

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
RESENDE, ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo Nº: 0003466-66.2017.8.19.0045

Carta Precatória – CPC – Citação / Atos Processuais

Exequente PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

Executado VANDA FERREIRA DINIZ e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Antonio Carlos Soares Brandão, abaixo assinado, honrosamente nomeado para o encargo de realizar a prova pericial técnica nos autos do processo em referência, vem, observados os termos dos artigos 156 a 158 e 464 a 480 do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), apresentar o resultado do trabalho, consubstanciado nos seguintes itens abaixo elencados:

Sumário

1 – Objeto da Perícia	2
2 – Metodologia Aplicada	2
2.1. Imóveis amostrados:	2
2.2. Fatores de tratamento	8
3 – Considerações Iniciais	10
4 – Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores.....	11
Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet	11
Cálculo da amplitude do intervalo de confiança.....	11
Cálculo do campo de arbítrio	11
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando	11
Resultado final.....	12
5 – Conclusão	12
6 - Termo de Encerramento	12

1 – Objeto da Perícia

Avaliação do imóvel denominado "lote 132 oriundo do remembramento dos lotes 132. 133. 134 e 135 da quadra 11 do bairro Montese, zona urbana do 2º Distrito da Comarca de Resende/RJ que possui as seguintes medidas e confrontações: com área de 1800 m² medindo 30 m de frente para a Rua Nair Esteves, 30 m de fundos confrontando com a Rua Expedicionário Cadiz, 60 m do lado esquerdo confrontando com o lote 138, 60 m pelo lado direito confrontando com os lotes 131 e 130 registrado sob matrícula 14.879. junto ao 3º Service Notaria! e Registral do 3º Ofício da Comarca de Resende/RJ” para leilão judicial, conforme preconiza a carta precatória juntada à folha 4 dos presentes autos.



Figura 1 - Imóvel avaliando

2 – Metodologia Aplicada

A Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores calcula o justo valor de mercado de um imóvel pelo método comparativo direto, conforme a Norma Brasileira NBR-14653.

A partir dos dados constantes nos autos, selecionou-se o melhor conjunto de fatores de homogeneização que será utilizado pelo modelo:

- ✓ Fator “oferta”, pois os elementos da amostra fornecem apenas o preço de oferta;
- ✓ Fator “Localização”, pois as unidades da amostra possuem índices fiscais variados;
- ✓ Fator de “forma” aplicáveis ao terreno, pois os terrenos possuem formas variáveis;
- ✓ Fator “acabamento”, pois os imóveis da amostra padrão de acabamento diferentes entre si;
- ✓ Fator “conservação”, pois os imóveis da amostra estão em estado de conservação diferentes.

2.1. Imóveis amostrados:

Imóveis pesquisados que servirão como referências de comparação:

1ª amostra: Código 453 – Bairro Montese:



“Casa duplex de 04 suítes (sendo 01 suíte master com closet, hidromassagem e lareira), sala ampla para 02 ambientes com lareira e escada em granito crema marfil, cozinha com armários, escritório, sala de tv, dependência de empregada com banheiro, área de serviço com banheiro, piscina com cascata, churrasqueira, ducha, varandas, portão eletrônico, alarme, hidromassagem na parte externa e garagem para 03 carros cobertos”.

Dormitório	4
Suíte	4
Banheiro	4
Sala	3
Garagem	3
Fator Oferta	0,9
Fator Localização	0,884
Fator Forma	1
Fator Acabamento	0,75
Fator Conservação	0,919
Área privativa (m²)	358,00
Área total (m²)	287,50
Valor Venda	R\$ 1.300.000,00

2ª amostra: Código 1246 – Bairro Morada da Colina II, Resende



"Casa Alto Padrão com 04 suítes com armários e sacadas (sendo 01 closet), sala de estar com lareira e mármore italiano, 02 salas de tv, 01 sala de jantar, biblioteca, 07 banheiros com box e armários, cozinha com armários, dependência de empregada, área de serviço, banheiro de serviço, lavabo, campo de futebol, piscina aquecida com luz de led, ducha, área verde, churrasqueira, canil, ar condicionado, sauna com vestiário e banheiro, internet, rebaixamento em gesso, 16 câmeras de segurança, cerca elétrica, portão eletrônico, aquecimento solar, varandas em granito e garagem para 04 carros".

Dormitório	4
Suíte	4
Banheiro	6
Sala	-
Garagem	4
Fator Oferta	0,9
Fator Localização	0,884
Fator Forma	0,9
Fator Acabamento	0,75
Fator Conservação	0,919
Área privativa (m²)	635,97
Área total (m²)	2.083,97
Valor Venda	R\$ 2.950.000,00

3ª amostra: Código 1977 – Bairro Jardim Brasília, Resende



"Linda casa duplex, bem arejada, com vista panorâmica para a serra, localizada em bairro tranquilo com 03 suítes com armários, sendo a suíte master com closet, roupeiro e varanda, sala ampla para 02 ambientes com varanda, 04 banheiros, 02 cozinhas com armários, 04 lavabos, 01 suíte externa, 01 quarto externo com banheiro, 06 aparelhos de ar condicionado, aquecimento solar, piscina de 5 x 7 m e 1.65 de profundidade, churrasqueira, forno a lenha, fogão a lenha, cerca elétrica, portão automático, e alarme, quintal amplo e gramado. Bem acabada."

Dormitório	4
Suíte	3
Banheiro	5
Sala	-
Garagem	2
Fator Oferta	0,9
Fator Localização	0,884
Fator Forma	1
Fator Acabamento	0,75
Fator Conservação	0,919
Área privativa (m²)	415,00
Área total (m²)	1.020,00
Valor Venda	R\$ 1.500.000,00

4ª amostra: Código 2547 – Bairro Jardim Brasília, Resende



CASA DE ALTO PADRÃO em bairro residencial - Linda Casa Duplex com vista para a Serra da Mantiqueira.

*1º Pavimento: Sala de estar com dois ambientes integrada à sala de jantar, 04 dormitórios, sendo (02 suítes - uma com armário planejados e banheira de hidromassagem), cozinha com armários planejados e mesa fixa de basalto, banheiro social e lavabo.

*2º Pavimento: Suíte principal com banheira de hidromassagem, closet, sala integrada e ampla com varanda. Escada de acesso com grande área envidraçada.

*Área de Serviço com lavanderia e dois tanques, quarto de passar com armário, banheiro de serviço e todos externos à casa. Garagem frontal coberta para 02 carros e lateral para 01 carro.

*Área de Lazer: cozinha com armários embutidos, salão de grandes dimensões com churrasqueira, ventiladores de teto, piscina com iluminação, deck molhado, ducha externa, sauna elétrica, lavabo e rampa de acesso.

Lindo Jardim com diversos canteiros de flores.

*Aquecimento de água por energia solar em todos os banheiros e aparelhos de ar condicionados split inverter em todos os quartos.

Dormitório	5
Suíte	3
Banheiro	-
Sala	-
Garagem	3
Fator Oferta	0,9

Fator Localização		0,884
Fator Forma		1
Fator Acabamento		0,75
Fator Conservação		0,919
Área privativa (m²)		550,00
Área total (m²)		1.800,00
Valor Venda	R\$	2.300.000,00
Índice fiscal	R\$	1.277,78

5ª amostra: código 2604 – bairro Centro – Resende



"Linda casa residencial bem localizada, vista panorâmica, num amplo terreno: 1º Pavimento: Hall de entrada, sala de estar, sala de jantar, lavabo, 3 suítes com armários, banheiras de hidromassagem, ar condicionados e uma com closet, cozinha com armários, lavanderia. e garagem.

2º Pavimento: 01 suíte com closet e sacada; varanda externa.

Área de lazer: churrasqueira, fogão a lenha, sauna a vapor, sala para descanso com 1 quarto, piscina com hidro e deck, deposito e banheiro de serviço, aquecimento solar, cerca elétrica e câmeras de segurança."

Código	2604
Tipo	Casa
Local	Centro, Resende
Dormitório	5
Suíte	4
Banheiro	-
Sala	-
Garagem	3
Fator Oferta	0,9
Fator Localização	0,884

Fator Forma	0,85
Fator Acabamento	0,75
Fator Conservação	0,919
Área privativa (m²)	457,00
Área total (m²)	2.079,00
Valor Venda	R\$ 1.900.000,00

2.2. Fatores de tratamento

Fator “oferta”: O valor do m² de área construída não cresce proporcionalmente à área construída, pois a influência das áreas comuns e não privativas deprime a valorização.

Fator “Localização”: a busca de amostras alcançou conjunto com localização semelhante ao imóvel avaliando. O fator foi estabelecido segundo parâmetros técnicos comuns em perícias similares.

Fator de “forma”: Apesar dos terrenos possuem formas variáveis, as amostras se assemelham a paralelogramos. A variação nos fatores deve-se à topografia;

Fator “acabamento”: os imóveis da amostra apresentam padrão de acabamento semelhantes entre si, uma vez que todas são ofertadas no mercado e apresentam acabamento em ótimo estado, o que não acontece com o imóvel avaliando;

Fator “conservação”: os imóveis da amostra estão em bom estado de conservação, o que não acontece com o imóvel avaliando.

	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5
CÓDIGO	453	1246	1977	2547	2604
TIPO	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa
LOCAL	Montese, Resende	Morada da Colina II, Resende	Jardim Brasília, Resende	Jardim Brasília, Resende	Centro, Resende
DORMITÓRIO	4	4	4	5	5
SUÍTE	4	4	3	3	4
BANHEIRO	4	6	5	-	-
SALA	3	-	-	-	-
GARAGEM	3	4	2	3	3
FATOR OFERTA	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
FATOR LOCALIZ	0,884	0,884	0,884	0,884	0,884
FATOR FORMA	1	0,9	1	1	0,85
FATOR ACABTº	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
FATOR CONSERV.	0,919	0,919	0,919	0,919	0,919
ÁREA PRIVATIVA (M²)	358,00	635,97	415,00	550,00	457,00
ÁREA TOTAL (M²)	287,50	2.083,97	1.020,00	1.800,00	2.079,00
VALOR VENDA	R\$1.300.000,	R\$2.950.000,	R\$1.500.000,	R\$2.300.000,	R\$1.900.000,
ÍNDICE FISCAL	R\$4.521,74	R\$1.415,57	R\$1.470,59	R\$1.277,78	R\$913,90

	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5
SOBRE ESTE IMÓVEL	Casa duplex de 04 suítes (sendo 01 suíte master com closet, hidromassagem e lareira), sala ampla para 02 ambientes com lareira e escada em granito crema marfil, cozinha com armários, escritório, sala de tv, dependência de empregada com banheiro, área de serviço com banheiro, piscina com cascata, churrasqueira, ducha, varandas, portão eletrônico, alarme, hidromassagem na parte externa e garagem para 03 carros cobertos. Excelente acabamento, toda rebaixada em gesso e preparada para aquecimento solar.	Casa Alto Padrão com 04 suítes com armários e sacadas (sendo 01 closet), sala de estar com lareira e mármore italiano, 02 salas de tv, 01 sala de jantar, biblioteca, 07 banheiros com box e armários, cozinha com armários, dependência de empregada, área de serviço, banheiro de serviço, lavabo, campo de futebol, piscina aquecida com luz de led, ducha, área verde, churrasqueira, canil, ar condicionado, sauna com vestiário e banheiro, internet, rebaixamento em gesso, 16 câmeras de segurança, cerca elétrica, portão eletrônico, aquecimento solar, varandas em granito e garagem para 04 carros. Imóvel localizado em bairro nobre	Linda casa duplex, bem arejada, com vista panorâmica para a serra, localizada em bairro tranquilo com 03 suítes com armários, sendo a suíte master com closet, roupeiro e varanda, sala ampla para 02 ambientes com varanda, 04 banheiros, 02 cozinhas com armários, 04 lavabos, 01 suíte externa, 01 quarto externo com banheiro, 06 aparelhos de ar condicionado, aquecimento solar, piscina de 5 x 7 m e 1.65 de profundidade, churrasqueira, forno a lenha, fogão a lenha, cerca elétrica, portão automático, e alarme, quintal amplo e gramado. Bem acabada.	CASA DE ALTO PADRÃO em bairro residencial - Linda Casa Duplex com vista para a Serra da Mantiqueira. *1º Pavimento: Sala de estar com dois ambientes integrada à sala de jantar, 04 dormitórios, sendo (02 suítes - uma com armário planejados e banheira de hidromassagem), cozinha com armários planejados e mesa fixa de basalto, banheiro social e lavabo. *2º Pavimento: Suíte principal com banheira de hidromassagem, closet, sala integrada e ampla com varanda. Escada de acesso com grande área envidraçada. *Área de Serviço com lavanderia e dois tanques, quarto de passar com armário, banheiro de	Linda casa residencial bem localizada, vista panorâmica, num amplo terreno: 1º Pavimento: Hall de entrada, sala de estar, sala de jantar, lavabo, 3 suítes com armários, banheiras de hidromassagem, ar condicionado e uma com closet, cozinha com armários, lavanderia. e garagem. 2º Pavimento: 01 suíte com closet e sacada; varanda externa. Área de lazer: churrasqueira, fogão a lenha, sauna a vapor, sala para descanso com 1 quarto, piscina com hidro e deck, depósito e banheiro de serviço, aquecimento solar, cerca elétrica e câmeras de segurança.

	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5
		(próximo ao Parque de exposição e à Faculdade Dom Bosco), vista panorâmica para a serra e área de lazer completa.		serviço e todos externos à casa. Garagem frontal coberta para 02 carros e lateral para 01 carro. *Área de Lazer: cozinha com armários embutidos, salão de grandes dimensões com churrasqueir a, ventiladores de teto, piscina com iluminação, deck molhado, ducha externa, sauna elétrica, lavabo e rampa de acesso. *Lindo Jardim com diversos canteiros de flores*. *Aquecimen to de água por energia solar em todos os banheiros e aparelhos de ar condicionad os split inverter em todos os quartos.	

3 – Considerações Iniciais

Não foi possível vistoriar o imóvel avaliando. As considerações constantes nos fatores de homogeneização foram estabelecidas em observação externa, presumindo-se regular estado de conservação.

4 – Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

AMOSTRAS	M²	PREÇO	R\$/M²	FATOR OFER.	FATOR LOCAL	FATOR FORM	FATOR ACABT	FATOR CONS.	VALOR HOMOG.
AMOSTRA1	287,50	\$1.300.000	R\$4.521,74	0,9	0,884	1	0,75	0,919	R\$2.479,57
AMOSTRA2	2.083,97	\$2.950.000	R\$1.415,57	0,9	0,884	0,9	0,75	0,919	R\$698,63
AMOSTRA3	1.020,00	\$1.500.000	R\$1.470,59	0,9	0,884	1	0,75	0,919	R\$806,42
AMOSTRA4	1.800,00	\$2.300.000	R\$1.277,78	0,9	0,884	1	0,75	0,919	R\$700,69
AMOSTRA5	2.079,00	\$1.900.000	R\$913,90	0,9	0,884	0,85	0,75	0,919	R\$425,98
HOMOGEINIZAÇÃO DO M² (x).....									R\$1.022,26
DESVIO PADRÃO (s).....									R\$826,75

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet. Ou seja:

$$d = \frac{|X_i - X|}{S} < VC$$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,645.

$$d = \frac{|2.479,57-826,75|}{826,75} = 1,999192019 > 1,645$$
 Amostra não pertinente

$$d = \frac{|R\$ 698,63 - 826,75|}{826,75} = 0,154970576 < 1,645$$
 Amostra pertinente

$$d = \frac{|806,42 - 826,75|}{826,75} = 0,975415957 < 1,645$$
 Amostra pertinente

$$d = \frac{|700,69 - 826,75|}{826,75} = 0,847528087 < 1,645$$
 Amostra pertinente

$$d = \frac{|425,98 - 826,75|}{826,75} = 0,515248583 < 1,645$$
 Amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

$$L_i = \frac{1.022,26-0,2707 \times 826,75}{\sqrt{5-1}} = R\$ 399,23$$

$$L_s = \frac{1.022,26+0,2707 \times 826,75}{\sqrt{5-1}} = R\$ 623,03$$

Limite inferior do intervalo de confiança (Li): R\$399,23

Limite superior do intervalo de confiança (Ls): R\$623,03

Cálculo do campo de arbítrio

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

$$\frac{399+623,03}{2} \times 90\% = 460,02 \text{ e } \frac{399+623,03}{2} \times 110\% = R\$ 562,24$$

Campo de arbítrio de 460,02 a 562,24

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando

O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do metro quadrado do imóvel avaliando: R\$ 425,98

Resultado final

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$ 425,98 x 1.795,30= R\$ 7.586.901,89

Levantamento efetuado junto ao cadastro imobiliário do município revelou que há dívida de IPTU que montam R\$13.483,19. Esta dívida deve ser abatida do valor do imóvel.

Valor do imóvel avaliando:R\$ 7.586.901,89

Dívida com IPTU:.....R\$13.483,19

Valor líquido do imóvel:..... R\$ 7.573.418,70

5 – Conclusão

Consideradas as amostras pertinentes e o imposto pendente de pagamento, o cálculo pericial conclui que o imóvel avaliando tem o valor de R\$ 7.573.418,70.

6 - Termo de Encerramento

Nada mais havendo a considerar, é dado como encerrado o presente trabalho, constituído de 12 (doze) laudas.

Esperando ter cumprido fielmente o determinado por V. Ex.^a, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Pede-se juntada e deferimento.

Subscrevendo-me, atenciosamente.

Nestes termos,

Resende, 5 de maio de 2021

Antonio Carlos Soares Brandão

CORECON/RJ 24325-6

CPF 799.962.567-15

SEJUD 11.815