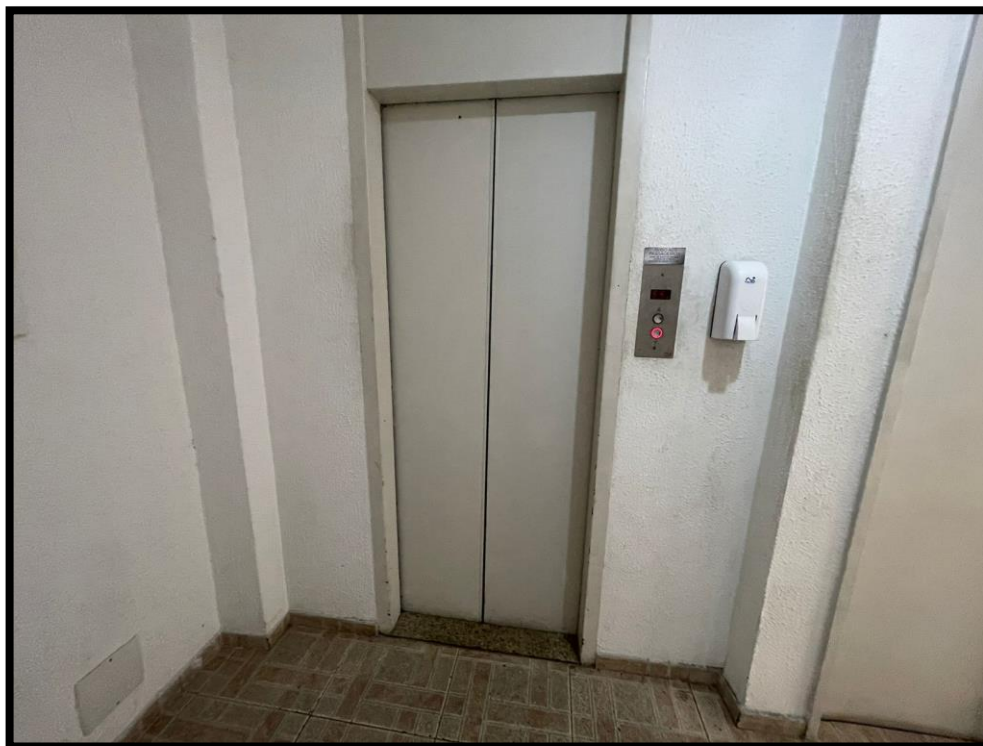


Imagem 7 – Escadas de emergência

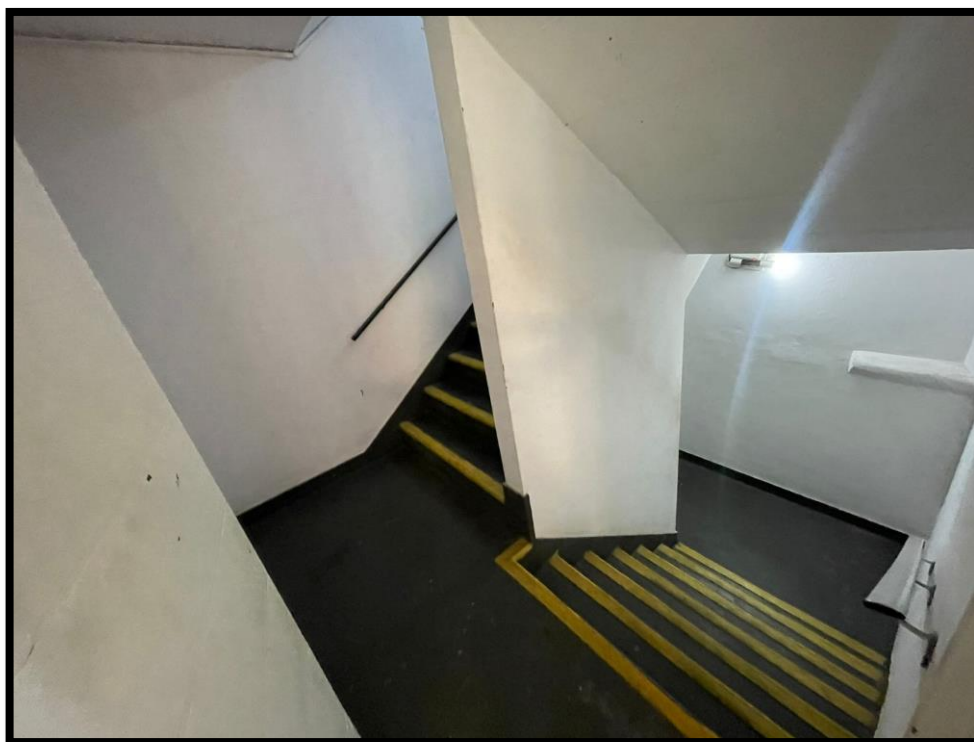


Imagem 8 – Playground

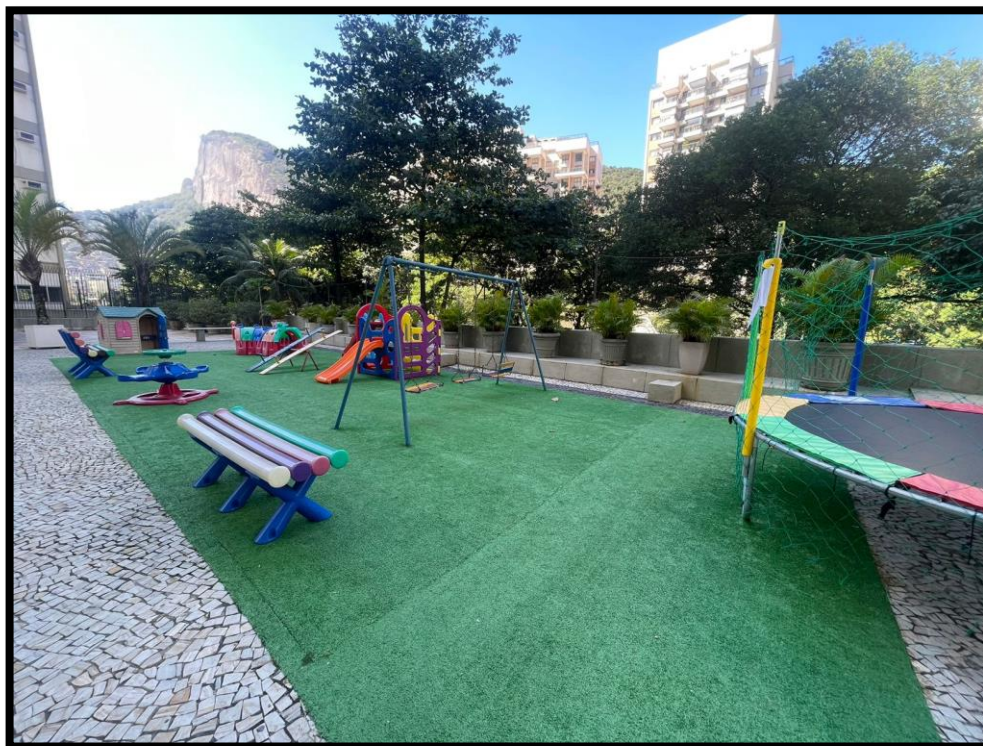


Imagem 9 – Churrasqueira



Imagem 10 – Piscina



Imagem 11 – Piscina

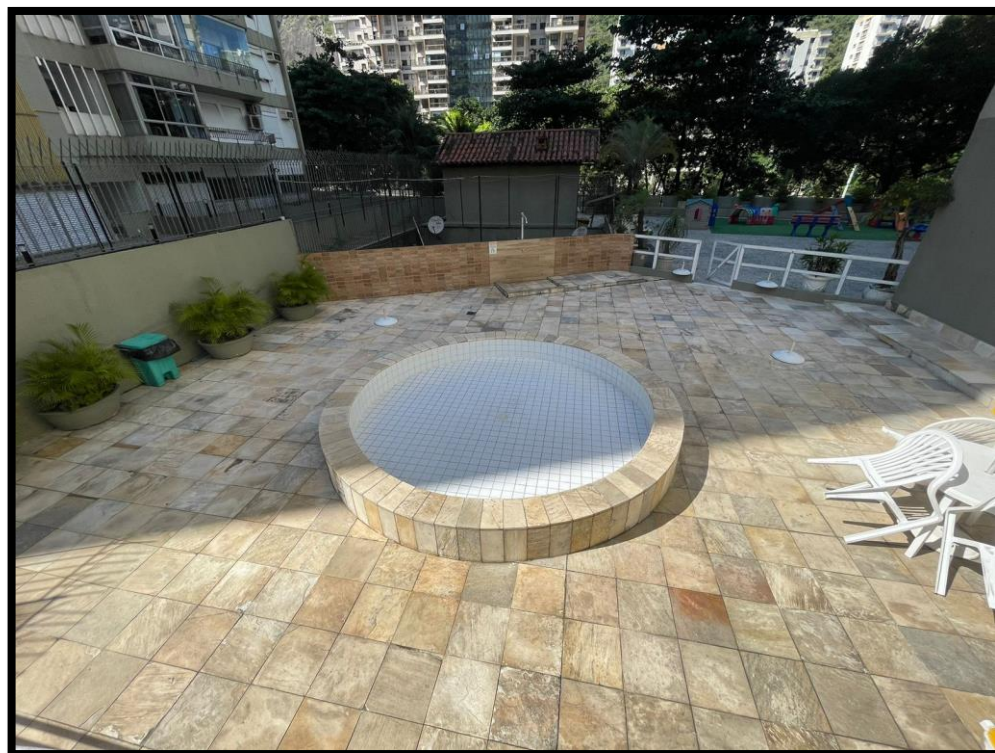


Imagem 12 – Área gourmet



Imagem 13 – Salão de Festas

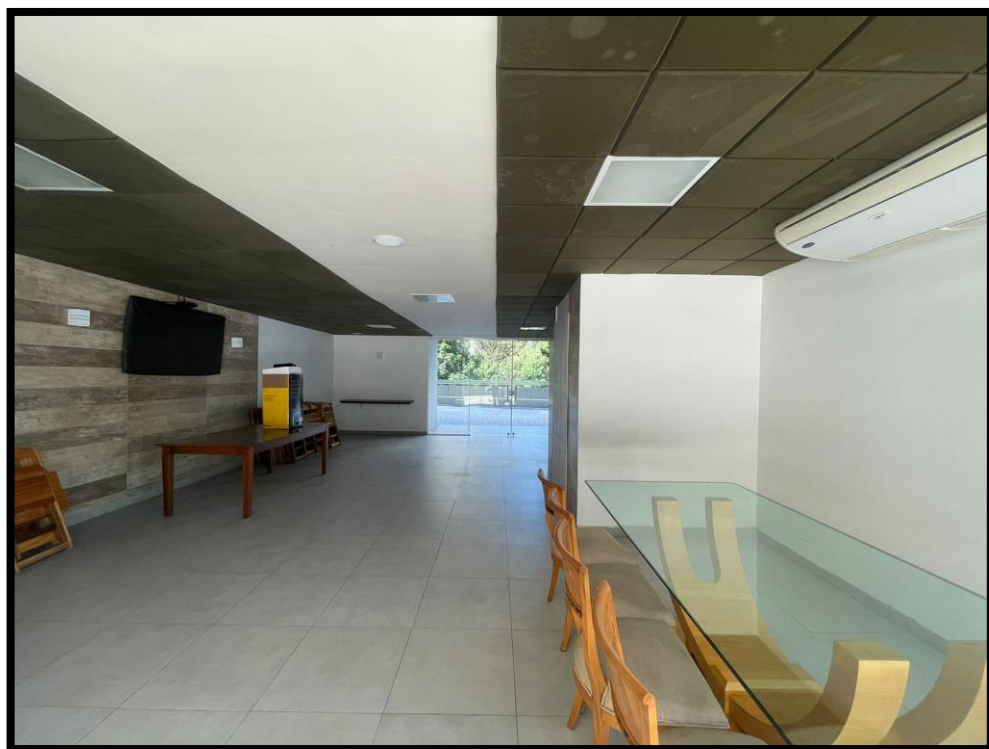


Imagem 14 – Varanda

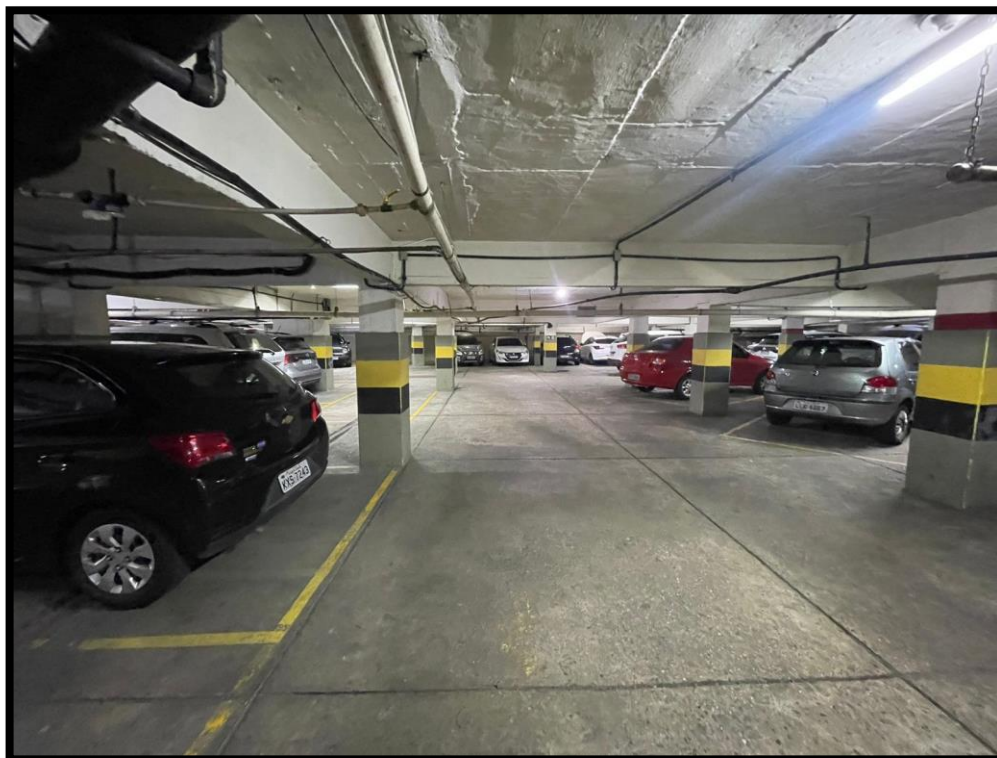


Imagem 15 – Sala (foto tirada pela moradora)



Imagem 16 – Varanda (foto tirada pela moradora)



Imagem 17 – Varanda (foto tirada pela moradora)



Imagem 18 – Cozinha (foto tirada pela moradora)



Imagem 19 – Cozinha (foto tirada pela moradora)



Imagem 20 – Corredor (foto tirada pela moradora)



Imagem 21 – Banheiro (foto tirada pela moradora)



Imagem 22 – Banheiro (foto tirada pela moradora)

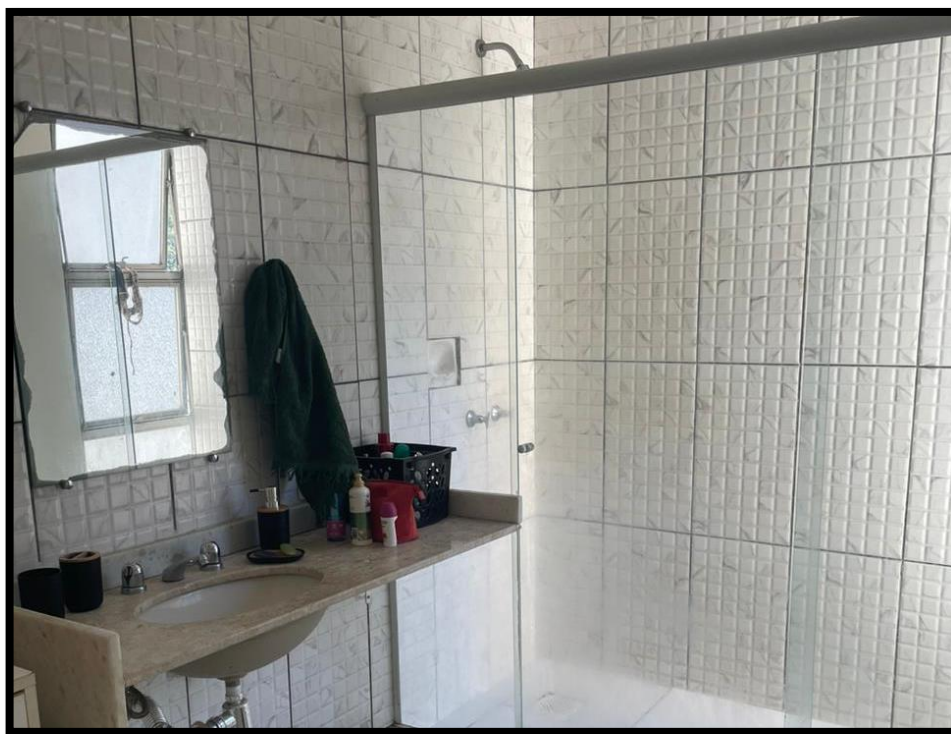


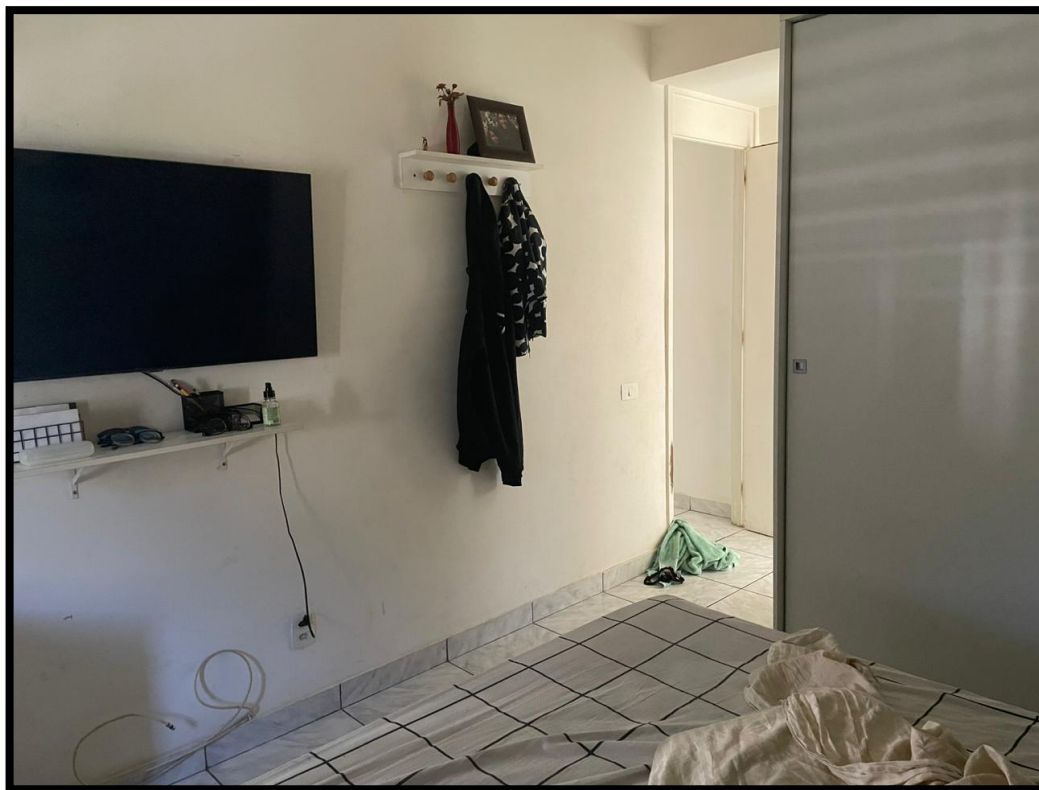
Imagem 23 – Dormitório (foto tirada pela moradora)



Imagem 24 – Dormitório (foto tirada pela moradora)



Imagem 25 – Dormitório (foto tirada pela moradora)



10. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel avaliado, está situado em um condomínio que oferece uma gama de opções de lazer, como piscinas, academia, quadra esportiva, salão de festas e áreas de convivência, que proporcionam qualidade de vida e atraem um público diversificado.

A localização do imóvel, beneficia-se de uma infraestrutura urbana consolidada. A área é servida por serviços essenciais como supermercados, farmácias, escolas e hospitais, além de possuir uma boa acessibilidade a vias principais e transporte público, facilitando o deslocamento dos moradores.

Em termos de segurança, o condomínio oferece sistemas de vigilância e controle de acesso, proporcionando um ambiente seguro e tranquilo para os residentes. Esses atributos contribuem diretamente para a sua atratividade no mercado imobiliário.

Considerando todos esses aspectos, é adequado classificar o imóvel como um ativo de LIQUIDEZ NORMAL. Essa classificação indica que, dentro do contexto do mercado imobiliário local, o apartamento possui uma boa capacidade de ser transacionado de forma eficiente e rápida. A combinação de uma localização, infraestrutura, comodidades de lazer e segurança faz deste imóvel uma opção atraente para potenciais compradores e investidores.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

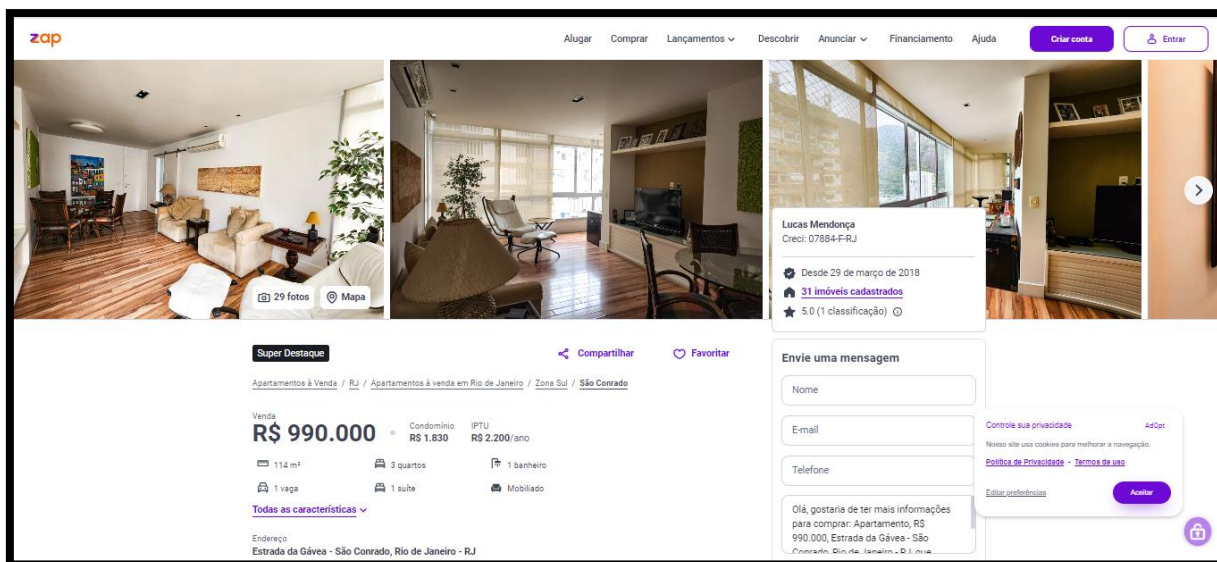
12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

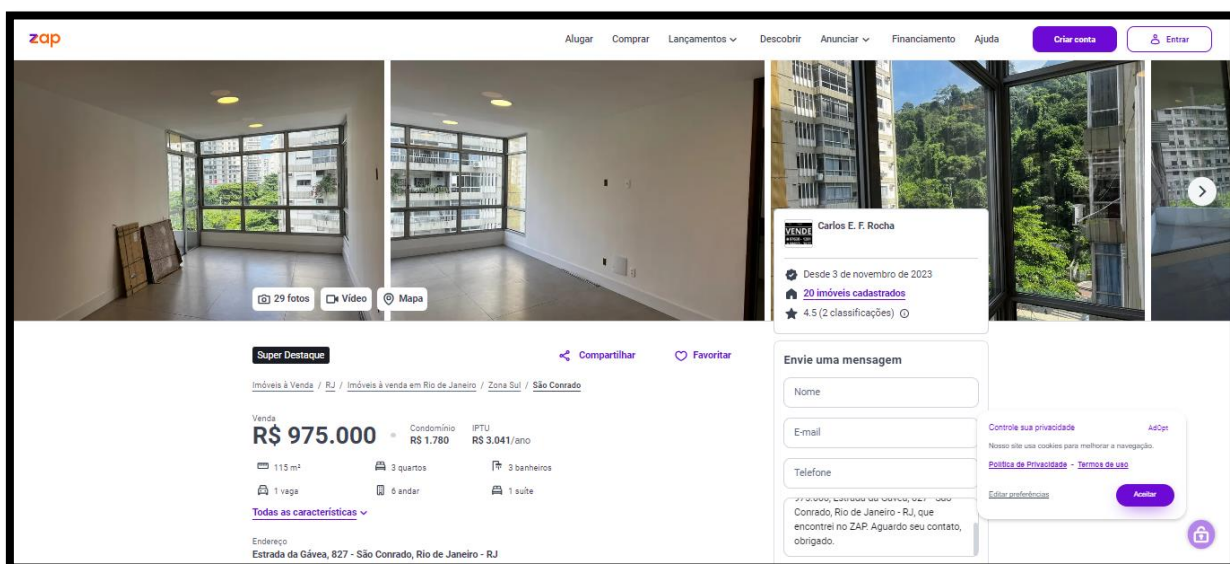
Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir.

13. ELEMENTOS

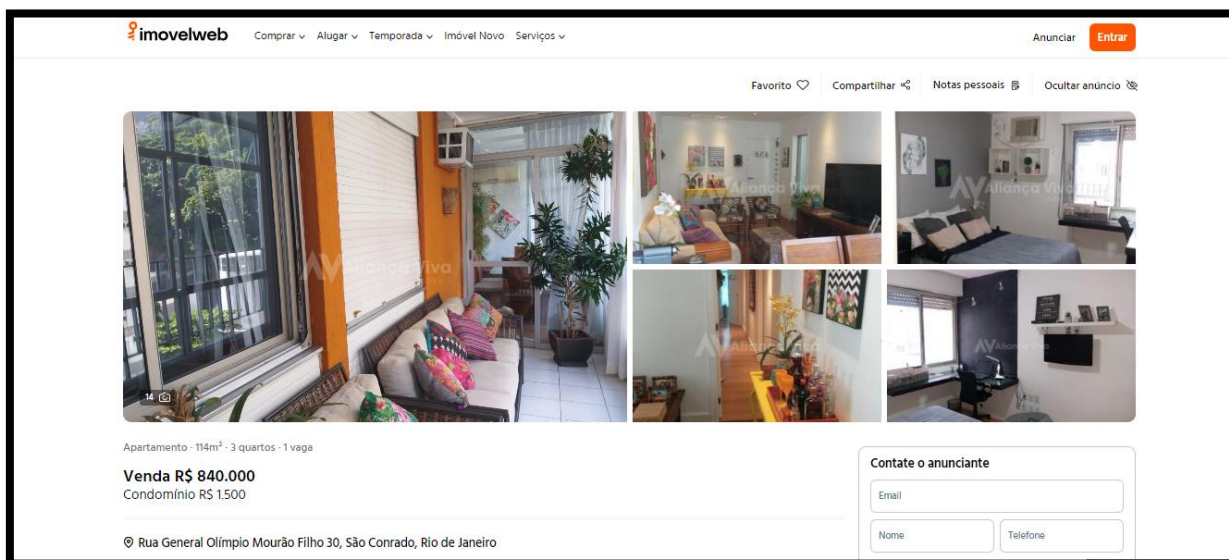
<u>Elemento 01</u>
Endereço: Estrada da Gávea - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 114m ²
Valor: R\$ 990.000,00
Informante: Lucas Mendonça - (21) 99974-0900
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-114m2-id-2735689417/



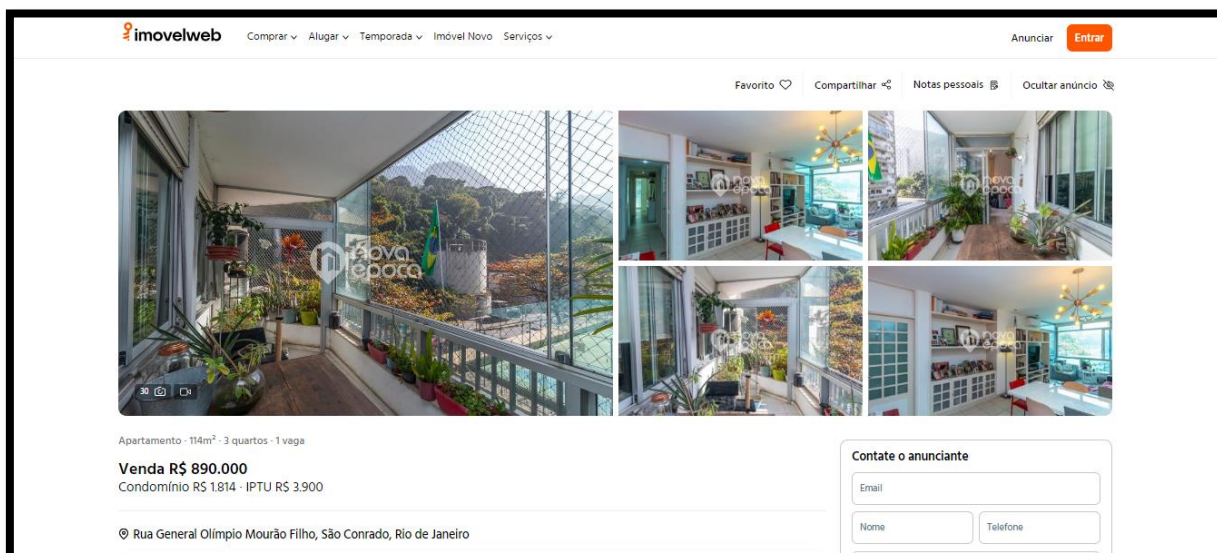
<u>Elemento 02</u>
Endereço: Estrada da Gávea, 827 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 115m ²
Valor: R\$ 975.000,00
Informante: Carlos E. F. Rocha – 22 99245-2084
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-115m2-id-2699968780/



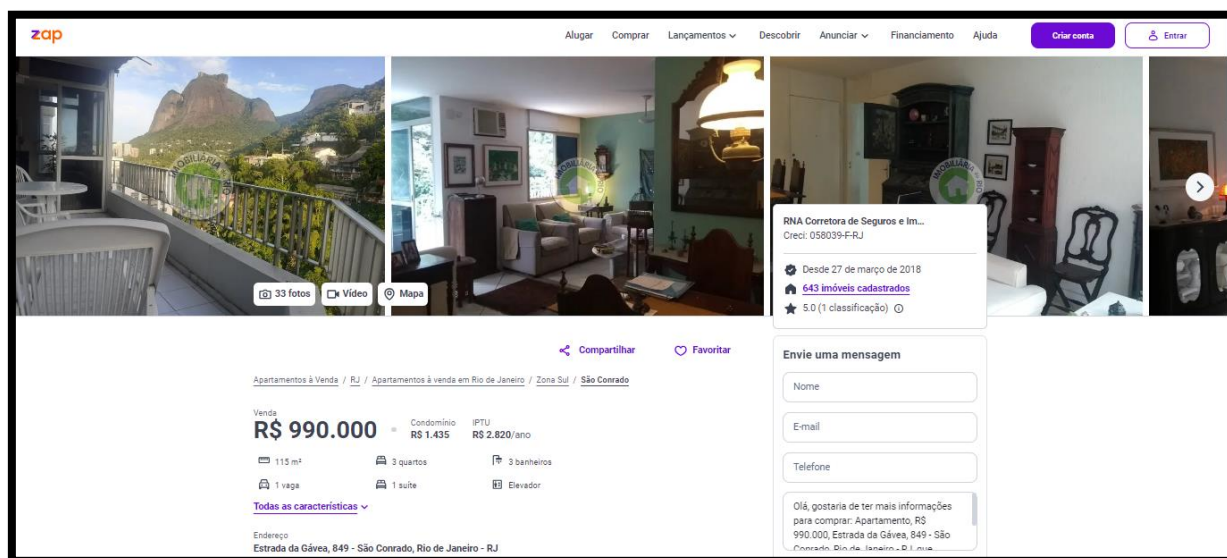
<u>Elemento 03</u>
Endereço: Rua General Olímpio Mourão Filho 30, São Conrado
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 114m ²
Valor: R\$ 840.000,00
Informante: Viva Imóveis Ipanema - (21) 3282-3500
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-sao-conrado-2971426832.html



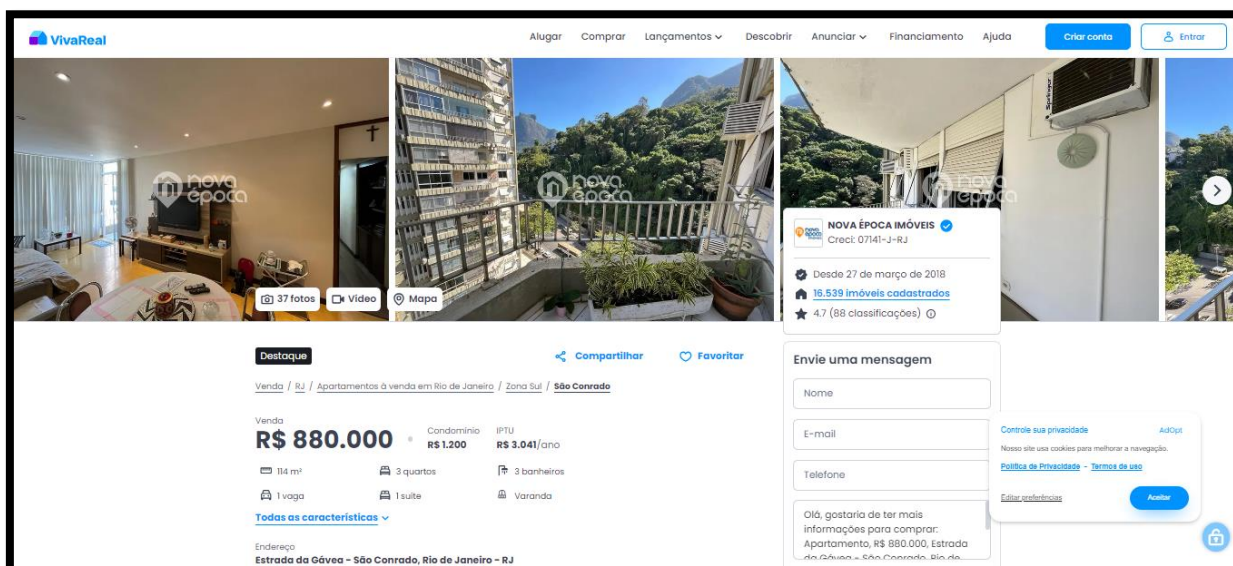
<u>Elemento 04</u>
Endereço: Rua General Olímpio Mourão Filho, São Conrado
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 114m ²
Valor: R\$ 890.000,00
Informante: Nova Época Imóveis - (21) 3559-6750
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-sao-conrado-2985770059.html



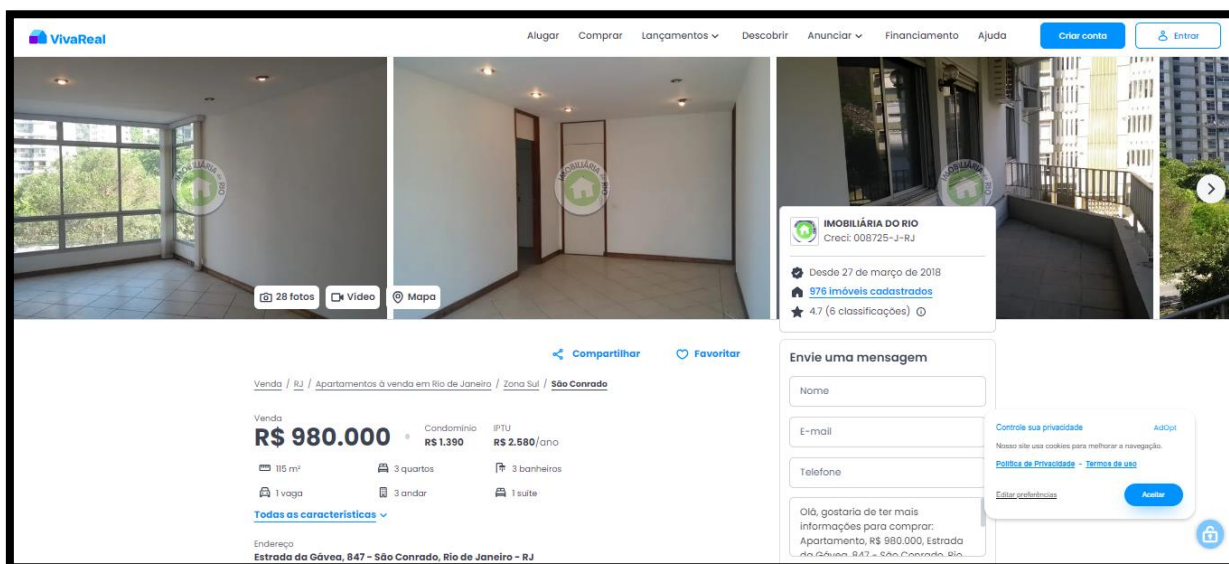
<u>Elemento 05</u>
Endereço: Estrada da Gávea, 849 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 115m ²
Valor: R\$ 990.000,00
Informante: RNA Corretora - (12) 3627-8000
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-115m2-id-2644915108/?itl_id=1000137&itl_name=zap-recommendations-container-similarity-to-zap-pagina-produto



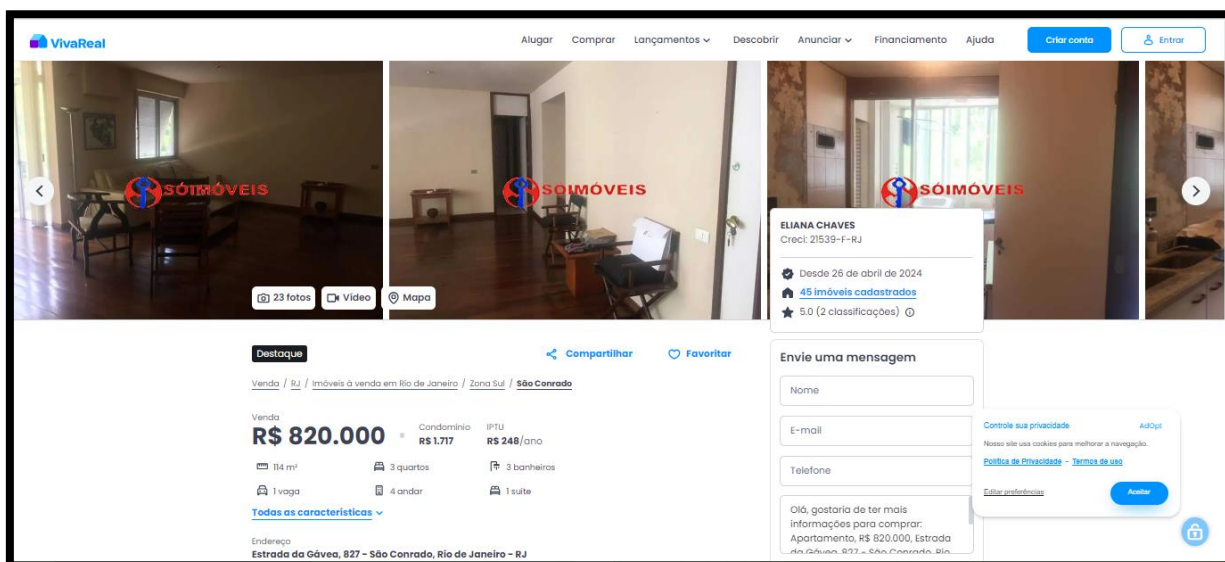
<u>Elemento 06</u>
Endereço: Estrada da Gávea - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 114m ²
Valor: R\$ 880.000,00
Informante: NOVA ÉPOCA IMÓVEIS - 21 97181-4848
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-114m2-venda-RS880000-id-2733141655/



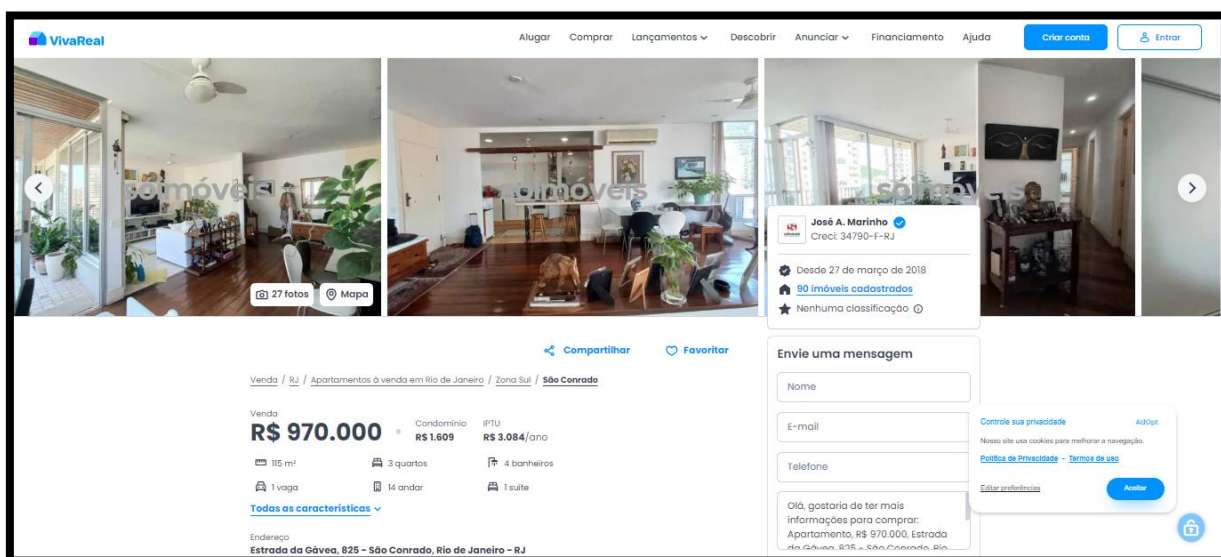
<u>Elemento 07</u>
Endereço: Estrada da Gávea, 847 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 115m ²
Valor: R\$ 980.000,00
Informante: IMOBILIÁRIA DO RIO - 21 3021-0040
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-115m2-venda-RS980000-id-2734695866/



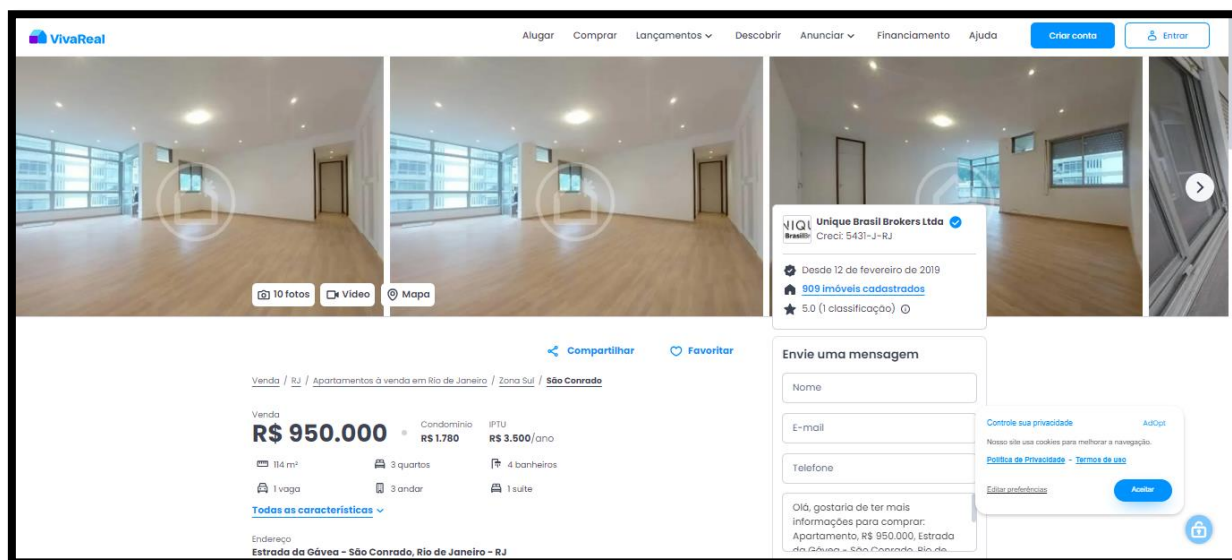
<u>Elemento 08</u>
Endereço: Estrada da Gávea, 827 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 114m ²
Valor: R\$ 820.000,00
Informante: ELIANA CHAVES - (21) 99911-3267
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-114m2-venda-RS820000-id-2711435299/



<u>Elemento 09</u>
Endereço: Estrada da Gávea, 825 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 115m ²
Valor: R\$ 970.000,00
Informante: José A. Marinho- (21) 2463-1122
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-115m2-venda-RS970000-id-2699972178/



<u>Elemento 10</u>
Endereço: Estrada da Gávea - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ
Cidade: Rio de Janeiro - RJ
Área: 114m ²
Valor: R\$ 950.000,00
Informante: Unique Brasil Brokers Ltda - (21) 3206-5000
Data Base: Agosto 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-114m2-venda-RS950000-id-2677081147/



14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Elementos	Localização	Área construída (m²)	Valor de venda(m²)	Idade aparente	Fator oferta (10%)	Valor de venda considerando o fator oferta (m²)
1	São Conrado	114	R\$ 990.000,00	30	R\$ 891.000,00	R\$ 7.815,79
2	São Conrado	115	R\$ 975.000,00	40	R\$ 877.500,00	R\$ 7.630,43
3	São Conrado	120	R\$ 840.000,00	40	R\$ 756.000,00	R\$ 6.300,00
4	São Conrado	114	R\$ 890.000,00	40	R\$ 801.000,00	R\$ 7.026,32
5	São Conrado	115	R\$ 990.000,00	30	R\$ 891.000,00	R\$ 7.747,83
6	São Conrado	114	R\$ 880.000,00	40	R\$ 792.000,00	R\$ 6.947,37
7	São Conrado	115	R\$ 980.000,00	40	R\$ 882.000,00	R\$ 7.669,57
8	São Conrado	114	R\$ 820.000,00	40	R\$ 738.000,00	R\$ 6.473,68
9	São Conrado	115	R\$ 970.000,00	30	R\$ 873.000,00	R\$ 7.591,30
10	São Conrado	114	R\$ 950.000,00	30	R\$ 855.000,00	R\$ 7.500,00

Elementos	Idade aparente	Fator Depreciação	Foc	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de conservação	Depreciação	Hoss Heidecke (K)	Valor de venda considerando o Fator Depreciação (m²)	Valor de venda homogeneizado (m²)
1	30	1,31	0,70	60	50%	Entre nova e regular	B	0,6230	R\$ 10.214,35	R\$ 10.214,35
2	40	1,01	0,54	60	67%	Entre nova e regular	B	0,4274	R\$ 7.737,81	R\$ 7.737,81
3	40	0,96	0,52	60	67%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,3941	R\$ 6.074,60	R\$ 6.074,60
4	40	0,96	0,52	60	67%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,3941	R\$ 6.774,93	R\$ 6.774,93
5	30	1,29	0,69	60	50%	Regular	C	0,6093	R\$ 9.966,63	R\$ 9.966,63
6	40	0,96	0,52	60	67%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,3941	R\$ 6.698,80	R\$ 6.698,80
7	40	1,00	0,53	60	67%	Regular	C	0,4180	R\$ 7.669,57	R\$ 7.669,57
8	40	1,01	0,54	60	67%	Entre nova e regular	B	0,4274	R\$ 6.564,78	R\$ 6.564,78
9	30	1,29	0,69	60	50%	Regular	C	0,6093	R\$ 9.765,28	R\$ 9.765,28
10	30	1,31	0,70	60	50%	Entre nova e regular	B	0,6230	R\$ 9.801,65	R\$ 9.801,65
Imóvel avaliando	40	1,00	0,53	60	67%	Regular	C	0,4180	-	-

Média considerando o Fator Depreciação (m ²)	Média homogeneizada (m ²)
R\$ 8.126,84	R\$ 8.126,84
(+30%)	R\$ 10.564,89
(-30%)	R\$ 5.688,79
Total (R\$/m²)	R\$ 8.126,84

Área construída (m²)	114
Valor de venda	R\$ 926.459,55

15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Propriedade	Valor	
42.676	R\$ 926.000,00	Novecentos e vinte e seis mil reais

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 37 (trinta e sete) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 10 de setembro de 2024.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES

CREA 5070781670