

LAUDO PERICIAL

1. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO:	0009987-11.2003.8.19.0209
AUTOR:	WILSON BORGES P NETO
RÉ:	MARIA CRISTINA S ARAÚJO
OBJETO:	Loja B e Salas: 201; 202; 203; e 204, situados à AV Nilo Peçanha, 708 - Duque de Caxias - RJ.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Estabelecer o valor de mercado dos imóveis em pauta que constituem objeto de penhora.

3. SÍNTESE DO PROCESSO

Trata-se de execução fundada em título extrajudicial, representado por confissão de dívida.

Após citação e oferecimento de Exceção de Pré-Executividade, a qual foi rejeitada, buscou o Exequente bens que pudessem satisfazer o crédito.

O MM. Juízo deferiu a substituição da penhora do direito e ação, para penhora dos imóveis referidos, quais sejam: Loja B e Salas: 201; 202; 203; e 204, situados à AV Nilo Peçanha, 708 - Duque de Caxias – RJ, e também a produção de prova pericial para avaliação dos citados imóveis.

4. DADOS COLHIDOS NOS AUTOS

Avaliando a área construída de cada um dos imóveis, constata-se diferenças consideráveis entre as informações apresentadas no RGI e no IPTU, conforme apresentadas na tabela abaixo:

imóvel	RGI	IPTU
	área	área
Loja B, composta por salão e banheiro;	216,4m ²	177,0m ²
Sala 201, composta por salão e banheiro;	46,0m ²	40,0m ²
Sala 202, composta por salão e banheiro;	46,0m ²	37,0m ²
Sala 203, composta por salão e banheiro;	47,9m ²	43,0m ²
Sala 204, composta por salão e banheiro;	43,2m ²	37,0m ²

Tal discrepância será sanada após a realização da vistoria dos imóveis, quando, então, será determinada a área útil efetiva de cada um deles.

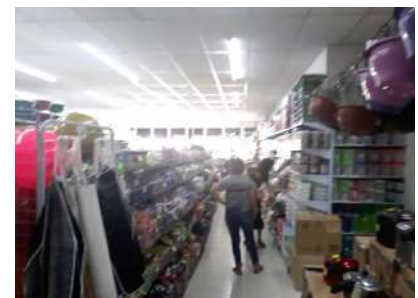
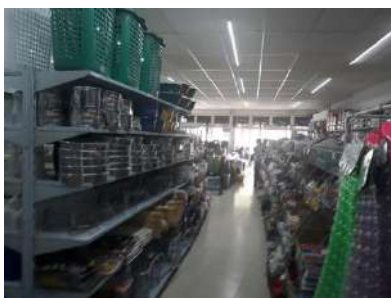
5.2. Perícia Local

A visita para realização da perícia aos imóveis foi realizada em 26/out/2021, sendo que nenhuma das partes mandou representante, inviabilizando, assim, o pleno acesso aos imóveis.

A fotomontagem abaixo, apesar de distorcida, serve para ilustrar uma vista panorâmica do prédio onde se situam os imóveis, com a **Loja B** localizada no térreo e as **Salas** 201; 202; 203; e 204 no 1º andar:



Na **loja B** encontra-se em funcionamento um comércio de variedades domésticas, denominado “Bazar de Utilidades do Lar” e o responsável pela loja, Sr. Valdenir F. Lima, embora tenha autorizado nossa entrada no estabelecimento para registro fotográfico (apresentado abaixo), solicitou que não fossem feitas medições, já que ele não tinha qualquer orientação a respeito da proprietária.



fotos do interior da Loja B

Quanto às **salas**, a mesma situação se repetiu, uma vez que não tivemos acesso ao interior do prédio.

Tentando elucidar a questão das áreas, no tocante à divergência de valores apresentados nos correspondentes RGI e no IPTU de cada imóvel, tanto da loja quanto das salas, solicitamos à autora o encaminhamento das respectivas plantas arquitetônicas. No entanto, a documentação que nos foi encaminhada continha apenas um croquis dos imóveis, sem detalhamento suficiente para considera-los como base. Assim, para a aplicação da metodologia empregada decidiu-se utilizar as áreas que constam nos RGI dos imóveis, por serem mais fideis do que aquelas utilizadas no IPTU.

Merece também destaque o fato de que, na ocasião da entrega da documentação citada acima, a própria autora informou que as **salas** estavam em péssimo estado de conservação, situação esta que será levada em conta no estabelecimento dos fatores de homogeneização utilizados na metodologia empregada para avaliação do valor de mercado de cada um dos imóveis.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Metodologia Utilizada

As diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653-2 recomendam:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados De Mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001”

Este foi o método selecionado para avaliação do valor de locação que foi tratado pela metodologia clássica, que também se baseia em critérios consagrados pela Engenharia de Avaliações.

Tal metodologia estima o valor que se busca a partir de uma amostra **homogeneizada por fatores**. A aplicação desses **fatores** tem por objetivo estabelecer um mesmo referencial para cada integrante da base amostral de forma a tornar viável o tratamento estatístico a ser aplicado.

As citadas normas recomendam, ainda (grifo nosso):

B.2 Recomendações quanto à amostra

*Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização **as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando**, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.*

B.2.1 *Assim é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:*

*a) com atributos **mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma**;*

b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

Seguindo tais recomendações, os dados e informações que integram a amostra foram obtidos de imóveis localizados em região próxima e com características semelhantes ao imóvel avaliando, demandando, assim, a aplicação de poucos fatores para homogeneizá-los. Nesse contexto, foram selecionados para aplicação da metodologia os seguintes fatores de homogeneização:

F_a = **Fator de Área**, que visa a corrigir a distorção entre a área (equivalente) de cada imóvel pesquisado em relação à área (equivalente) do imóvel avaliando, segundo fórmula;

$$\mathbf{F_a} = (\text{área eq. imóvel amostrado} / \text{área imóvel avaliando})^{\mathbf{n}}$$

onde:

n= **0,250** quando a diferença entre áreas for **inferior** a 30%

n= **0,125** quando a diferença entre áreas for **superior** a 30%

F_t = **Fator de Transposição** (fator de localização), que visa a corrigir as diferenças de nobreza da localização dos imóveis pesquisados em relação à localização do imóvel avaliando., sendo, portanto:

F_t = **1,00** para localizações **semelhantes**; **maior** do que **1,00** para localizações **menos** valorizadas; **menor** do que **1,00** para localizações **mais** valorizadas.

F_f = **Fator de Fonte** (fator de oferta), onde será adotado o valor **1,00** para amostras com operação efetivada e **0,90** para amostras em oferta;

F_e = **Fator de Equivalência**, para refletir as diferenças de padrão construtivo, de acabamento, do estado de conservação e das áreas comuns; sendo:

F_e = **1,00** para padrões **semelhantes**; **F_e > 1,00** para padrões **inferiores**; e **F_e < 1,00** para padrões **superiores**;

6.2. Conjunto Amostral

6.2.1. Amostras Seleccionadas

Os dados dos imóveis que integram as amostras a seguir apresentados, foram obtidos de anúncios publicados em sites especializados da internet.

Cabe destaque com relação aos seguintes pontos:

- a] a **reduzida quantidade de imóveis** em oferta para **venda** na região onde o comércio é mais forte no centro de Duque de Caxias;
- b] a pesquisa realizada em sites especializados apontou que na região do Calçadão de Duque de Caxias praticamente não existem lojas em oferta para venda. Fato confirmado quando esta perita pode constatar, em visita ao local, que as poucas lojas, que não estavam operando, encontravam-se em reformas;
- c] como se poderá constatar nas planilhas apresentadas em 6.2.2 e 6.3, o mercado de toda a região do comércio central de Duque de Caxias é **bastante anômalo**, com **considerável variação** dos preços ofertados por metro quadrado, tanto para aluguel, quanto para a venda.

CONJUNTO AMOSTRAL PARA A LOJA

AMOSTRA L1:

Loja para Venda, Duque de Caxias / RJ

Ref: LP 19, bairro Paulicéia, 1 banheiro, área total 60,00 m²

R\$ 165.000

1 Banheiro

Código: LP 19

Endereço: Rua Albino Imperato

Bairro: Paulicéia

Área Total: 60,00 m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

🔗 LOJA NA PAULICÉIA 🔗

» Ótima loja, com aproximadamente 60m² e pé direito de 4 metros.

» Em excelente localização na principal do Colégio Nossa Senhora da Glória, quase em frente ao Flama, coladinho ao SASE.

>> Só à vista <<

FUJA DO ALUGUEL !! COMPRE AGORA MESMO A SUA LOJA !!

Ligue: 99171-7401 / 3134-9568 ou clique no link <http://bit.ly/2H7cTGo>

LEO PASSOS IMÓVEIS



AMOSTRA L2:

Viva Real • Venda • RJ • Pontos Comerciais à venda em Duque de Caxias • Centro •
Avenida Presidente Vargas

Ponto Comercial à Venda, 23 m² por R\$ 60.000

COD. 9a6b89

Avenida Presidente Vargas, 151 - Centro, Duque de Caxias - RJ [VER NO MAPA](#)

23m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRA
R\$ 60.000

ALUGUEL
R\$ 3.000/mês

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

Ponto Loja+Aluguel - Mercado Municipal - Duque de Caxias
Ponto de loja com vitrines, ar condicionado Springer 22 mil BTUS e sistema de câmara Loja excelente localização, corredor principal no Mercado Municipal - Contrato Novo de 05 anos (3.000,00 o aluguel)

ANUNCIANTE
Mira Serra Imóveis LTDA -
ME





AMOSTRA L3:

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Comércio e indústria > Baixada Fluminense > Duque de Caxias

LOJÃO M² CENTRO DUQUE DE CAXIAS.

Publicado em 04/11 às 20:26 - cód. 943684570 - anúncio profissional



R\$ 550.000

R\$ 550.000

Viggiani & Maxima Imóveis
(21) 2772... ver número
Ver todos os anúncios

Seu nome

Seu E-mail

Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX

Código do anúncio: 1219

LOJÃO COM 68m² PRÓXIMO AO VIADUTO DE ACESSO À 25 DE AGOSTO

Fachada com blindex® e interior com banheiro privativo e painel espelhado.

Aluguel: R\$ 3.000,00

Rateio de despesas (conforme consumo mensal)

Com localização privilegiada, junto a universidades, supermercados, cartórios, bancos e todo o centro comercial.

TEMOS OUTROS IMOVEIS PARA ALUGAR EM DUQUE DE CAXIAS!

Ligue e agende uma visita!

Maiores Informações: (21) 9 9 7 5 3 - 4 2 0 0

(21) 2 7 7 2 - 5 5 5 0 / (21) 2 6 7 2 - 0 4 2 2

Garantia locatícia: Preferencialmente fiador: o imóvel tem que estar registrado no estado do RJ ou seguro fiança.

Ligue, informe cód. anúncio nº 1219 ou valor ou a localização, para que possamos identificar o imóvel e atende-lo com excelência.



AMOSTRA L4:

Vendo ou Alugo Loja 40m² - Paulicéia - Duque de Caxias

Publicado em 19/10 às 17:21 - cód. 713656965 - anúncio profissional



R\$ 140.000

JF IMÓVEIS
CRECI: 33738/RJ
(21) 9955... [ver número](#)
[Chat](#)
Online agora
Verificado com:
Na OLX desde janeiro de 2013
[Ver todos os anúncios](#)

R\$ 140.000

VENDO OU ALUGO LOJA DE 40M² COM BANHEIRO E ESCRITÓRIO, PISO CERÂMICA.

LOCALIZADA NO BAIRRO DA PAULICÉIA NO MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS, A 2 MINUTOS AO CENTRO DE DUQUE DE CAXIAS. PRÓXIMO AO POLO DE AUTO PEÇAS NA AV. DUQUE DE CAXIAS.

VALOR DE VENDA: R\$140.000,00(CENTO E QUARENTA MIL REAIS). ABERTO A PROPOSTAS.

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?
[Comente aqui](#)

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
[Ver todas as dicas.](#)



CONJUNTO AMOSTRAL PARA AS SALAS

AMOSTRA S1:

Duque de Caxias, 25 de Agosto, sala comercial, 26m2 SA00022

📍 RUA CONDE DE PORTO ALEGRE - JARDIM VINTE E CINCO DE AGOSTO - DUQUE DE CAXIAS/RJ



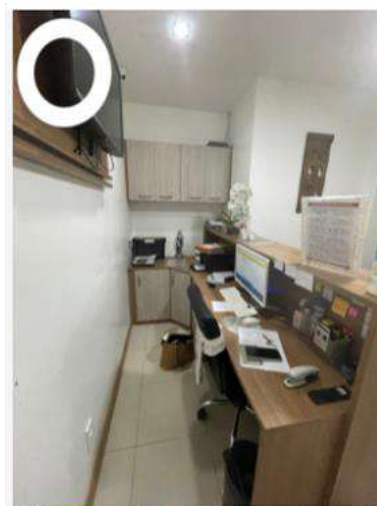
Venda
R\$ 220.000,00

IPTU Anual
R\$ 302,66

📏 26,00 m² útil
📏 26,00 m² construída

Foto 01

🔗 Compartilhe esse imóvel



Dados do corretor



Edson Nogueira Cordeiro Sobrinho
CRECI 29000

📞 21 2671-3434
📠 21 98413-0440
@ atendimento@imoveiscordeiro.com.br

AMOSTRA S2:

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 23 m² por R\$ 160.000

COD. 26b0eb

Rua Nunes Alves, 0 - Centro, Duque de Caxias - RJ [VER NO MAPA](#)

 23m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Mira Serra Imóveis LTDA -
ME



[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Sala Prédio Comercial - Calçadão de Duque de Caxias
Edifício Machado - Sala de 22,40 m2 com banheiro .
Ótimo Ponto Comercial.

DOCUMENTAÇÃO OK!



AMOSTRA S3:

Vendo Sala 25m² - Próximo a Estação - Centro de Duque Caxias

Publicado em 14/10 às 13:53 - cód. 794135431 - anúncio profissional



R\$ 120.000

JF IMÓVEIS
CRECI: 33738/RJ
(21) 9955... ver número
[Chat](#)
Último acesso há 13 min
Verificado com:
Na OLX desde janeiro de 2013
[Ver todos os anúncios](#)

R\$ 120.000

VENDO LINDA SALA DE 25M², BANHEIRO, 1º ANDAR, FRENTE DE RUA. POSSIBILIDADE DE COLOCAR BANNER NA FACHADA. PARTE ELÉTRICA NOVA. PISO EM SINTECO NOVO.

LOCALIZADO NA AV. PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO A ESTAÇÃO FERROVIÁRIA E LOJA AMIGÃO DE DUQUE DE CAXIAS.

VALOR DE VENDA: R\$120.000,00(CENTO E VINTE MIL REAIS). ABERTO A PROPOSTAS.

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

[Comente aqui](#)



Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...
[Ver todas as dicas](#)

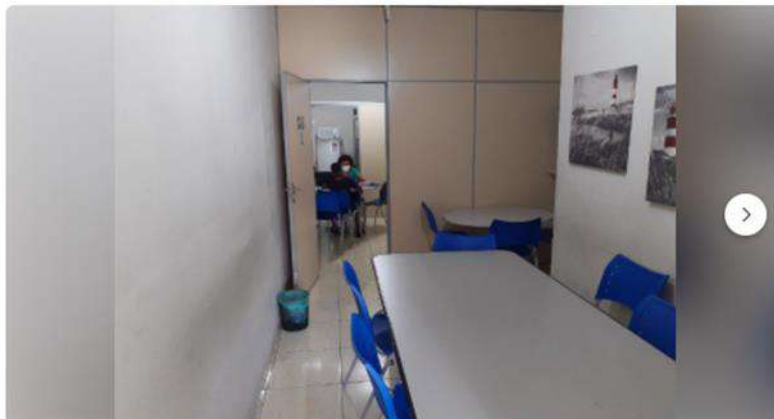


AMOSTRA S4:

Vendo Sala Comercial 35m² - Frente - Centro de Duque de Caxias

Publicado em 11/10 às 23:54 - cód. 943039298 - anúncio profissional

R\$ 130.000



JF IMÓVEIS
CRECI: 33738/RJ
(21) 9955... [ver número](#)
[Chat](#)
Último acesso há 17 min
Verificado com:
Na OLX desde janeiro de 2013
[Ver todos os anúncios](#)

R\$ 130.000

VENDO LINDA SALA COMERCIAL COM 35M². 1(UM) BANHEIRO. DIVIDIDA EM 3(TRÊS) AMBIENTES. FRENTE. TODA NO PISO CERÂMICA. NO 3º ANDAR. PRÉDIO SEM ELEVADOR. VEJA AS FOTOS ANEXO.

LOCALIZADA NO CENTRO DE DUQUE DE CAXIAS. PRÓXIMO AO CALÇADÃO DE DUQUE DE CAXIAS.

DOCUMENTAÇÃO: ESCRITURA E RGI

VALOR DE VENDA: R\$130.000,00(CENTO E TRINTA MIL REAIS). ABERTO A PROPOSTAS À VISTA.

VALOR DO CONDOMÍNIO: R\$350,00(TREZENTOS E CINQUENTA REAIS).

VALOR DO IPTU: R\$550,00(QUINHENTOS E CINQUENTA REAIS) ANO.

O preço e condição ora anunciados estão sujeitos a alterações sem prévio aviso.

MUNICÍPIOS PRÓXIMOS: São João de Meriti, Belford roxo, Mesquita, Nilópolis, Nova Iguaçu, Magé, Seropédica, Japeri, Madureira, Méier, Bangu, Campo Grande e Rio de Janeiro.

AGENDE SUA VISITA, LIGUE: (21)9955... [ver número](#)(Vivo/Sapp) - (21)9682... [ver número](#)(claro).



AMOSTRA S5:

Vendo Sala Comercial 30m²- Frente - 1 Banheiro - Recepção - Centro de Duque de Caxias

Publicado em 01/10 às 21:19 - cód. 916314456 - anúncio profissional



R\$ 170.000

JF IMÓVEIS
CRECI: 33738/RJ
(21) 9955... [ver número](#)

[Chat](#)

Online agora

Verificado com:
Na OLX desde janeiro de 2013

[Ver todos os anúncios](#)

R\$ 190.000

R\$ 170.000

VENDO SALA COMERCIAL COM 30M² FRENTE PARA PRAÇA ROBERTO DA SILVEIRA/PREFEITURA COM RECPÇÃO, COPA E 1 BANHEIRO. PISO CERÂMICA. PRÉIDIO COM 2 LEVADORES. EXCELENTE PRÉDIO COMERCIAL. VEJA AS FOTOS ANEXO.

LOCALIZADO NO CENTRO DE DUQUE DE CAXIAS. FRENTE PARA PRAÇA ROBERTO DA SILVEIRA(PRAÇA DA PREFEITURA).

VALOR DE VENDA: R\$170.000,00(CENTO SETENTA MIL REAIS). ABERTO A PROPOSTAS.

VALOR DO CONDOMÍNIO: R\$450,00(QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

O preço e condição ora anunciados estão sujeitos a alterações sem prévio aviso.

MUNICÍPIOS PRÓXIMOS: São João de Meriti, Belford roxo, Mesquita, Nilópolis, Nova Iguaçu, Magé, Seropédica, Japeri, Madureira, Méier, Bangu, Campo Grande e Rio de Janeiro.

AGENDAR VISITA LIGUE: (21)9955... [ver número](#)(Vivo/sapp) - (21)9682... [ver número](#)(claro).



AMOSTRA S6:

Rio de Janeiro > Rio de Janeiro e região > Comércio e Indústria > Baixada Fluminense > Duque de Caxias

Vendo Sala 28m²- Frente - 3º Andar - Centro de Duque de Caxias

Publicado em 08/11 às 18:08 - cód. 936243515 - anúncio profissional

R\$ 120.000



JF IMÓVEIS
CRECI: 33738/RJ
(21) 9955... [ver número](#) ✓
[Chat](#)
Último acesso há 13 min
Verificado com:
Na OLX desde janeiro de 2013
[Ver todos os anúncios](#)

R\$ 120.000

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

VENDO LINDA SALA COMERCIAL COM 28M², 1(UM) BANHEIRO. FRENTE DE RUA. TODA NO PISO CERÂMICA. NO 3º ANDAR. PRÉDIO SEM ELEVADOR. VEJA AS FOTOS ANEXO.

LOCALIZADA NO CENTRO DE DUQUE DE CAXIAS. PRÓXIMO AO CALÇADÃO DE DUQUE DE CAXIAS.

VALOR DE VENDA: R\$120.000,00(CENTO E VINTE MIL REAIS). ABERTO A PROPOSTAS Á VISTA.

VALOR DO CONDOMÍNIO: R\$350,00(TREZENTOS E CINQUENTA REAIS).

VALOR DO IPTU: R\$550,00(QUINHENTOS E CINQUENTA REAIS) ANO.

O preço e condição ora anunciados estão sujeitos a alterações sem prévio aviso.

MUNICÍPIOS PRÓXIMOS: São João de Meriti, Belford roxo, Mesquita, Nilópolis, Nova Iguaçu, Magé, Seropédica, Japeri, Madureira, Méier, Bangu, Campo Grande e Rio de Janeiro.

AGENDAR VISITA LIGUE: (21)9955... [ver número](#)(Vivo/Sapp) - (21)9682... [ver número](#)(claro).



6.2.2. Amostras Obtidas e Fatores de Homogeneização Aplicados

As planilhas a seguir apresentam as amostras obtidas, tanto para a LOJA, quanto para as SALAS, e os fatores de homogeneização aplicados a cada um dos imóveis considerados na amostra.

A metodologia para estabelecimento dos fatores de homogeneização das amostras está apresentada no item 6.1 deste laudo.

IMÓVEL AVALIANDO - LOJA	
localização	Av. Nilo Peçanha 708, LOJA B, centro, Duque de Caxias
área total	216,40 m²
F_a (fator área) =	1,00 situação paradigma
F_t (fator transposição) =	1,00 situação paradigma
F_f (fator fonte) =	1,00 situação paradigma
F_e (fator equivalência) =	1,00 situação paradigma

IMÓVEL AVALIANDO - SALAS													
localização	Av. Nilo Peçanha 708, centro, Duque de Caxias												
área média imóveis avaliando	<table> <tr> <th>imóveis</th><th>área</th></tr> <tr> <td>Sala 201</td><td>46,0 m²</td></tr> <tr> <td>Sala 202</td><td>46,0 m²</td></tr> <tr> <td>Sala 203</td><td>47,9 m²</td></tr> <tr> <td>Sala 204</td><td>43,2 m²</td></tr> <tr> <td>área média</td><td>45,8 m²</td></tr> </table>	imóveis	área	Sala 201	46,0 m²	Sala 202	46,0 m²	Sala 203	47,9 m²	Sala 204	43,2 m²	área média	45,8 m²
imóveis	área												
Sala 201	46,0 m²												
Sala 202	46,0 m²												
Sala 203	47,9 m²												
Sala 204	43,2 m²												
área média	45,8 m²												
F_a (fator área) =	1,00 situação paradigma												
F_t (fator transposição) =	1,00 situação paradigma												
F_f (fator fonte) =	1,00 situação paradigma												
F_e (fator equivalência) =	1,00 situação paradigma												

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra L1:

Rua Albino Imparato - Pauliceia, Duque de Caxias

área total

60,00 m²

valor de venda =

R\$ 165.000,00 base nov/2021

valor por m² =

R\$ 2.750,00/m²

F_a (fator área) =

0,85 dif. entre áreas maior do que 30% (n=0,125)

F_t (fator transposição) =

1,10 localização MENOS NOBRE do que imóvel avaliando

F_f (fator fonte) =

0,90 imóvel ofertado em anúncio

F_e (fator equivalência) =

1,10 padrão INFERIOR ao imóvel avaliando

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra L2:

Av. Presidente Vargas, 151, Duque de Caxias

área total

23,00 m²

valor de venda =

R\$ 60.000,00 base nov/2021

valor por m² =

R\$ 2.608,70/m²

F_a (fator área) =

0,76 dif. entre áreas maior do que 30% (n=0,125)

F_t (fator transposição) =

0,80 localização MAIS NOBRE do que imóvel avaliando

F_f (fator fonte) =

0,90 imóvel ofertado em anúncio

F_e (fator equivalência) =

0,85 padrão SUPERIOR ao imóvel avaliando

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra L3:

Centro, acesso à Rua Vinte e Cinco de Agosto, Duque de Caxias

área total

68,00 m²

valor de venda =

R\$ 550.000,00 base nov/2021

valor por m² =

R\$ 8.088,24/m²

F_a (fator área) =

0,87 dif. entre áreas maior do que 30% (n=0,125)

F_t (fator transposição) =

1,00 localização EQUIVALENTE ao imóvel avaliando

F_f (fator fonte) =

0,90 imóvel ofertado em anúncio

F_e (fator equivalência) =

0,95 padrão SUPERIOR ao imóvel avaliando

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra L4:

Bairro da Pauliceia, Centro, Duque de Caxias

área total

40,00 m²

valor de venda =

R\$ 140.000,00 base nov/2021

valor por m² =

R\$ 3.500,00/m²

F_a (fator área) =

0,81 dif. entre áreas maior do que 30% (n=0,125)

F_t (fator transposição) =

1,00 localização EQUIVALENTE ao imóvel avaliando

F_f (fator fonte) =

0,90 imóvel ofertado em anúncio

F_e (fator equivalência) =

0,80 padrão SUPERIOR ao imóvel avaliando

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra S1:

Rua Conde de Porto Alegre, Duque de Caxias

área total	26,00 m²	
valor de venda =	R\$ 220.000,00	base nov/2021
valor por m ² =	R\$ 8.461,54/m²	
F _a (fator área) =	0,93	dif. entre áreas maior do que 30% (n=0,125)
F _t (fator transposição) =	0,85	localização MAIS NOBRE do que imóvel avaliando
F _f (fator fonte) =	0,90	imóvel ofertado em anúncio
F _e (fator equivalência) =	0,50	padrão SUPERIOR ao imóvel avaliando

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra S2:

Rua Nunes Alves, Centro, Duque de Caxias

área total	23,00 m²	
valor de venda =	R\$ 160.000,00	base nov/2021
valor por m ² =	R\$ 6.956,52/m²	
F _a (fator área) =	0,92	dif. entre áreas maior do que 30% (n=0,125)
F _t (fator transposição) =	0,85	localização MAIS NOBRE do que imóvel avaliando
F _f (fator fonte) =	0,90	imóvel ofertado em anúncio
F _e (fator equivalência) =	0,80	padrão SUPERIOR ao imóvel avaliando

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra S3:

Av. Presidente Vargas, Centro, Duque de Caxias

área total	25,00 m²	
valor de venda =	R\$ 120.000,00	base nov/2021
valor por m ² =	R\$ 4.800,00/m²	
F _a (fator área) =	0,93	dif. entre áreas maior do que 30% (n=0,125)
F _t (fator transposição) =	0,85	localização MAIS NOBRE do que imóvel avaliando
F _f (fator fonte) =	0,90	imóvel ofertado em anúncio
F _e (fator equivalência) =	0,75	padrão SUPERIOR ao imóvel avaliando

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra S4:

Centro, Duque de Caxias

área total

35,00 m²

valor de venda =

R\$ 130.000,00 base nov/2021

valor por m² =

R\$ 3.714,29/m²

F_a (fator área) =

0,94 dif. entre áreas menor/igual do que 30% (n=0,250)

F_t (fator transposição) =

0,85 localização MAIS NOBRE do que imóvel avaliando

F_f (fator fonte) =

0,90 imóvel ofertado em anúncio

F_e (fator equivalência) =

0,75 padrão SUPERIOR ao imóvel avaliando

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra S5:

Roberto Silveira, Centro, Duque de Caxias

área total

30,00 m²

valor de venda =

R\$ 170.000,00 base nov/2021

valor por m² =

R\$ 5.666,67/m²

F_a (fator área) =

0,95 dif. entre áreas maior do que 30% (n=0,125)

F_t (fator transposição) =

0,85 localização MAIS NOBRE do que imóvel avaliando

F_f (fator fonte) =

0,90 imóvel ofertado em anúncio

F_e (fator equivalência) =

0,70 padrão SUPERIOR ao imóvel avaliando

IMÓVEIS PESQUISADOS & fatores de homogeneização

amostra S6:

Centro, Duque de Caxias

área total

28,00 m²

valor de venda =

R\$ 120.000,00 base nov/2021

valor por m² =

R\$ 4.285,71/m²

F_a (fator área) =

0,94 dif. entre áreas maior do que 30% (n=0,125)

F_t (fator transposição) =

0,85 localização MAIS NOBRE do que imóvel avaliando

F_f (fator fonte) =

0,90 imóvel ofertado em anúncio

F_e (fator equivalência) =

0,75 padrão SUPERIOR ao imóvel avaliando

6.3. Determinação Valor dos Imóveis

As tabelas abaixo apresentam os preços homogeneizados dos imóveis e, em sequência, também se encontra desenvolvido o tratamento estatístico aplicado para determinação dos valores almejados:

CONJUNTO DE AMOSTRAS - LOJAS							
amostra	dados iniciais		fatores de homogeneização				dados finais valor/m ² base nov/2021
	área equivalente	valor/m ² base nov/2021	F _a área	F _t transposição	F _f oferta	F _{e1} equivalência	
L1	60,00 m ²	R\$ 2.750,00/m ²	0,85	1,10	0,90	1,10	R\$ 2.551,07/m ²
L2	23,00 m ²	R\$ 2.608,70/m ²	0,76	0,80	0,90	0,85	R\$ 1.206,38/m ²
L3	68,00 m ²	R\$ 8.088,24/m ²	0,87	1,00	0,90	0,95	R\$ 5.983,79/m ²
L4	40,00 m ²	R\$ 3.500,00/m ²	0,81	1,00	0,90	0,80	R\$ 2.040,57/m ²

$$X_m \text{ (média da amostra)} = \text{R\$ 2.945,45/m}^2$$

$$S \text{ (desvio padrão da amostra)} = \text{R\$ 2.100,02/m}^2$$

a) verificação de pertinência das amostras X_n

amostras extremas para saneamento do conjunto:

$$X_{min} = \text{L2} \quad \text{R\$ 1.206,38/m}^2$$

$$X_{max} = \text{L3} \quad \text{R\$ 5.983,79/m}^2$$

$$n \text{ (n}^\circ \text{ dados da amostra)} = 4$$

$$\text{número crítico CHAUVENET (tabelado)} = 1,59$$

critério de pertinência:

se d/S for menor que n^o CHAUVENET amostra é pertinente

se d/S for maior que n^o CHAUVENET amostra deve ser excluída

onde $d = X_n - X_m$ e $S = \text{desvio padrão da amostra}$

teste para L2 -->	d/S =	0,83	amostra PERTINENTE
teste para L3 -->	d/S =	1,45	amostra PERTINENTE

b) determinação do campo de arbítrio

O campo do arbítrio é a faixa de trabalho dentro da qual se pode decidir. Adota-se, no presente caso, a teoria estatística das pequenas amostras, ou seja, a distribuição contínua de probabilidade “t” de Student, com intervalo de confiança de 80% e probabilidade de acerto de 90%.

$$n \text{ (n}^\circ \text{ dados da amostra)} = 4$$

$$g \text{ (graus liberdade = } n-1) = 3$$

$$i \text{ (intervalo confiança)} = 80\%$$

$$p \text{ (nível de confiança = } 1-i) = 20\% \quad \text{ou } 90\% \text{ de probabilidade ocorrência}$$

$$t_c \text{ (distribuição t de Student bilateral)} = 1,64 \quad [\text{função INVT}(p; g)]$$

sendo:

$$X_{\text{máx e min}} = X_m \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

tem-se

$$X_{\text{min}} \text{ (limite inferior)} = \text{R\$ 959,77/m}^2$$

$$X_{\text{máx}} \text{ (limite superior)} = \text{R\$ 4.931,13/m}^2$$

c) determinação da amplitude do intervalo e divisão em classes

amplitude (A) = $X_{\max} - X_{\min} =$ R\$ 3.971,35

sendo a primeira classe com os limites de: $X_{\min}$ até $X_{\min} + A/3$, ou seja:

classe 1	R\$ 959,77/m²	até	R\$ 2.283,56/m²	2	amostra(s)
classe 2	R\$ 2.283,56/m²	até	R\$ 3.607,34/m²	1	amostra(s)
classe 3	R\$ 3.607,34/m²	até	R\$ 4.931,13/m²	0	amostra(s)

d) determinação do valor de decisão

classe 1: 2 amostra(s) no intervalo

L2 R\$ 1.206,38/m² x 2 = R\$ 2.412,76/m²

L4 R\$ 2.040,57/m² x 2 = R\$ 4.081,13/m²

classe 2: 1 amostra(s) no intervalo

L1 R\$ 2.551,07/m² x 1 = R\$ 2.551,07/m²

classe 3: 0 amostra(s) no intervalo

soma dos pesos (Sp) = 5

soma dos valores ponderados (Sv) = R\$ 9.044,96

valor de Decisão por m² (Sv/Sp) = R\$ 1.808,99

e) determinação do valor do imóvel - base nov/2021

área do imóvel avaliando = 216,40 m²

valor do m² = **R\$ 1.808,99/m²**

valor aluguel imóvel avaliando (área imóvel x valor/m²) = **R\$ 391.465,93**

valor adotado (base NOV/2021) = R\$ 391.000,00

CONJUNTO DE AMOSTRAS - SALAS							
amostra	dados iniciais		fatores de homogeneização				dados finais valor/m ² base nov/2021
	área equivalente	valor/m ² base nov/2021	F _a área	F _t transposição	F _f oferta	F _{e1} equivalência	
S1	26,00 m ²	R\$ 8.461,54/m ²	0,93	0,85	0,90	0,50	R\$ 3.015,60/m ²
S2	23,00 m ²	R\$ 6.956,52/m ²	0,92	0,85	0,90	0,80	R\$ 3.906,44/m ²
S3	25,00 m ²	R\$ 4.800,00/m ²	0,93	0,85	0,90	0,75	R\$ 2.553,45/m ²
S4	35,00 m ²	R\$ 3.714,29/m ²	0,94	0,85	0,90	0,75	R\$ 1.992,77/m ²
S5	30,00 m ²	R\$ 5.666,67/m ²	0,95	0,85	0,90	0,70	R\$ 2.878,38/m ²
S6	28,00 m ²	R\$ 4.285,71/m ²	0,94	0,85	0,90	0,75	R\$ 2.312,40/m ²

$$X_m \text{ (média da amostra)} = \text{R\$ 2.776,51/m}^2$$

$$S \text{ (desvio padrão da amostra)} = \text{R\$ 666,89/m}^2$$

a) verificação de pertinência das amostras X_n

amostras extremas para saneamento do conjunto:

$$X_{min} = \text{S4} \quad \text{R\$ 1.992,77/m}^2$$

$$X_{max} = \text{S2} \quad \text{R\$ 3.906,44/m}^2$$

$$n \text{ (n}^\circ \text{ dados da amostra)} = 6$$

$$\text{número crítico CHAUVENET (tabelado)} = 1,73$$

critério de pertinência:

se d/S for menor que n° CHAUVENET amostra é pertinente

se d/S for maior que n° CHAUVENET amostra deve ser excluída

onde $d = X_n - X_m$ e S = desvio padrão da amostra

teste para S4 -->	d/S =	1,18	amostra PERTINENTE
teste para S2 -->	d/S =	1,69	amostra PERTINENTE

b) determinação do campo de arbítrio

O campo do arbítrio é a faixa de trabalho dentro da qual se pode decidir. Adota-se, no presente caso, a teoria estatística das pequenas amostras, ou seja, a distribuição contínua de probabilidade “t” de Student, com intervalo de confiança de 80% e probabilidade de acerto de 90%.

$$n \text{ (n}^\circ \text{ dados da amostra)} = 6$$

$$g \text{ (graus liberdade = } n-1) = 5$$

$$i \text{ (intervalo confiança)} = 80\%$$

$$p \text{ (nível de confiança = } 1-i) = 20\% \quad \text{ou } 90\% \text{ de probabilidade ocorrência}$$

$$t_c \text{ (distribuição t de Student bilateral)} = 1,48 \quad [\text{função INVT}(p; g)]$$

sendo:

$$X_{\text{máx e min}} = X_m \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

tem-se

$$X_{\text{min}} \text{ (limite inferior)} = \text{R\$ 2.336,34/m}^2$$

$$X_{\text{máx}} \text{ (limite superior)} = \text{R\$ 3.216,68/m}^2$$

c] determinação da amplitude do intervalo e divisão em classes

amplitude (A) = $X_{\max} - X_{\min} =$ R\$ 880,34

sendo a primeira classe com os limites de: $X_{\min}$ até $X_{\min} + A/3$, ou seja:

classe 1	R\$ 2.336,34/m²	até	R\$ 2.629,78/m²	1	amostra(s)
classe 2	R\$ 2.629,78/m²	até	R\$ 2.923,23/m²	1	amostra(s)
classe 3	R\$ 2.923,23/m²	até	R\$ 3.216,68/m²	1	amostra(s)

d] determinação do valor de decisão

classe 1: 1 amostra(s) no intervalo
S3 R\$ 2.553,45/m² x 1 = R\$ 2.553,45/m²

classe 2: 1 amostra(s) no intervalo
S5 R\$ 2.878,38/m² x 1 = R\$ 2.878,38/m²

classe 3: 1 amostra(s) no intervalo
S1 R\$ 3.015,60/m² x 1 = R\$ 3.015,60/m²

soma dos pesos (Sp) = 3
soma dos valores poderados (Sv) = R\$ 8.447,44/m²
valor de Decisão por m² (Sv/Sp) = R\$ 2.815,81/m²

e] determinação do valor dos imóveis - base nov/2021

imóvel	área	preço/m²	valor base nov/2021	valor adotado base nov/2021
SALA 201	46,0 m²	R\$ 2.815,81/m²	R\$ 129.527,39	R\$ 130.000,00
SALA 202	46,0 m²		R\$ 129.527,39	R\$ 130.000,00
SALA 203	47,9 m²		R\$ 134.877,43	R\$ 135.000,00
SALA 204	43,2 m²		R\$ 121.643,11	R\$ 122.000,00

7. QUESITOS

7.1. Quesitos do Autor

1º quesito: *Queira o Ilmo. Perito descrever todos os imóveis a serem avaliados;*

resposta: Os imóveis encontram-se sucintamente descritos no item 5 deste laudo pericial.

2º quesito: *Queira o Ilmo. Perito individualizar e determinar a metragem de área construída dos imóveis penhorados;*

resposta: Tendo em conta que não foi facultado à perita e a seu assistente o acesso aos imóveis quando da vistoria realizada, as áreas adotadas foram aquelas descritas nos RGI dos imóveis.

3º quesito: *Queira Ilmo. Perito individualizar e determinar a área útil dos imóveis penhorados;*

resposta: idem resposta acima.

4º quesito: *Queira o Sr. Perito detalhar a localização e característica dos imóveis penhorados;*

resposta: A localização, caracterização da região e uma breve descrição dos imóveis encontram-se descritas no item 5 deste laudo.

5º quesito: *Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia;*

resposta: A metodologia empregada para avaliação dos imóveis está detalhada no item 6 deste laudo pericial.

6º quesito: *Informe o Sr. Perito o valor de mercado de todos os imóveis penhorados;*

resposta: O valor de mercado dos imóveis em questão está apresentado ao final do item 6 deste laudo.

7º quesito: *Faça o Perito esclarecimentos que julgue necessário.*

resposta: As questões foram suficientemente abordadas, não havendo, por parte desta perita, nada a acrescentar.

7.2. Quesitos da Ré

A parte ré não apresentou quesitos

8. CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia aplicada neste laudo, o valor de mercado, tendo como base o mês de novembro de 2021, para os imóveis em questão são os seguintes:

imóvel	valor de mercado base nov/2021
LOJA B	R\$ 391.000,00
SALA 201	R\$ 130.000,00
SALA 202	R\$ 130.000,00
SALA 203	R\$ 135.000,00
SALA 204	R\$ 122.000,00

Nada mais havendo a acrescentar, encerra-se o presente laudo, afirmando esta Perita estar ao inteiro dispor de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Este laudo é composto de 30 (trinta) folhas.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2021.

Maria Luiza Levier
Arquiteta – Perita Judicial
CAU- A6020-8