

Fls.

Processo: 0018743-79.2021.8.19.0014

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Multa de 10% / Liquidação / Cumprimento / Execução

Exequente: NATALIA BRITO PATRAO
Executado: LORENTE SPE 149 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
Interessado: BANCO SANTANDER
Perito: ACHILES DA SILVA DE GODOYS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Vinicius Costa Conti

Em 22/04/2026

Decisão

Trata-se de fase de Cumprimento de Sentença em que a parte exequente, NATÁLIA BRITO PATRÃO, busca a satisfação de seu crédito em face da executada, LORENTE SPE 149 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

O andamento do feito, contudo, atravessou um conturbado período de suspensão em decorrência de questões incidentais que demandaram resolução em múltiplas instâncias. Inicialmente, a executada obteve, nos autos da Tutela Cautelar Antecedente nº 5047240-52.2025.8.08.0024, em trâmite perante a Vara de Recuperação Judicial e Falência de Vitória/ES, decisão liminar que determinou a suspensão de todas as execuções em seu desfavor pelo prazo de 60 dias, a contar de 07/01/2026.

Posteriormente, alegando suposto descumprimento da referida ordem por este Juízo, a executada suscitou o Conflito de Competência nº 220109/ES (2026/0086081-3) perante o Superior Tribunal de Justiça (STJ), em que obteve nova liminar em 11/03/2026, a qual sobrestou especificamente o presente feito.

Contudo, a marcha processual pôde ser res tabelada. Em 06/04/2026, o Juízo de Vitória/ES, ao julgar a Tutela Cautelar, indeferiu a prorrogação do prazo de suspensão e extinguiu o feito, cassando expressamente os efeitos da liminar que beneficiava a devedora. Como consequência direta, em 15/04/2026, o Ministro Relator no STJ julgou prejudicado o Conflito de Competência e revogou a liminar que suspendia esta execução.

Superados os óbices, a exequente impulsionou o feito, que culminou nos atos expropriatórios ora em análise.

Verifica-se que, por uma questão de economia e eficiência processual, os leilões de dois imóveis penhorados nestes autos (unidades 604 e 605 do Edifício Facilitá Pelinca) foram realizados no bojo de um processo diverso, de nº 0011489-26.2019.8.19.0014.

Conforme se depreende dos autos de arrematação, comprovantes de pagamento e guias de depósito judicial (fls. 2030-2037), os referidos imóveis foram arrematados da seguinte forma:

Unidade 604: Arrematada por Rosimere de Mello Valpasso de Andrade pelo valor de R\$ 166.000,00.

Unidade 605: Arrematada por Aloemir Rodrigues de Almeida pelo valor de R\$ 178.000,00.

Os valores totais dos lances, somando R\$ 344.000,00, foram devidamente depositados em conta judicial vinculada a este processo, comprovando o aproveitamento dos atos expropriatórios.

A exequente requer, portanto, a expedição das competentes cartas de arrematação e mandados de imissão na posse em favor dos arrematantes, bem como o levantamento dos valores depositados para a satisfação de seu crédito. Adicionalmente, no que tange à unidade 707, também penhorada, requer a designação de leilão judicial.

É o necessário a relatar. Passo a decidir.

1. Das Arrematações (Unidades 604 e 605)

Considerando a regularidade dos leilões realizados, a comprovação do depósito integral dos valores dos lances em conta judicial vinculada a este juízo (fls. 2032 e 2036) e o pagamento da comissão da leiloeira (fls. 2033 e 2037), a arrematação das unidades 604 e 605 tornou-se perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC.

Diante do exposto:

a) EXPEÇAM-SE as competentes Cartas de Arrematação em favor dos arrematantes Rosimere de Mello Valpasso de Andrade (unidade 604) e Aloemir Rodrigues de Almeida (unidade 605).

b) EXPEÇAM-SE os respectivos Mandados de Imissão na Posse para as referidas unidades.

c) Após o trânsito em julgado desta decisão e a apresentação de planilha de débito atualizada pela exequente, DEFIRO desde já a expedição de mandado de pagamento em seu favor, referente aos valores depositados em juízo, até o limite de seu crédito.

2. Da Alienação da Unidade 707

A exequente requer a revisão das condições para a alienação por iniciativa particular da unidade 707, ou, alternativamente, a sua designação para leilão judicial. A irrisignação reside na fixação do preço mínimo como 100% do valor da avaliação (fls. 1898), o que, segundo alega, inviabiliza a negociação. Pede, em suma, que se aplique à venda particular a mesma regra do leilão, qual seja, a possibilidade de alienação por até 50% da avaliação.

O pedido não merece prosperar.

A alienação por iniciativa particular (art. 880 do CPC) é uma modalidade expropriatória que visa a economicidade e a celeridade, buscando uma solução negocial que acomode os interesses de ambas as partes. Ela se fundamenta na premissa de que a venda direta pode ser mais vantajosa e menos onerosa ao executado do que a hasta pública, cujos contornos são mais rígidos e formais.

A possibilidade de arrematação por valor inferior ao da avaliação é uma característica intrínseca e legalmente prevista para o leilão judicial (art. 891, parágrafo único, do CPC), servindo como um mecanismo para evitar a frustração da expropriação após um primeiro pregão sem licitantes. Não há previsão legal para transpor, de forma automática, essa regra de "preço vil" para a alienação por iniciativa particular.

Permitir tal flexibilização na venda particular descaracterizaria o instituto, transformando-o em uma espécie de "leilão privado" sem as formalidades e a publicidade que garantem a lisura da

hasta pública. A venda por iniciativa da parte, para ser vantajosa e respeitar o princípio da menor onerosidade ao devedor, deve partir do valor de avaliação, admitindo-se negociação razoável, mas não a aplicação direta do percentual de deságio previsto para o ato público.

Constatada, portanto, a inviabilidade da alienação por iniciativa particular nos moldes atuais, a solução que melhor atende à efetividade da execução é, de fato, a conversão da modalidade expropriatória para a hasta pública.

Diante do exposto:

a) INDEFIRO o pedido de alteração das condições da alienação por iniciativa particular.

b) DETERMINO, por consequência, a alienação da unidade 707 (matrícula nº 34.120) por meio de leilão judicial eletrônico. Nomeio como leiloeira Aline Marques (e-mail: alinemarquesleiloeira@gmail.com), que deverá ser intimada para, no prazo de 05 dias, informar se aceita o encargo. Fixo a comissão em 5% do valor da arrematação.

c) Intime-se a leiloeira para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente as datas para a realização do leilão, observando-se que não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação homologada em fls. 1898, na forma do art. 891, parágrafo único, do CPC.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Campos dos Goytacazes, 03/06/2026.

Vinicius Costa Conti - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Vinicius Costa Conti

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4XMP.1N8T.SEKV.FHF4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Fls.

Processo: 0018743-79.2021.8.19.0014

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Multa de 10% / Liquidação / Cumprimento / Execução

Exequente: NATALIA BRITO PATRAO
Executado: LORENTE SPE 149 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
Interessado: BANCO SANTANDER
Perito: ACHILES DA SILVA DE GODOYS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Marcello Sa Pantoja Filho

Em 30/06/2025

Decisão

1) Trata-se de processo em fase de expropriação de bens, no qual se analisa a avaliação pericial de três unidades imobiliárias penhoradas para a satisfação do crédito exequendo. A constrição dos imóveis de matrículas nº 34.120 (unidade 707, Torre A) e nº 34.131 (unidade 604, Torre B1/A) foi inicialmente deferida pela decisão de fls. 738/741, sendo posteriormente mantida, juntamente com a penhora sobre a unidade 605, pelo pronunciamento judicial de fls. 1097/1099.

Após uma avaliação preliminar realizada por oficial de justiça (fls. 1299/1307), este Juízo, visando garantir maior precisão e segurança técnica ao ato, determinou a produção de prova pericial para a apuração do valor de mercado dos bens (fls. 1515/1516).

O laudo técnico foi devidamente apresentado às fls. 1771/1850, e, na sequência, a parte executada manifestou-se às fls. 1862/1867, requerendo esclarecimentos sobre múltiplos aspectos metodológicos do trabalho pericial. Em contrapartida, a parte exequente pugnou pela alienação dos imóveis por iniciativa particular (fls. 1872/1877).

Intimado a se manifestar, o perito judicial prestou os esclarecimentos solicitados às fls. 1885/1886, ratificando as conclusões de seu laudo. As partes foram então instadas a se pronunciarem sobre as informações complementares do perito, conforme despacho de fl. 1890. Contudo, conforme certificado pelo ato ordinatório de fl. 1896, a parte executada permaneceu silente, deixando transcorrer o prazo sem qualquer nova manifestação.

Superado o relatório do necessário, passo a decidir.

A controvérsia se cinge à validade e à precisão do laudo pericial que avaliou os imóveis constritos.

A parte executada, em sua petição de fls. 1862/1867, arrolou uma extensa lista de quesitos técnicos sobre os quais desejava esclarecimentos, abrangendo desde o "fator de fonte" e o "fator de área" até as "tendências do mercado imobiliário" e a "depreciação" dos imóveis.

É fundamental observar, contudo, que a manifestação da executada se configurou como um

pedido de esclarecimentos, e não como uma impugnação substancial e fundamentada ao laudo.

A parte devedora se limitou a elencar, de forma genérica e abstrata, uma série de critérios e variáveis técnicas que, em sua visão, poderiam ter sido considerados pelo perito. Em nenhum momento, porém, demonstrou objetivamente a ocorrência de um erro na metodologia efetivamente empregada pelo expert, tampouco apresentou um laudo divergente ou apontou inconsistências fáticas que maculassem o trabalho técnico.

A mera sugestão de metodologias alternativas, desacompanhada da prova de equívoco na via escolhida pelo perito, não possui o condão de invalidar a avaliação judicial.

Não obstante a natureza genérica do questionamento, o perito, em atenção ao comando judicial, apresentou seus esclarecimentos às fls. 1885/1886, nos quais elucidou a metodologia utilizada e confirmou os valores apurados, sanando as dúvidas levantadas.

A partir desse momento, abriu-se à executada a oportunidade processual para, de forma específica e à luz das novas informações, contestar as conclusões periciais.

Todavia, a executada optou pela inércia, como certificado à fl. 1896.

Tal silêncio é juridicamente relevante e acarreta a preclusão do seu direito de se insurgir contra o laudo. A preclusão é instituto fundamental para a ordem e a celeridade processual, impedindo que questões já superadas ou não questionadas no momento oportuno sejam indefinidamente rediscutidas. Ao não se manifestar sobre os esclarecimentos que ela própria solicitou, a executada tacitamente concordou com as elucidações fornecidas, tornando a matéria incontroversa nos autos.

Ademais, a decisão judicial não está adstrita a um único elemento de prova, mas se forma pelo princípio do livre convencimento motivado, com base no conjunto probatório. Nesse sentido, um importante fator de corroboração da idoneidade do laudo pericial é a sua consonância com a avaliação anteriormente realizada pelo oficial de justiça (fls. 1299/1307). A ausência de disparidade significativa entre os valores apurados por dois agentes distintos do juízo - um com fé pública e outro com conhecimento técnico específico - confere um robusto indicativo de que os montantes fixados pelo perito são justos, razoáveis e refletem o valor de mercado dos imóveis.

Diante do exposto, considerando a ausência de uma impugnação específica e fundamentada, a ocorrência da preclusão quanto ao direito da executada de contestar os esclarecimentos periciais e a consistência do valor apurado com outros elementos dos autos, não restam dúvidas sobre a adequação e a precisão do trabalho técnico.

Assim, HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 1771/1850 para que surta seus jurídicos e legais efeitos, fixando os valores de avaliação dos imóveis penhorados nos montantes ali estabelecidos.

2) Em consonância com os princípios da efetividade e da celeridade processual que norteiam a execução civil, e diante da faculdade legal disposta no artigo 879 do Código de Processo Civil, que estabelece as modalidades de expropriação de bens, a alienação do patrimônio penhorado nestes autos realizar-se-á por INICIATIVA PARTICULAR.

Nesse contexto, e com amparo no poder-dever conferido ao magistrado pelo § 1º do artigo 880 do CPC, DEFIRO o pedido de alienação por iniciativa particular, estabelecendo as seguintes condições para a sua efetivação, as quais visam garantir a lisura e a segurança jurídica do ato:

I) Com o intuito de assegurar que a expropriação se concretize em tempo razoável, sem, contudo, precipitar uma venda desvantajosa, fixo o prazo de 3 (três) meses para a sua consumação. Este período é considerado suficiente para a prospecção de compradores e a

negociação de propostas, podendo, excepcionalmente, ser renovado mediante requerimento devidamente fundamentado que comprove a superveniência de tratativas promissoras;

II) Visando resguardar o patrimônio do devedor e assegurar que a execução não lhe seja excessivamente onerosa, o preço mínimo para a alienação corresponderá ao valor da avaliação homologada por este juízo. Tal medida é imperativa para impedir a arrematação por preço vil, garantindo que o valor obtido seja justo e reflita a real cotação de mercado do bem, o que beneficia tanto a satisfação do crédito do exequente quanto um eventual saldo remanescente em favor do executado.

III) Caberá à parte exequente, sob o crivo do contraditório, trazer aos autos todas as propostas de aquisição que lhe forem apresentadas. A publicidade dos atos e a transparência na condução do procedimento são essenciais, de modo que a posterior homologação judicial dependerá da análise da proposta mais vantajosa, após a devida intimação do executado para que, querendo, se manifeste.

IV) Registre-se, oportunamente, que a comissão de eventual corretor seguirá o disposto na Resolução 236 do CNJ, sendo devido, em qualquer caso, reembolso pelas despesas comprovadamente realizadas.

V) Por fim, para garantir a efetividade e a celeridade do ato expropriatório, o pagamento deverá ser realizado à vista, mediante depósito judicial vinculado a estes autos. Esta condição visa assegurar a imediata disponibilidade dos recursos para a satisfação do crédito, prevenindo eventuais inadimplementos e a necessidade de novas diligências processuais. Somente após a comprovação do depósito integral é que será expedida a competente carta de alienação, nos termos do artigo 880, § 2º, do Código de Processo Civil.

Intimem-se as partes para ciência e cumprimento.

Campos dos Goytacazes, 07/07/2025.

Marcello Sa Pantoja Filho - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Marcello Sa Pantoja Filho

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **48FE.4HNU.439E.8JA4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

EXMO. SR. DR. JUIZ DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES - RIO DE JANEIRO.

PROCESSO Nº 0018743-79.2021.8.19.0014

ACHILES DA SILVA DE GODOYS, infra-assinado, Gestor Imobiliário, Perito Avaliador, inscrito no CRECI/RJ, sob o nº 28.971, e CNAI – sob o nº 000946. Nomeado na **AÇÃO**., ajuizado por **NATALIA BRITO PATRÃO, (Exequente)**, em face de: **LORENGE SPE 149 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Executado)**, **INTERESSADO** – **BANCO SANTANDER**, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessário, vem apresentar. O **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO** em anexo, e a liberação dos honorários, depositados nas fls. 1739, 1743, 1757 e 1767.

REQUER – a juntada deste aos autos, para os devidos fins de direito, seja transferido para conta: no Banco do Brasil, Agência 0101-5, C/C 34704-3. Fav.: Achilles da Silva de Godoys, CPF: 032.671.317-40.

Rio de Janeiro, 21 março de 2025

Termos em que

Pede e Espera Deferimento

ACHILES DA SILVA DE GODOYS:03267131740
Assinado de forma digital por
ACHILES DA SILVA DE
GODOYS:03267131740
Dados: 2025.03.21 08:37:59 -03'00'

ACHILES DA SILVA DE GODOYS
PERITO JUDICIAL

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

LAUDO PERICIAL

IDENTIFICAÇÃO JURISDICIONAL

1 – JUÍZO: EXMO. SR. (a) DR. (a) JUIZ (a) DE DIREITO: CRISTIANE TELES MOURA

2 – RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE:

IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

1 – Nº. DO PROCESSO: 0018743-79.2021.8.19.0014

2 – AÇÃO: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - MULTA DE 10% / LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO

3 – ÁREA DA PERÍCIA: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

4 – PARTES LITIGANTES:

4.1 EXEQUENTE: NATALIA BRITO PATRÃO

4.2 EXECUTADO: LORENTE SPE 149 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

4.3 PATRONOS

5.1 DO EXEQUENTE – DR. EDUARDO COSTA LINHARES (OAB / RJ) – 197.296

5.2 DO EXECUTADO – DR. LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO (OAB/ES) – 18.793;
DR. CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL OAB/RJ – 253.063; JULIA CRISTINA
PRINCISVAL DA COSTA OAB/ES – 253.999

6 – PERITO DO JUÍZO: ACHILES DA SILVA DE GODOYS

7 – ASSISTENTE TÉCNICOS:

7.1 - DO EXEQUENTE: NÃO INDICOU

7.2 - DO EXECUTADO: LEANDRO RANGEL LORENZON

QUESITOS FORMULADOS

1 - PELO EXEQUENTE: NÃO FORMULOU

2 – PELO EXECUTADO - FLS. 1.606/1.608

SUMÁRIO

1. Condições Preliminares
2. Dados do Imóvel
- 2.1 Situação Jurídica do Imóvel
- 2.2. Descrição
- 2.2.1 Dados do Imóvel
- 2.3 Situação Jurídica
- 2.3.1 Descrição
- 2.4. Dados do Imóvel
- 2.4.1 Situação Jurídica
3. Descrição
- 3.1 Caracterização da Região
- 3.2 Vizinhança
4. Vistoria
- 4.1 Referências Normativas
- 4.2 Fatores Utilizados
- 4.3 Quadro de amostras de Imóveis para Venda, sala e quarto, bairro Pelinca – Campos dos Goytacazes – RJ
- 4.4 Tabela de Homogeneização
- 4.5 Cálculo da Amplitude do Intervalo de Confiança
- 4.6 Quadro de amostras de Imóveis para Venda, sala e quarto, bairro Pelinca – Campos dos Goytacazes – RJ
- 4.7 Tabela de Homogeneização
- 4.8 Cálculo da Amplitude do intervalo de confiança
- 4.9 Quadro de amostras de Imóveis para Venda, sala dois quartos, bairro Pelinca – Campos dos Goytacazes – RJ
5. Homogeneização
6. Quesitos (Executado)
7. Encerramento

1. CONDIÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma Ação de Cumprimento Provisório de Sentença, em fls. 22/25, consta a respeitável Sentença prolatada pelo **M.M JUÍZ DE DIREITO, DR. HEITOR CARVALHO CAMPINHO.**, data em 18/06/2019, Ante o exposto JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para a) CONDENAR A RÉ, a devolução integral e em uma única parcela do valor de R\$ 88.033,72, acrescido de correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a partir da citação; b) CONDENAR a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 3,000,00, acrescidos de correção monetária a partir desta sentença e juros de mora a partir da citação; c) CONDENAR a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, tendo em vista que a autora decaiu de parte mínima do pedido. Em fls. 26/38, respeitável Acórdão – RELATOR: DESEMBARGADOR LINDOLFO MORAIS MARINHO, datado em 11 de maio de 2021.

III, DISPOSITIVO

Em vista destas considerações, voto no sentido, de 1) conhecer mais negar provimento ao primeiro recurso (da parte ré), majorando os honorários, recursais para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação; 2) conhecer e dar provimento ao segundo recurso (da parte autora)

Para majorar o valor fixado a título de dano moral para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com juros incidentes a partir da citação e correção monetária a partir desta decisão e para condenar a ré a devolver o valor referente à comissão de corretagem; 3) decretar de ofício a rescisão do contrato entabulado entre as partes. Fls. 1515, nomeação do perito judicial,

O prédio esta situada em rua movimentada de pedestres e trânsito, composto de vinte e dois andares, apresenta as unidades após o quinto andar até o vigésimo segundo andar. Oito unidades por andar, conforme o relatório fotográfico em anexo.

2. DADOS DO IMÓVEL

Imóvel – apartamento nº 604, torre B1, A, do edifício Facilitá Pelinca, situado na Rua Barão da Lagoa Dourado nº 413, Parque Av. Pelinca, nesta cidade. No 1º subdistrito do 1º distrito Municipal, área privativa (principal), 40,93m, 1 vaga de garagem,

2.1 SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Área/m²	Matrícula	Folhas	Livro	Comarca	Ofício
40,93	034120	01		Campos dos Goytacazes – Rio de Janeiro	º Ofício Registro Imóveis

2.2 DESCRIÇÃO

Imóvel condomínio em centro de terreno, total infraestrutura, composto de: sala varanda, banheiro social com box, bancada, interligada com área de serviço,

Obs: o imóvel está bem conservado, construção em padrão normal, porcelanato todo apartamento.

2.2,1 DADOS DO IMÓVEL

Imóvel – apartamento nº 605, torre, A, do edifício Facilitá Pelinca, situado na Rua Barão da Lagoa Dourado nº 413, Parque Av. Pelinca, nesta cidade, área privativa (principal), 40,91m, 1 vaga de garagem,

2.3 SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Área/m²	Matrícula	Folhas	Livro	Comarca	Ofício
40,91				Campos dos Goytacazes – Rio de Janeiro	º Ofício Registro Imóveis

2.3.1 DESCRIÇÃO

Imóvel condomínio em centro de terreno, total infraestrutura, composto de: sala varanda, banheiro social com box, bancada, interligada com área de serviço,

Obs: o imóvel está bem conservado, construção em padrão normal, porcelanato todo apartamento.

2.4 DADOS DO IMÓVEL

Imóvel – apartamento nº 707, torre B1, A, do edifício Facilitá Pelinca, situado na Rua Barão da Lagoa Dourado nº 413, Parque Av. Pelinca, nesta cidade. No 1º subdistrito do 1º distrito Municipal, área privativa (principal), 40,93m, 1 vaga de garagem,

2.4.1 SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Área/m²	Matrícula	Folhas	Livro	Comarca	Ofício
57,77	03131	261/262	001	Campos dos Goytacazes – Rio de Janeiro	º Ofício Registro Imóveis

3. DESCRIÇÃO

Apartamento composto de: sala, varanda, circulação, banheiro social, com box, dois quartos sem armários, sendo uma suíte, cozinha, bancada, interligada com área de serviço,

Obs: o imóvel está bem conservado, construção em padrão normal, todo em porcelanato.

PARQUE PELINCA – CAMPOS DOS GOYTACAZES – BREVE COMENTÁRIO.

HISTÓRIA E CARACTERÍSTICAS

O bairro surgiu a partir de uma chácara que pertencia a um padre, o Cônego Luiz Ferreira Nobre Pelinca (Padre Doutor). A chácara ficava localizada onde hoje está localizado o bairro, que é um grande centro de compras da cidade. Em dois de abril de 1876 o padre tomou posse como vigário da Matriz de São Salvador dos Campos dos Goytacazes tendo a seu cargo as Freguesias de São Benedito e Santa Rita da Lagoa de Cima. O mesmo exerceu o vicariato até 16 de agosto de 1895 quando se incompatibilizou com o Bispo D. Francisco do Rego Maia, pelo qual muito se esforçara para que fosse para Campos dos Goytacazes. Em Campos/RJ prestou serviços à S.C.M e deram seu nome a uma das vias públicas centrais.^[1]

A partir do final da década de 70 a região começou a crescer como centro comercial, porém o ponta pé inicial se deu pela construção do Colégio João XXIII, que mais tarde se tornaria o Parque centro.

Atualmente a população do bairro esta em torno dos 15 000 habitantes ou mais; ali encontram-se universidades públicas e privadas, grandes hospitais, três shopping centers mais centros comerciais. Nas últimas décadas, o bairro vem atraindo empreendimentos imobiliários para as classes alta e média alta chamando a atenção de grandes construtoras do Grande Rio e até de outros estados, devido à praticidade do bairro e seu entorno. Porém, apesar da agressiva verticalização e aumento da população, os investimentos públicos não acompanham. Considerado nobre e altamente comercial, o bairro carece de melhor urbanização e instrumentos públicos de lazer, já que o bairro não possui uma grande praça, sofre com mau odor de seus bueiros e tradicionais alagamentos em alguns pontos.

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

População Total

9,751 hab. – (2010)

3, 1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

a) Aspectos Físicos

Relevo – Plano

Ocupação – Predominantemente residencial e comercial

b) Melhoramentos Públicos

Energia Elétrica – Sim

Água – Sim

Telefone – Sim

c) Serviços Comunitários

Transportes Coletivos – Sim

Colégios – Sim

Comércio – Média intensidade

Hospital – Sim

Bancos: Sim

3.2 VINZINHANÇAS

O logradouro é asfaltado em toda sua extensão, apresentado no trecho onde é localizado o imóvel, tráfego médio de pedestre, o bairro é residencial, apresentam vários condomínios com infraestrutura.

4. VISTORIA

No dia 18 de março, este Perito efetuou vistoria técnica através de visita in loco, das 10:30 às 11:10, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais à avaliação do imóvel, estiveram presentes à vistoria, assistente técnico (Executado),

representante parte Exequente). Os presentes atendendo ao aviso de Vistoria (art. 474 do CPC), tiveram conhecimento da realização através intimação deste Cartório, devidamente cientes. (Veja aviso de vistoria no anexo (III).

4.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos. Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. O saneamento dos valores das amostras, utilizando o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na teoria estatística das pequenas amostras ($n < 30$) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80%, consoante com a NBR - Norma Brasileira, e Nível Normal de Precisão.

AVALIAÇÃO APARTAMENTO:

Nº 604: 40,93m² (quarenta metros e noventa e três centímetros quadrados), conforme dados na Certidão de Ônus Reais, em anexo.

4.2 FATORES UTILIZADOS NO ESTUDO

Fator de Fonte
Fator Área

a) FATOR DE FONTE – FF

É o ajuste para diferenciar a flexibilidade no fechamento de uma operação imobiliária, admitindo o intervalo de:

$$1,00 \geq FF \geq 0,80$$

Para os imóveis em ofertas: 0,7 a 0,9
Para transações realizadas: 0,9 a 1,00

b) FATOR DE ÁREA

Serve para ajustar o valor do imóvel em relação a sua área, considerando que o valor unitário é inversamente proporcional ao aumento da área.

Se $1,30 A_p > A_a > 0,70 A_p$	$FA = < A_p/A_a > 1/4$
Se $1,30 A_p < A_a$, ou $0,70 A_p > A_a$	$FA = < A_p/A_a > 1/8$

4.3 – QUADRO DE AMOSTRAS DE IMOVEIS SALA E QUARTO, PARA VENDA BAIRRO PELINCA – CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ

Imóvel 01

Localização: Rua Barão de Miracema nº 32, Pelinca - Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: Realize Consultoria Imobiliária

Telefone: 22- 99880-3886

Valor de venda: R\$ 249.990,00

Área Construída: 48,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 5.208,13

Imóvel 02

Localização: Rua Manoel Teodoro, Pelinca - Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: Tiago Sales

Telefone: 22- 98132-6502

Valor de venda: R\$ 200.000,00

Área Construída: 46,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 4.347,83

Imóvel 03

Localização: Rua Barão da Lagoa Dourada nº 413, Centro - Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: Corretora Ideal

Telefone: 22- 2726-8000

Valor de venda: R\$ 340.000,00

Área Construída: 41,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 8.292,68

Imóvel 04

Localização: Rua Barão da Lagoa Dourada nº 465, Pelinca - Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: Corretora Ideal

Telefone: 22- 2726-8000

Valor de venda: R\$ 220.000,00

Área Construída: 36,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 6.111,11

Imóvel 05

Localização: Rua Manoel Teodoro - Centro - Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: New Core

Telefone: 11- 4580-4274

Valor de venda: R\$ 229.660,00

Área Construída: 42,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 5.468,10

4.4 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	R\$/m²	F,F	FA	R\$/m², hom.
01	5.208,13	0,90	1,04	4.874,80
02	4.347,83	0,90	1,02	3.991,30
03	8.292,68	0,90	1,00	7.463,41
04	6.111,11	0,90	1,02	5.610,00
05	5.468,10	0,90	1,00	4.921,29

Somatório Σ	R\$ 26.860,80
Média Simples	R\$ 5.372,16
Desvio Padrão	S = 1.302,62

Valores homogeneizados (xi), em \$/m²: R\$ 26.860,80

Média = $\bar{x} = (\Sigma (x_i) / n = R\$ 5.372,16$

Desvio padrão = “S” (Standard Deviation) = $((\Sigma (x - \bar{x})^2) / (n-1))^{0.5}$

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n-1}}$$

S = 1.302,62

Verificação da pertinência do rol 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), fornecidos pela tabela de Chauvenet. Como a tabela o descreve.

Critério de **CHAUVENET** - $\frac{d}{s}$ crítico

n	$\frac{d}{s}$	n	$\frac{d}{s}$
5	1,65	20	2,24
6	1,73	22	2,28
7	1,80	24	2,31
8	1,86	26	2,35

Amostras Extremas:

X3 = 7.463,41 e X2 = 3.991,30

O valor Crítico para as 05 amostras, conforme tabela de Chauvenet: = 1,65

$$\text{Para X 3} = \frac{7.463,41 - 5.372,16}{1.302,62} = 1,61 = < 1,65$$

$$\text{Para X 2} = \frac{3.991,30 - 5.372,16}{1.302,62} = 1,06 = < 1,65$$

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão e o rol compatível.

Valores Excludentes pelo Critério de Chauvenet

4.5 - CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites de intervalo de confiança (Li e LS) , com distribuição t de Student para confiança de 80% $t_{0,90}$ para os 5 elementos temos:

Onde o t_c é o valor da tabela de Percentis t de Student, e 4 (n-1) graus de liberdade. Elas são determinadas pelas fórmulas:

$$n-1 = 4, t_p = 1,53 \text{ (tabelado)}$$

$$Li = x - t_c * S / ((n-1)^{0,5}) ; LS = x + t_c * S / ((n-1)^{0,5})$$

$$Li = 5.372,16 - 1,53 * 1.302,62 / (5-1)^{0,5} = 4.375,65$$

$$Ls = 5.372,16 + 1,53 * 1.302,62 / (5-1)^{0,5} = 6.368,67$$

Cálculo do campo de arbítrio

Considerando a grande dilatação de intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em 10% (dez por cento) em torno da média.

Campo de arbítrio: R\$ 4.834,95 a R\$ 5.909,38

O perito arbitrou o critério da média dos valores dentro dos campos de arbítrio:

R\$ 4.874,80 (amostra 1); R\$ 5.610,00 (amostra 4); R\$ 4.921,29 (amostra 5)

$$R\$ 15.406,09 \div 3 = R\$ 5.135,36$$

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 5.135,36/m²

Resultado final

Valor final (VF) = Valor unitário * área

VF = R\$ 5.135,36 * 40,93m² = R\$ 210.190,28 (DUZENTOS E DEZ MIL CENTO E NOVENTA REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL SITUADO NA RUA BARÃO DA LAGOA DOURADA Nº 413, APARTAMENTO Nº 604 - PELINCA – CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ

R\$ 210.190,28 (DUZENTOS E DEZ MIL CENTO E NOVENTA REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).

AVALIAÇÃO APARTAMENTO:

Nº 605: 40,99m² (quarenta metros e noventa e nove centímetros quadrados), conforme dados na Certidão de Ônus Reais, em anexo.

4.6 – QUADRO DE AMOSTRAS DE IMOVEIS SALA E QUARTO PARA VENDA BAIRRO PELINCA – CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ

Imóvel 01

Localização: Rua João Pessoa – Centro – Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: Anderson Soares Ferreira

Tipo: Apartamento

Telefone: 22 – 99926-8562

Valor de venda: R\$ 226.000,00

Área Construída: 45,00 m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 5.022,22

Imóvel 02

Localização: Álvaro Tamega nº 105 – Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: Unix Imóveis

Tipo: Apartamento

Telefone: 22- 99937-3714

Valor de venda: R\$ 289.000,00

Área Construída: 45,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 6.422,22

Imóvel 03

Localização: Rua Marcilio Dias – Parque Tamandaré – Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: Corretora Ideal

Tipo: Apartamento

Telefone: 22 – 2726-8000

Valor de venda: R\$ 295.000,00

Área Construída: 44,00m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 6.704,55

Imóvel 04

Localização: Rua João Pessoa – Centro – Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: Anderson Soares Ferreira

Tipo: Apartamento

Telefone: 22- 99926-8562

Valor de venda: R\$ 230.000,00

Área Construída: 45,00 m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 5.111,11

Imóvel 05

Localização: Rua Barão da Lagoa Dourada – Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: Rede Uno

Tipo: Apartamento

Telefone: 67- 4042-1009

Valor de venda: R\$ 245.000,00

Área Construída: 40,91m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 5.988,76

4.7 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	R\$/m ²	F,F	FA	R\$/m ² , hom.
01	5.022,22	0,90	1,02	4.610,40
02	6.422,22	0,90	1,02	5.895,60
03	6.704,55	0,90	1,01	6.094,43
04	5.111,11	0,90	1,02	4.692,00
05	5.988,76	0,90	0,99	5.335,98

Somatório Σ	R\$ 26.628,41
Média Simples	R\$ 5.325,68
Desvio Padrão	S = 676,22

Valores homogeneizados (xi), em \$/m²: R\$ 26.628,41

Média= $x = (\Sigma (xi)/n = R\$ 5.325,68$

Desvio padrão = “S” (Standard Deviation) = $((\Sigma (x-xi)^2)/(n-1))^{0.5}$

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n-1}}$$

S= 676,22

Verificação da pertinência do rol 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), fornecidos pela tabela de Chauvenet. Como a tabela o descreve.

Critério de **CHAUVENET** - $\frac{d}{s}$ crítico

n	$\frac{d}{s}$	n	$\frac{d}{s}$
5	1,65	20	2,24
6	1,73	22	2,28
7	1,80	24	2,31
8	1,86	26	2,35

Amostras Extremas:

X3 = e X1 =

Máximo: X3 = R\$ 6.094,43

Mínimo: X1 = R\$ 4.610,40

O valor Crítico para as 05 amostras, conforme tabela de Chauvenet: = 1,65

Para X 3 = $\frac{6.094,43 - 5.325,68}{676,22} = 1,11 = < 1,65$

Para X 1 = $\frac{6.094,43 - 5.325,68}{676,22} = 1,14 = < 1,65$

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão e o rol compatível.

Valores Excludentes pelo Critério de Chauvenet

4.8 - CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Os limites de intervalo de confiança (Li e LS) , com distribuição t de Student para confiança de 80% $t_{0,90}$ para os 5 elementos temos:

Onde o t_c é o valor da tabela de Percentis t de Student, e 4 $(n-1)$ graus de liberdade. Elas são determinadas pelas fórmulas:

$$n-1 = 4, t_p = 1,53 \text{ (tabelado)}$$

$$Li = x - t_c * S / ((n-1)^{0,5}) ; LS = x + t_c * S / ((n-1)^{0,5})$$

$$Li = 5.325,68 - 1,53 * 676,22 / (5-1)^{0,5} = R\$ 4.808,38$$

$$Li = 5.325,68 - 1,53 * 676,22 / (5-1)^{0,5} = R\$ 5.842,99$$

Cálculo do campo de arbítrio

Considerando a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: R\$ 4.808,38 a R\$ 5.842,99

Como há apenas um valor dentro do intervalo de confiança, será utilizado como valor unitário

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 5.335,98/m²

Resultado final

Valor final (VF) = Valor unitário * área

VF = R\$ 5.335,98 * 40,99m² = R\$ 218.721,88 (DUZENTOS E DEZOITO MIL SETECENTOS E VINTE E UM REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS).

AValiação APARTAMENTO:

Nº 707: 57,77m² (cinquenta e sete metros setenta e sete centímetros quadrados), conforme dados na Certidão de Ônus Reais, em anexo.

4.9 – QUADRO DE AMOSTRAS DE IMOVEIS DOIS QUARTOS, PARA VENDA BAIRRO PELINCA – CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ

Imóvel 01

Localização: Av. Pelinca nº 15 – Pelinca – Campos dos Goytacazes -RJ

Fonte: New Core

Tipo: Apartamento

Telefone: 11- 4580-4274

Valor de venda: R\$ 429.350,00

Área Construída: 84,00 m²

Garagem: 01 vaga

Valor por R\$/m²: R\$ 5.111,30

Imóvel 02

Localização: Rua José do Patrocínio nº 104 – Centro – Campos dos Goytacazes -RJ
Fonte: New Core
Tipo: Apartamento
Telefone: 11- 4580-4274
Valor de venda: R\$ 379.820,00
Área Construída: 80,00 m²
Garagem: 01 vaga
Valor por R\$/m2: R\$ 4.747,75

Imóvel 03

Localização: Av. Marechal Floriano nº 215 – Centro – Campos dos Goytacazes -RJ
Fonte: New Core
Tipo: Apartamento
Telefone: 11- 4580-4274
Valor de venda: R\$ 349.500,00
Área Construída: 60,00 m²
Garagem: 01 vaga
Valor por R\$/m2: R\$ 5.825,00

Imóvel 04

Localização: Rua Alvares Tamega - Centro – Campos dos Goytacazes -RJ
Fonte: New Core
Tipo: Apartamento
Telefone: 11- 4580-4274
Valor de venda: R\$ 299.140,00
Área Construída: 78,00 m²
Garagem: 01 vaga
Valor por R\$/m2: R\$ 3.835,12

Imóvel 05

Localização: Rua Caldas Viana – Campos dos Goytacazes -RJ
Fonte: Ideal Negócios Imobiliários
Tipo: Apartamento
Telefone: 22- 2726-8000
Valor de venda: R\$ 390.000,00
Área Construída: 75,00 m²
Garagem: 01 vaga
Valor por R\$/m2: R\$ 5.200.000,00

Imóvel 06

Localização: Rua Baronesa da Lagoa Dourada – Centro – Campos dos Goytacazes -RJ
Fonte: Ideal Negócios Imobiliários
Tipo: Apartamento
Telefone: 22 – 2726-8000
Valor de venda: R\$ 420.000,00

Área Construída: 65,00 m²
Garagem: 01 vaga
Valor por R\$/m²: R\$ 6.461,53

Este Método utilizado foi em função de fatores que compõe o imóvel objeto de avaliação, influência do mercado, localização, metragem, embora o condomínio apresenta infra estrutura total aos condôminos, a metragem do mesmo é pequena. As amostras colhidas de imóveis semelhantes foram na mesma região geoeconômica e nas proximidades do imóvel objeto, optou-se por utilizar o Método Comparativo de Dados de Mercado, considerando o valor do metro quadrado.

Imóvel	Tipo	Valor	Área	R\$/m ² hom.
01	Apartamento	429.350,00	84,00	5.111,30
02	Apartamento	379.820,00	80,00	4.747,75
03	Apartamento	349.500,00	60,00	5.825,00
04	Apartamento	299.140,00	78,00	3.835,12
05	Apartamento	390.000,00	75,00	5.200,00
06	Apartamento	420.000,00	65,00	6.461,53

SOMA DO VALOR DO M² DAS AMOSTRAS

6

$$\frac{5.111,30 + 4.747,75 + 5.825,00 + 3.835,12 + 5.200,00 + 6.431,53}{6}$$

Somatório Σ	R\$ 31.180,70
Média Aritmética	R\$ 5.196,78

Área útil do imóvel X a Média

Valor médio do m² = R\$ 5.196,78

$$R\$ 5.196,78 \times 57,77 \text{ m} = R\$ 300.000,00$$

5. HOMOGENEIZAÇÃO

Para homogeneizar as amostras foram utilizados o cálculo da média ponderada o percentual para mais e menos em relação ao valor multiplicado do valor médio encontrado pela área.

O perito atribuiu 15% (dez por cento) de desvalorização do imóvel

$$R\$ 300.217,98 \times 15\% = R\$ 45.032,69$$

$$\text{Limite Máximo: } R\$ 300.217,98 + R\$ 45.032,69 = R\$ 345.250,67$$

Limite Mínimo: R\$ 300.217,98 - R\$ 45.032,69 = R\$ 255.185,29

AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 340.000,00 (TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

6. QUESITOS EXECUTADAS (fls. 1.606/1.608)

1.1 – Há armários embutidos, luminárias e outros objetos típicos de uma ocupação residencial instalados nos imóveis?

Resposta: os imóveis objeto de avaliação não tem armários embutidos, salvos, armários embaixo da pia do banheiro.

1.2 – Pode-se concluir que um imóvel mobiliado e/ou equipado é mais valorizado que um similar vazio?

Resposta: Em alguns casos sim, tudo depende do tipo de mobília que o compõe

2 – O condomínio, no qual os imóveis são parte integrante, oferece quais benefícios aos moradores? Descreva os itens de lazer oferecidos.

Resposta: Conforme já relatado, o condomínio oferece aos condôminos infra estrutura de lazer, conforme anexo do relatório fotográfico.

2.1 – Pode-se concluir que o condomínio disponibiliza estrutura completa de lazer aos condôminos?

Resposta: Sim

2.2 – Um condomínio dotado de tais características é mais valorizado que outro que não disponha de tais facilidades?

Resposta: Há valorização sim, ao contrário daquele que não tem.

3- A região, em que se encontra localizado os aludidos imóveis, é considerada como de alta liquidez e valorização?

Resposta: o local objeto de avaliação, apresentam vários comércios e residência de padrão bom, isso contribui para valorização.

3.1 – Há comércio próximo ao edifício? Gentileza informar o tipo de comércio existente no raio de 1 km a partir do condomínio.

Resposta: Sim, vários comércios variados, bancos, lojas, Shopping, bares e restaurantes.

3.2 – O empreendimento é situado na proximidade de equipamentos públicos (hospitais, praças, escolas, destacamentos policiais, etc)? Gentileza informar os equipamentos públicos existentes no raio de 1 km a partir do condomínio.

Resposta: resposta quesito anterior

3.3 – É possível afirmar que os imóveis estão situados em área nobre da cidade de Campos dos Goytacazes?

Resposta: o Bairro onde está situado os imóveis, é área nobre da cidade

3.4 – Um imóvel localizado em uma redondeza com tais características é mais valorizado que outro localizado em uma redondeza sem características equivalentes?

Resposta: sim

4 – Qual o valor do metro quadrado privativo (R\$/m²) dos imóveis que guardam as mesmas características e na mesma região? Os imóveis penhorados objeto da avaliação possuem características superiores à média dos demais existentes na região, o que justificaria um maior valor por metro quadrado privativo?

Resposta: Ver itens dos valores de metro quadrado do comparativo: itens 4.2; 4.3 ; 4.4

5 – Qual o valor de avaliação para venda dos imóveis em tela?

Resposta: Segue os valores:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL SITUADO NA RUA BARÃO DA LAGOA DOURADA Nº 413, APARTAMENTO Nº 604 - PELINCA – CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ

R\$ 210.190,28 (DUZENTOS E DEZ MIL CENTO E NOVENTA REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL SITUADO NA RUA BARÃO DA LAGOA DOURADA Nº 413, APARTAMENTO Nº 605 - PELINCA – CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ

R\$ 218.721,88 (DUZENTOS E DEZOITO MIL SETECENTOS E VINTE E UM REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS).

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL SITUADO NA RUA BARÃO DA LAGOA DOURADA Nº 413, APARTAMENTO Nº 707 - PELINCA – CAMPOS DOS GOYTACAZES – RJ.

R\$ 340.000,00 (TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

6 – Prestar outros esclarecimentos relevantes para o desfecho do litígio.

Resposta: Não tenho nada a declarar

7. ENCERRAMENTO

E assim, dando por encerrado o presente **LAUDO PERICIAL**, permanecendo este perito a disposição do Emérito Magistrado, e das partes, para os possíveis esclarecimentos, que possam vir a ser solicitados, a bem do processo, da causa e, sobretudo da **JUSTIÇA**.

Segue o presente laudo impresso, via computador, em 19 (dezenove) folhas escritas de um só lado, todas elas rubricadas e a última datada e assinada. Acompanham 6 (seis) anexos, conforme relação.

REQUER – juntada desta aos autos para os devidos fins de direito, e ciência aos demais interessados.

Rio de Janeiro, 21 de março de 2025

ACHILES DA SILVA DE
GODOYS:03267131740

Assinado de forma digital por ACHILES
DA SILVA DE GODOYS:03267131740
Dados: 2025.03.21 08:38:50 -03'00'

ACHILES DA SILVA DE GODOYS
PERITO DO JUÍZO

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I - Mapa de Localização

Anexo II - Relatório fotográfico, 39 (trinta e nove) fotografias canceladas pelo Perito

Anexo III - Aviso de Vistoria

Anexo IV – Quadro de Amostras de Imóveis para Venda em Campos dos Goytacazes - RJ

Anexo V – Certidão Registro Geral de Imóveis, apartamentos n.ºs. 604; 605; 707

Anexo VI – Valores Percentis

7º OFICIO DE CAMPOS/RJ
TATIANA RIBEIRO GOMES MEDINA - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
AV ALBERTO TORRES 310 - CENTRO - CAMPOS/RJ
TEL (22) 2723-0344
E-Mail:

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

MATRÍCULA
034131

FICHA
001

MATRÍCULA/00034131 DATA: 09/02/2021 PROTOCOLO: 00128785

IDENTIFICAÇÃO NOMINAL: Apartamento nº. 707, Torre/Bl. A, do Edifício Facilitá Pelinca, situado na Rua Barão da Lagoa Dourada nº. 413, Parque Avenida Pelinca, nesta cidade, no 1º Subdistrito do 1º Distrito Municipal, área privativa (principal): 57,77, outras áreas privativas (accessórias): 12,50, área privativa total: 70,27, área de uso comum: 37,83, área real total: 108,10; quantidade de vaga da unidade: 1, número da vaga da unidade: 369, situação da vaga: solta, localização da vaga: pilotis, observação da vaga: descoberta, fração ideal da unidade autônoma e vagas: 0,00366183; do terreno que mede no seu todo 3.299,43m², com a seguinte descrição perimetral: Inicia-se a descrição deste perímetro por um segmento de reta com o comprimento de 74,93 m, confrontando com a Rua Alvarenga Pinto e imóvel nº. 417 da rua Alvarenga Pinto; deste segue por dois seguimentos de reta com comprimentos de 0,13 m e 18,86, confrontando com o imóvel nº. 417 da Rua Alvarenga Pinto; deste segue por um segmento de reta com comprimento de 40,37m, confrontando com o imóvel nº. 160 da Av. Pelinca; deste segue por dois segmentos de reta com comprimento de 10,16 m e de 0,13 m, confrontando com o imóvel nº. 168 da Av. Pelinca; deste segue por um segmento de reta de comprimento 18,57 m, confrontando com os imóveis nº. 184 e nº. 192 da Av. Pelinca; deste segue por três segmentos de reta com comprimentos de 0,53 m, 3,46 m e 0,21m, confrontando com o imóvel de nº. 192 da Av. Pelinca; deste segue por um segmento de reta com comprimento de 28,08 m, confrontando com os imóveis de nº. 192 e de nº. 196 da Av. Pelinca; deste segue por cinco segmentos de reta com comprimento de 0,21m, 8,00m, 0,19m, 1,40m e 0,83m, confrontando com o imóvel nº. 196 da Av. Pelinca; deste segue por um segmento de reta de comprimento 30,22 m, confrontando com o imóvel nº. 425 da Rua Barão da Lagoa Dourada; deste segue por um segmento de reta de comprimento 23,98 m, confrontando com a Rua Barão da Lagoa Dourada; deste segue por dois segmentos de reta de comprimento 4,88 m e 1,74 m, confrontando com a esquina da Rua Barão da Lagoa Dourada e Rua Alvarenga Pinto, ponto inicial da descrição deste perímetro; inscrição imobiliária nº. 232.996, Código de logradouro nº. 1635. NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO: Lorenge SPE 149 Empreendimento Imobiliário Ltda, inscrita no CNPJ nº. 21.322.785/0001-99, com sede à Rua Barão da Lagoa Dourada, 413/421, Parque Tamandaré, nesta cidade. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: 25.577, ficha nº. 001, desta Circunscrição. Resp. p/ Expediente nº. 94/13060

AV.1/00034131 DATA: 09/02/2021 PROTOCOLO: 00128785

Fica averbado que a presente matrícula foi aberta para individualização da unidade, requerida na matrícula nº. 25.577, Ficha nº. 001. O imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com HIPOTECA a favor do Banco Santander (Brasil) S.A, CNPJ/MF. nº. 90.400.888/0001-42, dado em garantia por Lorenge SPE 149 Empreendimento Imobiliário Ltda, através do Instrumento Particular com Eficácia de escritura Pública, Leis nºs. 4.380/64 e 5.049/66, de Produção de Empreendimento Imobiliário Financiamento nº. 2418/15, de 10/07/2015, devidamente registrada na matrícula

CONTINUA NO VERSO...

TJRJCAM CV05 20280328010109 07/08/23 08:58:05136502 PROGER-VIRTUAL

7º OFÍCIO DE CAMPOS/RJ
TATIANA RIBEIRO GOMES MEDINA - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
AV ALBERTO TORRES 310 - CENTRO - CAMPOS/RJ
TEL (22) 2723-0344
E-Mail:

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

MATRÍCULA

034131

FICHA

001V

anterior nº. 25.577, sob o nº. R.08, e aditivos averbado sob os nºs. Av.10 e Av.11, nela constando todos os termos e condições. A Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO FACILITÁ PELINCA, situado na Rua Barão da Lagoa Dourada nº. 413, nesta cidade, encontra-se devidamente registrada sob o nº. 1.161, Ficha nº. 01, Registro Auxiliar, em 09/02/2021. Resp. p/ Expediente Eletrônico Número: EDRC 61146 LQS.

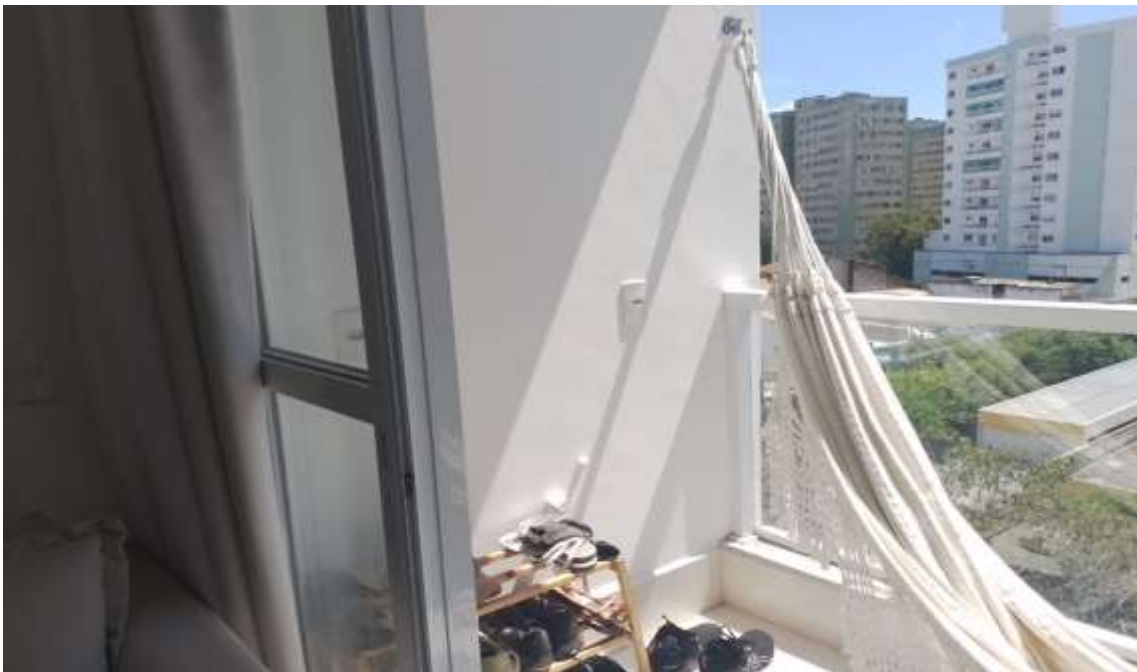
Roniz Daniel Portunato da Silva
Substituto Int. 94/13060

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

APARTAMENTO Nº 604











APARTAMENTO Nº 605















APARTAMENTO N° 707









INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO











