



**Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 15ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca de São Paulo – Capital.**

**Processo nº 0052922-14.2020.8.26.0100**

**FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE SOCIEDADE EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movido por **FRANCESC ANTONI DIANEZ SEBATE**, portador do DNI-NIF 39.679.952-F e **ANTONIA MARIA BRULL CABELLO**, portadora do DNI-NIF 46.560.766-A, residentes e domiciliados em Barcelona, na Rua Iradier, nº 22, em face de **MARCO ANTONIO AUDRA**, inscrito no CPF/MF sob nº 014.155.848-26, residente e domiciliado na Alameda Sarutaiá, nº 113B, São Paulo/SP. Tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente solicitar o levantamento de seus honorários periciais parciais, no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), já depositados às fls. 280-282, e apresentar suas considerações, consubstanciadas no presente:**

## **LAUDO AVALIATÓRIO**

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023.

**FÁBIO LUIZ ELUF**  
CAU A16722-3



## Sumário

<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b> .....	3
1.1. OBJETIVO DA VISTORIA .....	3
1.2. A PARTE REQUERENTE .....	3
1.3. A PARTE REQUERIDA .....	3
1.4. HISTÓRICO .....	3
1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS .....	3
1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS .....	4
<b>2. VISTORIA</b> .....	5
2.1. LOCALIZAÇÃO .....	5
2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....	8
2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....	10
2.5. RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	12
2.6. METODOLOGIA EMPREGADA .....	27
<b>3. AVALIAÇÃO</b> .....	28
3.1.1. VALOR DO TERRENO .....	28
3.1.2. VALOR DA BENFEITORIA .....	28
3.1.3. VALOR DO IMÓVEL .....	29
<b>4. QUESITOS</b> .....	30
4.1. DO REQUERENTE .....	30
4.2. DO REQUERIDO .....	33
<b>5. CONCLUSÕES</b> .....	35
<b>6. ENCERRAMENTO</b> .....	36



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor do imóvel, a saber:

- **RUA DAS CANELAS, Nº 25**, Portal Sul – Paraty/RJ.

### 1.2. A PARTE REQUERENTE

**FRANCESC ANTONI DIANEZ SEBATE**, portador do DNI-NIF 39.679.952-F e **ANTONIA MARIA BRULL CABELLO**, portadora do DNI-NIF 46.560.766-A, residentes e domiciliados em Barcelona, na Rua Iradier, nº 22

### 1.3. A PARTE REQUERIDA

**MARCO ANTONIO AUDRA**, inscrito no CPF/MF sob nº 014.155.848-26, residente e domiciliado na Alameda Sarutaiá, nº 113B, São Paulo/SP.

### 1.4. HISTÓRICO

1. O Requerente entrou com ação de Dissolução e Liquidação de Sociedade;
2. Ação essa que entrou em vaze de Cumprimento de Sentença;
3. Devido ao cumprimento de sentença foi determinada a avaliação do imóvel em questão;
4. Este perito foi designado para elaboração de vistoria e laudo avaliatório nas fls. 200 dos autos.

### 1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- ABNT NBR 14653-1:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;



- Critérios, Parâmetros, Diretrizes e Metodologias para Avaliação – Normas CAJUFA/2019.

#### 1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS

Do requerente: Eng<sup>o</sup> Antônio Sérgio Liporoni.

Da requerida: Não indicou



## 2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de novembro de 2022, sendo acompanhada pelo requerido, Sr. Marco Antonio Audra.

### 2.1. LOCALIZAÇÃO

**RUA DAS CANELAS, Nº 25, Portal Sul – Paraty/RJ.**

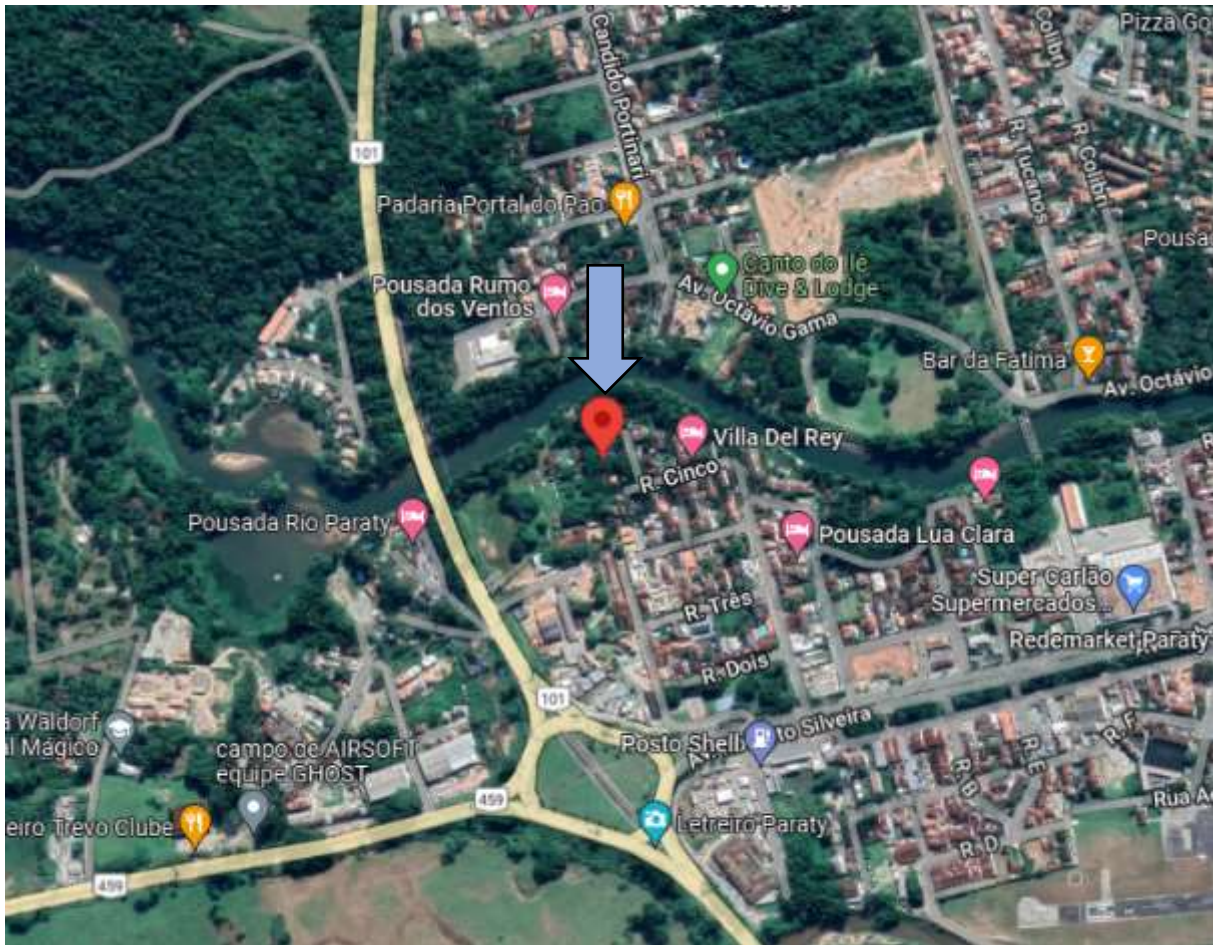


Figura nº 1 – Localização. Fonte: Google Maps

### 2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O território do atual Município de **Paraty** era ocupado, à época do Descobrimento, pelos indígenas guaianás, que se estendiam para o Norte até Angra dos Reis e para Sul até o rio Cananéia do Sul.

Desde princípios do século XVI, portugueses vindos da Capitania de São Vicente instalaram-se na região.



Com a descoberta do ouro nas "gerais", Paraty tornou-se ponto obrigatório para os que vinham do Rio de Janeiro em demanda das minas, uma vez que esse era o único local em que a Serra do Mar podia ser transposta, através de uma antiga trilha dos guaianás, pela Serra do Facão e o local em que hoje fica a Cidade de Cunha, em São Paulo, e atingindo o Vale do Paraíba, em Taubaté - depois em Pindamonhangaba e Guaratinguetá - e daí os sertões das "gerais". Foi esse o caminho trilhado por Martim Correia de Sá, filho do governador Salvador de Sá, à frente de 700 portugueses e 2.000 índios tamoios na região das minas.

Segundo a tradição, as primeiras sesmarias em terras de Paraty foram concedidas pelo Capitão-Mor Joaquim Pimenta de Carvalho, em nome do Conde da Ilha do Príncipe, donatário da Capitania de São Vicente, a alguns moradores da Vila de N.S<sup>a</sup>. da Conceição de Angra dos Reis da Ilha Grande, a cuja jurisdição pertenciam.

O primeiro núcleo organizado de povoamento surgiu num morro "distante 25 braças para o Norte do rio Perequê-Açu", onde, em princípios do século XVII, foi São Roque. Posteriormente, seus moradores transferiram-se para local mais favorável e construíram, por volta de 1646, um templo sob o orago de N.S<sup>a</sup>. dos Remédios, em terreno doado por Maria Jácome de Melo.

Graças à sua situação de caminho único para o Vale do Paraíba e as Minas para quem vinha do Norte, a povoação prosperou rapidamente. Os paulistas do Vale desciam a Serra com os produtos de sua lavoura para negociá-los e ali adquirir os artigos de que necessitavam. Seu porto era muito frequentado, fazendo-se grande comércio de café, arroz, milho, feijão, aguardente e farinha. Por ali escoava-se grande parte do ouro das Minas, tanto que uma Carta Régia de 9 de maio de 1703 nela criou um Registro de Ouro, extinguindo todos demais, salvo o de Santos.

Em 1660, um Paratyense decidido, o Capitão Domingos Gonçalves de Abreu, levantando-se contra a Vila de Angra dos Reis da Ilha Grande, a cuja jurisdição estava sujeito o povoado, requereu diretamente ao Capitão-Mor da Capitania de São Vicente a sua elevação à categoria de Vila e, sem esperar resposta, erigiu às suas custas o pelourinho, símbolo de autonomia e autoridade. Durante sete anos a Câmara de Angra dos Reis lutou contra esse ato de rebeldia, mas



uma Carta Régia de 28 de fevereiro de 1667 reconheceu a autonomia já de fato conquistada pelos "levantados" de Paraty.

Criada em 1720 a capitania de São Paulo, desmembrada do Rio de Janeiro, a ela foi adjudicada a Vila de Paraty. No entanto, como a administração da justiça continuasse a cargo do Ouvidor-Geral da capitania do Rio de Janeiro, que dela não abria mão, a Câmara da Vila, diante dos inconvenientes que surgiam dessa dualidade de jurisdição, solicitou sua anexação à última, o que foi concedida por Ordem Régia de 8 de janeiro de 1827.

Um Paratyense, o Capitão Francisco do Amaral Gurgel, que partira às suas custas com um reforço de 500 homens e 80 escravos em defesa da Cidade do Rio de Janeiro, atacada pela esquadra francesa de Dugiy-Trouin, que a ocupara em 12 de setembro de 1711, negociou o resgate exigido pelos franceses para se retirarem: 610 mil cruzados, mil caixas de açúcar e 200 bois. Depois da abertura, na segunda década do século XVIII, do "caminho novo" para as Minas Gerais, o qual partindo do rio de Janeiro através da Serra dos Órgãos, Paraíba (do Sul) e Borda da Campo (Barbacena), encurtava para 15 dias a jornada para os sertões do ouro, Paraty sofreu o primeiro declínio. Ainda assim, continuou importante porto de mar até fins do século XIX. As caravelas que vinham da Europa ali faziam escala quase obrigatória. Companhias líricas vinham da Europa representar no teatro de Paraty, que também recebeu atores nacionais do vulto de João Caetano. Continuavam a chegar imigrantes às suas terras férteis. Por volta de 1863 ainda existiam 12 engenhos e 150 fábricas de aguardente. Com a abolição da escravatura, em 1888, e o êxodo dos trabalhadores rurais, verificou-se o colapso de sua economia, baseada na cultura da cana e do café. Em consequência do abandono das terras, vários cursos de água tiveram seus leitos obstruídos, ficando as várzeas férteis sujeitas a inundações.

A partir de 1954, com a abertura de uma estrada carroçável para Cunha, na direção do antigo caminho colonial da Serra, vem-se processando lentamente o soerguimento econômico do Município, tanto pela recuperação das lavouras, como pela afluência de turistas, vindos principalmente de São Paulo.

A precariedade do transporte marítimo, único meio de comunicação de Paraty com os demais Municípios fluminenses, provocou, no princípio da década de



1960, um movimento a favor de uma revisão administrativa que desmembrasse o Município do Estado do Rio de Janeiro e o fizesse voltar a integrar o território do Estado de São Paulo. A abertura da estrada para Angra dos Reis veio romper esse isolamento e permitir prever para breve novo surto de progresso para o Município.

Pela sua situação geográfica e riqueza de suas terras, Paraty tem condições excepcionais para retomar o lugar de relevo que ostentou outrora no conjunto das localidades fluminenses.

*\*Fonte: Câmara Municipal de Paraty*

**a) Infraestrutura urbana:**

A região é dotada da maioria dos melhoramentos públicos essenciais, tais como: sistema viário pavimentado, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitários e águas pluviais.

**b) Equipamentos Comunitários:**

O entorno do imóvel é assistido por rede de transporte coletivo, comércio de âmbito local, rede bancária, segurança e lazer.

**c) Desenvolvimento Imobiliário da Região:**

Conforme indicação do próprio zoneamento, a região é em maior parte residencial, possuindo em conjunto, comércio majoritariamente de âmbito local e, assim como o avaliando, pousadas, hotéis e hospedagens. Tudo isso leva a interpretação de uma estabilização nos preços devido a continuidade deste padrão de imóveis nos últimos anos.

Conforme Laudo anteriormente acostado aos autos, ainda se mantem a escassez de ofertas em imóveis ou terrenos em localizações socioeconômicas semelhantes.

### **2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Pousada em **RUA DAS CANELAS, Nº 25**, Portal Sul – Paraty/RJ, situada em terreno com área de 3.392,50m<sup>2</sup>, conforme IPTU e com área construída de 518,00m<sup>2</sup>.



○ Topografia:	Plana
○ Formato:	Regular
○ Condições de solo na superfície:	Seco e firme
○ Idade real:	17 anos
○ Estado de Conservação:	C – Regular

- Área útil – 518,00m<sup>2</sup>

Segundo informações coletadas, em períodos com auto índice pluviométrico o imóvel em questão pode ter algumas de suas partes cobertas por água, sendo a principal delas a piscina.



Figura 2 – Zona de uso do Imóvel. Fonte: Câmara Municipal de Paraty



De acordo com a Lei Complementar nº 048/2017, encontram-se em **ZQR3, ZONA DE QUALIFICAÇÃO DA OCUPAÇÃO RESIDENCIAL 03**, e apresenta as seguintes características técnicas:

- Coeficiente de Aproveitamento
  - Mínimo: 0,10
  - Básico 0,90/0,80/0,70 (De acordo com área)
  - Máximo: 1,20/1,00 (De acordo com área)
- Taxa de Ocupação
  - TO < 450,00m<sup>2</sup>: 0,60
  - TO ≥ 450,00m<sup>2</sup> 0,50
- Lote Mínimo 360,00m<sup>2</sup>
- Frente Mínima 12,00m
- Gabarito de Altura – Máximo 8,50 m

#### 2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em apreço é constituído por uma pousada com edificação principal e chalés, com área construída de **518,00m<sup>2</sup>**.

De acordo com a publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU)”

- IBAPE SP – O imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe **Residencial – Casa - Padrão Médio**, seu estado de conservação é **Regular (C)** e sua idade referencial é de **70 anos**.

Ainda segundo o VEIU, o padrão médio é exemplificado como sendo:

*“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada*



*impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.”*

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

**Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.

**Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.

**Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

**Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.

**Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.

**Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



## 2.5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto nº 1 – Fachada frontal do imóvel – Entrada da Pousada.



Foto nº 2 – Rua de acesso.



Foto nº 3 – Entrada da pousada.



Foto nº 4 – Recepção da Pousada.



Foto nº 5 – Caminho interno do imóvel.



Foto nº 6 – Entrada de um dos chalés.



Foto nº 7 – Idem ao anterior.



Foto nº 8 – Parte interna de chalé.



Foto nº 9 – Banheiro do chalé da foto anterior.



Foto nº 10 – Parte interna de chalé.



Foto nº 11 – Banheiro do chalé da foto anterior.



Foto nº 12 – Idem ao anterior.



Foto nº 13 – Parte interna de Chalé.



Foto nº 14 – Banheiro do chalé da foto anterior.



Foto nº 15 – Parte de interna de Chalé.



Foto nº 16 – Banheiro do chalé da foto anterior.



Foto nº 17 – Cozinha da Pousada.



Foto nº 18 – Idem ao anterior.



Foto nº 19 – Banheiro comum.



Foto nº 20 – Área de jantar.



Foto nº 21 – Idem ao anterior.



Foto nº 22 – Idem ao anterior.



Foto nº 23 – Área da piscina.



Foto nº 24 – Idem ao anterior.



Foto nº 25 – Área de jantar.



Foto nº 26 – Vista da área da piscina.



Foto nº 27 – Caminho interno entre os chalés.



Foto nº 28 – Vista de dentro para a saída.



Foto nº 29 – Recepção.



Foto nº 30 – Placa de indicação da Pousada.



## 2.6. METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens parte 2: Imóveis urbanos, o valor de venda do bem avaliando foi obtido através da utilização do método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

### **Método Evolutivo**

É a combinação do uso do Método Comparativo Direto e do Método da Quantificação de Custo ou similar, sendo o adotado o VEIU, Valor de Edificações de Imóveis Urbanos, para estimar os valores. Onde no Método Comparativo Direto o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, neste caso para os terrenos. Já o Método da Quantificação de Custo, utilizando o VEIU, faz uso de valor fornecido pelo sistema Sinduscon, que é atualizado mensalmente, para estimar o valor da benfeitoria existente sobre o terreno. Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para venda na região com características semelhantes, bem como a coleta das informações no Sinduscon-SP, em janeiro de 2023.



### 3. AVALIAÇÃO

Para obter a determinação do valor de venda unitária do imóvel, utilizaremos as seguintes metodologias:

#### 3.1.1. VALOR DO TERRENO

Não foram encontrados elementos que se encaixassem satisfatoriamente como parâmetro para realização do Método Comparativo Direto. Em contato com o Corretor de Imóveis Josimar, da imobiliária em Paraty, Affonso Imóveis, os preços de terreno na região estão girando em torno de R\$ 800,00 a R\$1.000,00, que parte em concordância com o laudo anteriormente juntado aos autos, fls. 45 a 100 dos autos, portanto, este Perito considera o valor como correto, como sendo R\$1.006,85/m<sup>2</sup>.

$$Vt = 3.392,50m^2 \times R\$1.006,85/m^2$$

$$Vt = R\$3.415.738,63$$

#### 3.1.2. VALOR DA BENFEITORIA

Conforme *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, temos:

$$Vb = Ac \times R8N \times Pc \times Foc$$

Onde:

Vb: Valor da benfeitoria

Ac: Área Construída

R8N: Valor Unitário Básico de Construção (Sinduscon-RJ)

Pc: Padrão Construtivo

Foc: Fator de Obsolescência

Para o caso, temos uma edificação classificada como Casa Padrão Médio, com idade de 17 anos e estado Regular (C).

Ac: 518,00m<sup>2</sup>



R8N: R\$ 2.113,67/m<sup>2</sup>

Pc: 1,903

Foc: 0,8621

$$Vb = 518,00m^2 \times R\$ 2.113,67/m^2 \times 1,903 \times 0,8621 = R\$ 1.796.335,55$$

### 3.1.3. VALOR DO IMÓVEL

Com o emprego do *Método Evolutivo* em conjunto com o *VEIU*, temos:

$$Vi = (Vt + Vb)$$

Onde:

Vi: Valor do Imóvel

Vt: Valor do Terreno

Vb: Valor da Benfeitoria

#### VALOR DO IMÓVEL =

$$Vi = (R\$ 3.415.738,63 + R\$ 1.796.335,55) =$$

**R\$ 5.212.074,17 (cinco milhões, duzentos e doze mil e setenta e quatro reais e dezessete centavos).**



## 4. QUESITOS

### 4.1. DO REQUERENTE

- 1) Qual a localização do imóvel em questão em relação ao município? Solicitamos que tal localização seja georreferenciada e sobreposta em imagem aérea recente.

**Resposta:** O imóvel tem sua localização indicada no item 2.1 do presente laudo, e condições de região descritas no item 2 como um todo.

- 2) Qual a área do terreno e a área de construção, informando ainda as características físicas, descrevendo detalhadamente os seus acabamentos, inclusive as obras especiais para a atividade em questão? Classificar tal construção de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

**Resposta:** Reportar-se aos itens 2.3 e 2.4. Em relação as obras especiais para o presente uso, este perito não encontrou nenhuma fora do dito comum, havendo piscina, restaurante e boa arborização.

- 3) Qual é a idade e o estado de conservação das construções existentes no imóvel?

**Resposta:** Reportar-se ao item 2.3.

- 4) Os elementos comparativos que serviram de base a determinação do valor unitário de terreno em questão são semelhantes, isto é, todos eles situam-se na mesma região geo-econômica?

**Resposta:** Este perito verificou a localização dos elementos utilizados, visto que foi adotada a pesquisa anterior, e os mesmos se encontram em regiões geo-econômicas semelhantes ao avaliando, com algumas pequenas diferenças que foram compensadas no tratamento dos elementos.



- 5) Solicitamos apresentar croqui georreferenciado da localização dos elementos comparativos que serviram de base para a determinação do valor unitário de terreno do imóvel avaliando, atendendo assim as normas do IBAPE/SP e a NBR 14.653 parte 1 e 2 da ABNT.

**Resposta:** Vide pag. 59 dos autos



- 6) O tratamento estatístico dos elementos comparativos para a determinação do valor unitário de terreno está de acordo com a NBR 14.653-2 da ABNT e a Norma do IBAPE/SP?

**Resposta:** Sim

- 7) Qual é o critério e a metodologia para a determinação do valor do terreno do imóvel em estudo? Está de acordo com a recomendação das normas referidas no quesito anterior.

**Resposta:** Reporta-se ao item 2.6.

- 8) Qual o valor das construções e benfeitorias existentes no imóvel?

**Resposta:** R\$ 1.796.335,55.



9) Qual é o valor do imóvel, composto do valor terreno e o valor das benfeitorias?

**Resposta:** Em números redondos, seguindo a permissão de arredondamento das normas aplicáveis, R\$ 5.200.000,00.



## 4.2. DO REQUERIDO

- 1) Queira o Sr. Perito individualizar o imóvel avaliando?

**Resposta:** Reportar-se ao item 2.

- 2) Foram feitas benfeitorias? Quais?

**Resposta:** Conforme descrito em documentação, há 518,00m<sup>2</sup> de benfeitorias erigidas sobre o imóvel, constituindo uma Pousada, com chalés, recepção, piscina e restaurante, entre outros.

- 3) É possível mensurar quais são os valores destas benfeitorias?

**Resposta:** Sim, conforme demonstrado no item 3.1.2 do presente laudo.

- 4) Qual o valor de mercado do imóvel?

**Resposta:** Em números redondos, seguindo a permissão de arredondamento das normas aplicáveis, R\$ 5.200.000,00.

- 5) Qual foi o método utilizado para se chegar ao valor do imóvel? Por qual motivo foi utilizado esse método?

**Resposta:** Conforme descrito no item 2.6 do presente laudo, foi utilizado o Método Evolutivo, pois se adequa melhor a imóvel denominados como “Unidades Isoladas”, tendo o cálculo de valor dividido em duas partes, sendo uma delas o valor do terreno e a outra o valor das benfeitorias.

- 6) Foram realizadas pesquisas nas imobiliárias em que o imóvel está localizado?

**Resposta:** Sim, porém nenhum dos corretores contatados passou informações sobre ofertas existentes, passando apenas estimativa média de valor por metro quadrado do terreno na região. Estimativa essa que se aproximou do laudo apresentado as fls. 45-100 dos autos.

- 7) Se sim, quais foram os valores encontrados

**Resposta:** Verificar fls. 77-92 dos autos, bem com anexo III do presente laudo.



8) Houve divergência entre os valores? Sabe dizer por qual razão?

**Resposta:** Sim, houveram divergências. Há varias possíveis razões para isso que podem se enquadrar em diferentes elementos, a margem de lucro considerada pelo anunciante, a proximidade com pontos turísticos, área construída maior ou menor que a do avaliando, bem como a área do terreno. É importante ressaltar que essas diferenças são tratadas para homogeneizar os valores.

9) Foram realizadas buscas ou parâmetros em imóveis na região para avaliar o bem?

**Resposta:** Sim, conforme descrito no quesito 6, do requerido.



## 5. CONCLUSÕES

Considerando-se o relatório retro descrito, e a permissão prescrita em norma para arredondamento dos valores, não excedendo a margem de 1% para mais ou para menos, o valor final será de:

<b>VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO</b>
<b>TOTALIZANDO</b>
<b>R\$ 5.200.000,00 (cinco milhões e duzentos mil reais).</b>

**O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:**

- Os honorários profissionais dos Peritos vistoradores não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- Os Peritos vistoradores não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- Os peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação;
- No melhor conhecimento e crédito dos Peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



## 6. ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório, em 36 (trinta e seis) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo está última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

### Relação de Anexos:

Anexo I – CUB RJ

Anexo II – Cartão de contato da Imobiliária consultada.

Anexo III – Elementos

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023.

**Arqtº. FÁBIO LUZ ELUF**

**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2023**

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 **Janeiro/2023**. "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>**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.108,65
PP-4	1.969,96
R-8	1.870,28
PIS	1.459,21

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.537,33
PP-4	2.414,02
R-8	2.113,67
R-16	2.050,93

PADRÃO ALTO	
R-1	3.179,17
R-8	2.546,48
R-16	2.696,75

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.464,30
CSL-8	2.109,21
CSL-16	2.811,18

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.628,83
CSL-8	2.293,06
CSL-16	3.053,58

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	2.214,59
GI	1.186,27



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2021  
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA CABO RE NÚMERO : SN  
 COMP.: BARRO : CABO RE CIDADE: RIO DE JANEIRO - RJ  
 CEP : UF: RJ

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 734,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUV. (Pe) : 24,47  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 2,355 DADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.688,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 628.246,93 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : CARNEIRO LYRA  
 CONTATO : CA0760 TELEFONE: (11)-389566  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.228,55
TESTADA Cf:	-0,13 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.082,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,01 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8833
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é o original assinado e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A9884497.

Este documento é um arquivo digital, assinado digitalmente e não pode ser alterado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A988449.

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021 NÚMERO ELEMENTO : 1  
DATA DA PESQUISA : 01/02/2021  
SETOR : QUADRA :  
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2021  
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA DA MAÇONARIA NÚMERO : SN  
 COMP.: BARRO : PORTAL DE PARATY CIDADE: RIO DE JANEIRO - RJ  
 CEP : UF: RJ

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 711,66 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUV. (Pe) : 23,72  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 340,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.688,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 809.726,51 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : CARNEIRO LYRA  
 CONTATO : CA0720 TELEFONE: (11)-389566  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	-0,13 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é o original assinado e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A9884497.

Este documento é propriedade original, assinada digitalmente e não pode ser alterada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A988449.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021 NÚMERO ELEMENTO : 2  
 DATA DA PESQUISA : 01/02/2021  
 SETOR : QUADRA :  
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2021  
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JOAO DE BARRO NÚMERO : 146  
 COMP.: BARRO : CABO RE CIDADE: RIO DE JANEIRO - RJ  
 CEP : UF: RJ

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 200,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 2,355 DADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1.688,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 612.186,96 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : CARLOS AUGUSTO  
 CONTATO : TELEFONE: (24)-998768  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	-0,13 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é um sistema de informação desenvolvido pelo IBAPE/SP em parceria com o Conselho Nacional de Avaliação de Imóveis (CNAI) e o Conselho Nacional de Avaliação de Empresas (CNAE). Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código AB980449.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



Estacionamento e casa da frente

FOTO N° 1

Este documento é um arquivo digital, assinado digitalmente e não pode ser alterado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A988449.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/01/2021  
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA CO RO NELJO SE LUIZ NÚMERO : SN  
 COMP.: BARRO : CENTRO CIDADE: RIO DE JANEIRO - RJ  
 CEP : UF: RJ

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 480,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUV. (Pe) : 32,00  
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA : 550,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior(+) CONSERVAÇÃO : a - novo  
 COEF. PADRÃO: 3,008 DADE REAL: 5 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.688,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 2.706.055,76 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : CARNEIRO LYRA  
 CONTATO : TELEFONE: (11)-389566  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 924,88
TESTADA Cf:	-0,08 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 852,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é o original assinado e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A9884497.

Este documento é um documento original, assinado digitalmente e não é válido para fins legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A988449.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021 NÚMERO ELEMENTO : 4  
DATA DA PESQUISA : 31/01/2021  
SETOR : QUADRA :  
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/01/2021  
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GERALDO ANTUNES VASCONCELOS NÚMERO : SN  
 COMP.: BARRO : CENTRO CIDADE: RIO DE JANEIRO - RJ  
 CEP : UF: RJ

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 800,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 400,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : a - novo  
 COEF. PADRÃO: 2,656 DADE REAL: 5 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.688,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.737.737,93 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : VILA BOAS  
 CONTATO : CA1650 TELEFONE: (12)-32076000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.202,33
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.047,22
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,86
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é um sistema de informação desenvolvido pelo IBAPE/SP em parceria com o Conselho Nacional de Avaliação da Educação Superior (CONEA) e o Conselho Nacional de Avaliação da Educação Profissional (CONEP). Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A9800449.

Este documento é um arquivo digital, assinado digitalmente e não pode ser alterado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A988449.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 31/01/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/01/2021  
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JAMES JOYCE NÚMERO : SN  
 COMP.: BARRO : CENTRO CIDADE: RIO DE JANEIRO - RJ  
 CEP : UF: RJ

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 600,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 200,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.688,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 575.207,61 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : CARNEIRO LYRA  
 CONTATO : CA0825 TELEFONE: (11)-389566  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.141,22
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 993,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,86
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,96
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é um sistema de informação e não pode ser utilizado para fins legais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A9804497.

Este documento é um documento original, assinado digitalmente e não pode ser alterado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A988449.

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021 NÚMERO ELEMENTO : 6  
DATA DA PESQUISA : 31/01/2021  
SETOR : QUADRA :  
CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/01/2021  
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA TARCILIA DO AMARAL NÚMERO : 204  
 COMP.: BARRO : PORTAL DE PARATY CIDADE: RIO DE JANEIRO - RJ  
 CEP : UF: RJ

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 600,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUV. (Pe) : 50,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.688,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 478.854,88 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : CARNEIRO LYRA  
 CONTATO : CA0717 TELEFONE: (11)-389566  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.001,11
TESTADA Cf:	-0,04 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 987,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,02 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,98
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é o original assinado e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A9804497.

Este documento é um arquivo digital, assinado digitalmente e não pode ser alterado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A988449.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 31/01/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2021  
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA RITA RIBEIRO DA GAMA NÚMERO : SN  
 COMP.: BARRO : PONTAL CIDADE: RIO DE JANEIRO - RJ  
 CEP : UF: RJ

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 1.050,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 70,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : em acríve de 10% até 20%  
 CONSISTÊNCIA : em região inundaável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em p...

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : ALFREDO KRAMP  
 CONTATO : TELEFONE: (11)-999610  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	-0,08 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,11 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	

Este documento é o original assinado e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A9804497.

Este documento é um arquivo digital, assinado digitalmente e não pode ser alterado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0052922-14.2020.8.26.0100 e código A988449.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIO DE JANEIRO - RJ - 2021 NÚMERO ELEMENTO : 8  
DATA DA PESQUISA : 01/02/2021  
SETOR : QUADRA :  
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1