

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

PAULO DA SILVA RAPOSO, brasileiro, casado, Perito e Corretor Judicial regularmente inscrito e atuando no SEJUD/PJERJ sob o nº 11.191, CPTEC/TRT-1ªRegião, TRF-2ªRegião, CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais) sob o nº 01.00.1793, Advogado OAB/RJ 154.494, CRECI/RJ 52.979, CR/EB 74.594, PROPOINT/SP 02.439, inscrito no CPF/MF sob o nº 025.485.137-18, com endereço, telefone e e-mail no rodapé desta peça, apresenta seu Laudo Pericial de Avaliação com o valor atualizado dos imóveis denominados: **Área 2-C-1** localizada no Bairro Vila Industrial, Zona Urbana de Arraial do Cabo, às margens da RJ-140, com área de 339.810,70m², Matrícula nº 7.337 no Ofício Único de Arraial do Cabo e Inscrição Imobiliária na Prefeitura nº 0001275015001, e, **Área 2-F** localizada no Bairro Vila Industrial, Zona Urbana de Arraial do Cabo, às margens da RJ-102, com área de 3.279.872,63m², Matrícula nº 1.419 no Ofício Único de Arraial do Cabo e Inscrição Imobiliária na Prefeitura nº 0001275049001.

HABILITAÇÃO PROFISSIONAL:

O presente Laudo foi elaborado por Perito inscrito regularmente no SEJUD/TJRJ, CPTEC/TRT-1ªRegião, TRF-2ªRegião e CONPEJ, e obedece aos preceitos legais, éticos e técnicos, além de estar amparado pela Lei 13.105/2015, arts. 95, 98, 149, 156, 464 e seguintes, 630, 631, 632, 715, §2º, Lei 6.530/78, Resoluções 957/2006 e 1.066/2007 do COFECI, Decisão do Ag. Reg. no Recurso Extraordinário com Agravo nº 708.474/DF, R. Esp.779.196/RS, R. Esp.130.790/RS, R. Esp.21.303/BA e A. Inst. 14.213-1999/TJRJ, dentre outras jurisprudências do STJ, STF e TJRJ, e regula-se pelas Normas Técnicas da ABNT descritas na NBR 14.653-2:2011.

A peça elaborada por Peritos é denominada “*Laudo*”, não sendo tal nomenclatura ou a Avaliação de imóveis privativa de nenhuma formação profissional.

Dicionário Eletrônico Houaiss da Língua Portuguesa: “**LAUDO**: Substantivo Masculino. Texto contendo “*parecer técnico*” (de médico, engenheiro, etc.) Derivação: por metonímia. Suporte (p.ex., folha de papel, documento) em que está exarado tal parecer”.

SOLICITANTE: (NBR 14653-2:2011 item 10.1.a)

PAULO DA SILVA RAPOSO, inscrito no CPF/MF sob o nº 025.485.137-18.

FINALIDADE: (NBR 14653-2:2011 item 10.1.b)

Auxiliar na Alienação Judicial das referidas áreas no Processo nº **0018900-06.2007.5.01.0431** em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Cabo Frio.

OBJETIVO: (NBR 14653-2:2011 item 10.1.c)

Determinar o valor de mercado atualizado dos imóveis supracitados.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS: (ABNT 14653-2:2011 item 10.1.d)

1. O profissional envolvido neste Laudo não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse sobre os bens objetos deste Laudo.
2. Na melhor forma técnica e a critério deste Perito Avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo, são baseadas em dados, diligências e levantamentos considerados verdadeiros e corretos.
3. Foram levadas em consideração na elaboração do presente Laudo apenas as características tangíveis.
4. O presente Laudo limitou-se a pesquisa de dados de mercado e valoração do imóvel, não opinando de forma direta sobre eventuais débitos ou gravames de qualquer natureza (“*propter rem*” ou não), ou quanto a legitimidade de propriedade, posse e demais fatores inerentes.
5. O presente Laudo foi elaborado respeitando todas as condições necessárias pela metodologia utilizada, sendo esta a mais adequada aos questionamentos originários.
6. O presente Laudo foi elaborado com estreita observância aos Códigos de Ética Profissional, bem como, utilizou as técnicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) na NBR 14.653-2:2011, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Tribunais de Justiça, Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados – Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), dentre outros.
7. Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas, sendo o conceito de Valor de Mercado, conforme a finalidade deste Laudo, a expressão monetária do bem na data de referência desta avaliação, representando o mais provável valor auferido em livre negociação.

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS: (ABNT 14653-2:2011 item 10.1.e)

Área 2-C-1 localizada no Bairro Vila Industrial, Zona Urbana de Arraial do Cabo, as margens da RJ-140, com área de 339.810,70m², Matrícula nº 7.337 no Ofício Único de Arraial do Cabo e Inscrição Imobiliária na Prefeitura nº 0001275015001, e, Área 2-F localizada no Bairro Vila Industrial, Zona Urbana de Arraial do Cabo, as margens da RJ-102, com área de 3.279.872,63m², Matrícula nº 1.419 no Ofício Único de Arraial do Cabo e Inscrição Imobiliária na Prefeitura nº 0001275049001.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: (ABNT 14653-2:2011 item 5.1.a e b)

Residencial/Comercial.

TIPO DO IMÓVEL: (ABNT 14653-2:2011 item 5.2.a)

Terreno (lote ou gleba).

QUANTO AO AGRUPAMENTO DO IMÓVEL: (ABNT 14653-2:2011 item 5.3.a)

Loteamento.

VISTORIA: (ABNT 14653-2:2011 item 7.3)

A vistoria foi realizada por este Perito no dia **21/09/2023** às 11:25h (Fotos no Anexo 01).

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: (ABNT 14653-2:2011 item 7.3.1)

Arraial do Cabo é um município brasileiro situado na Região dos Lagos do estado do Rio de Janeiro.

Trata-se de uma cidade costeira, possuindo uma altitude média de apenas oito metros.

Fundada em 1503 pelo conquistador Américo Vespúcio, foi elevada à categoria de município apenas em 1985, após sua emancipação do município vizinho de Cabo Frio.

Em 2014 tinha uma população de 28.866 habitantes segundo o IBGE.

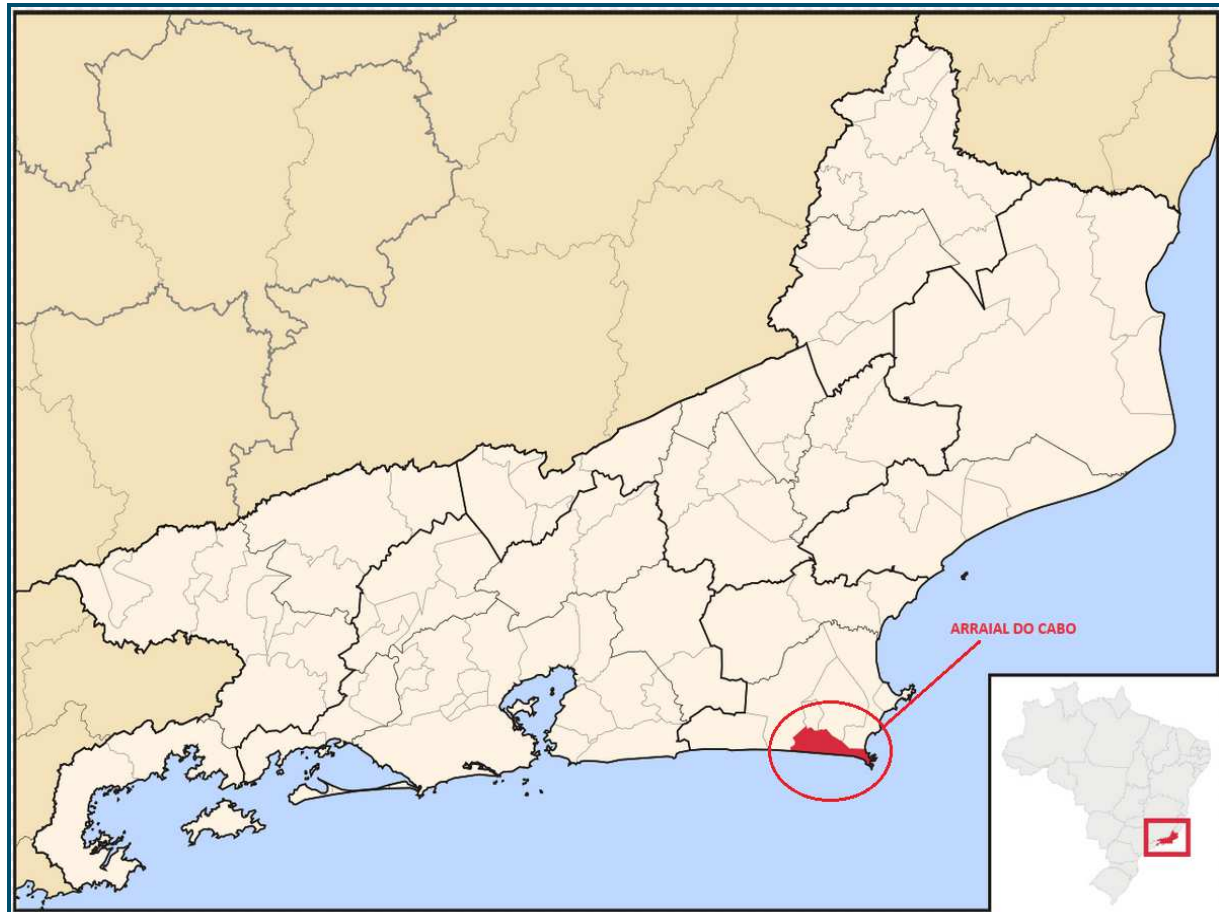
As rodovias que servem o município são a RJ-140/BR-120 e a RJ-102.

A cidade de Arraial do Cabo, como o nome indica é realmente um cabo, um pedaço de terra grande (superior ao pontal e ponta) adentrando ao mar, possui pequena diversidade de praias em enseadas, entre estas pode se considerar que estão algumas das praias mais belas do mundo.

A cidade abriga o Porto do Forno que na verdade é uma marina de três píers por onde entram produtos para a cidade e saem as produções de sal.

Ideal para a prática de mergulho, o ecoturismo é a base da economia cabista, não aproveitando-se a região para o desenvolvimento de aquacultura e maricultura.

Tendo ainda uma zona urbana bastante simples e conturbada, com construções de apenas dois andares em ruas sinuosas e estreitas.



Localização Geográfica do Município

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Arraial_do_Cabo

As áreas avaliadas estão localizadas no bairro Vila Industrial, na entrada de Arraial do Cabo (Área 2-C-1) e próxima ao Aeroporto de Cabo Frio (Área 2-F).

A região onde se localizam os imóveis avaliados tem característica mista, com com projeção predominantemente urbana, com terrenos padronizados e geométricos e outros irregulares.

Atualmente com foco em ocupações predominantemente residenciais unifamiliares e multifamiliares.

A região é dotada de pavimentação asfáltica, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, coleta de resíduos sólidos, escoamento de águas pluviais, policiamento, e demais facilidades urbanas.

O transporte coletivo e individual é feito pelas Rodovias que cortam a região e passam na testada dos imóveis, além das Avenidas e Ruas Coletoras e de Trânsito Rápido que cobrem a região, através de linhas de ônibus municipais, intermunicipais e Vans.



Localização Geográfica dos Imóveis Avaliados pelas suas coordenadas em UTM nos Registros Imobiliários

CARACTERIZAÇÃO DOS TERRENOS: (ABNT 14653-2:2011 item 7.3.2)

O relevo de ambas as áreas é totalmente plano.

A **Área 2-C-1** é sutilmente assimétrica, e a **Área 2-F** de simetria mais irregular.

Área 2-C-1 possui testada para as margens da RJ-140, e área de **339.810,70m²**, já a **Área 2-F** possui testada para as margens da RJ-102, e área a ser alienada de **2.559.940,59m²** (= 78,05%).

CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES: (ABNT 14653-2:2011 item 7.3.3)

As duas áreas estão desocupadas, tendo sido observada na data da vistoria na Área 2-F em sua face mais ao sul, a ocupação por uma Usina de Reciclagem de Arraial do Cabo.



Usina de Reciclagem na Área 2-F

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: (ABNT 14653-3:2019 item 7.1.2.e)

O valor dos imóveis será obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme o item 8.1 da ABNT 14.653-3:2019.

As amostras estão asseguradas, dentro do possível, quanto à semelhança com o imóvel objeto da avaliação.

Os fatores aplicados aos elementos amostrais no Quadro de Homogeneização obedecerão ao intervalo de 0,50 a 2,00 como determina a ABNT 14.653-3:2019 10.1.3 e Anexo B.

O valor homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, também estará contido no intervalo 0,50 a 2,00 como determina a 14.653-3:2019 Anexo B.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO: (ABNT 14653-3:2019 Anexo B)

Utilizaremos os Fatores Clássicos de Homogeneização conforme doutrina majoritária (“*Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*”), do consagrado Dr. Sérgio Antônio Abunahman, já em sua 4ª edição revisada e ampliada, Ed. PINI.

FATOR FONTE (Ff):

Este Fator ajusta as amostras em oferta a uma possível contraproposta na negociação, variando de 0,80 a 1,00, sendo adotado o valor de 0,80 para imóveis em oferta e 1,00 para negócios concretizados.

FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Ft):

Este Fator ajusta o valor quanto a localização do imóvel avaliado em relação à localização das amostras. Sendo: $Ft = (V0 \text{ do imóvel avaliado} / V0 \text{ do imóvel da amostra})$. Os dados são normalmente obtidos na Planta de Valores Genéricos do Município, que não se encontra atualizada. Assim, para amostras na mesma região e/ou próximos ao imóvel avaliado utilizaremos o Fator 1,00.

FATOR EQUIVALÊNCIA (Fe):

Este fator ajusta as características do imóvel avaliado em relação às amostras. Utilizaremos fatores de homogeneização entre 0,80 e 1,20, levando em consideração a semelhança das amostras ao imóvel avaliado.

FATOR ÁREA (Fa):

Imóveis com áreas menores tem valor de m² mais elevado em relação a imóveis com áreas maiores. Este Fator será calculado da seguinte forma:

$$Fa = (Ap/Au)^n$$

Sendo: Ap = Área da Amostra

Au = Área Avaliada

n = 0,125 se a diferença entre Ap e Au > 30% ou

n = 0,250 se a diferença entre Ap e Au < 30%

Obs.: Todos os Fatores são calculados utilizando a norma técnica quando objetivos e estatísticos, e, quando subjetivos, com base na expertise deste Perito.

AMOSTRAS: (ABNT 14653-3:2019 item 7.1.2.c)

As amostras foram obtidas em pesquisas na “internet” de imóveis com as mesmas características e localização geográfica mais próximas possíveis do imóvel avaliado.

Após exautiva busca por imóveis similares, foram obtidas ao todo **10 (dez)** amostras, que após saneadas conforme a NBR 14.653-3:2019 da ABNT, não teve nenhuma amostra afastada por ser tendenciosa/especulatória e/ou fora do valor médio de mercado (tanto para mais quanto para menos), conferindo assim extrema confiabilidade a este Laudo, além de Grau Máximo (Grau III) de Precisão e Grau Intermediário de Fundamentação (Grau II).

Obs.: Abaixo de cada amostra a seguir é informado o “link” da fonte e base de dados, e, no Anexo 02 deste Laudo, os “prints” dos anúncios das amostras.

Amostra 01:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 1.206.900,00m²

Anunciante: Unique Imóveis Búzios

Valor Pretendido: R\$ 360.000.000,00

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-arraial-do-cabo-rj-1206900m2-id-2554311262/>

Amostra 02:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 17.000,00m²

Anunciante: Radar Imóveis

Valor Pretendido: R\$ 6.000.000,00

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-monte-alto-arraial-do-cabo-rj-17000m2-id-2608065292/>

Amostra 03:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 16.000,00m²

Anunciante: Almeida Titto Inteligência Imobiliária

Valor Pretendido: R\$ 10.000.000,00

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-frente-para-o-mar-praia-anjos-arraial-do-cabo-rj-16000m2-id-2654378380/>

Amostra 04:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 17.000,00m²

Anunciante: Unique Imóveis Búzios

Valor Pretendido: R\$ 6.000.000,00

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-17.000-m-sup2--com-projeto-aprovado-para-2975793736.html>

Amostra 05:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 45.472,00m²

Anunciante: Almeida Titto Inteligência Imobiliária

Valor Pretendido: R\$ 22.736.000,00

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-cristovao-cabo-frio-rj-45472m2-id-2654385664/>

Amostra 06:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 10.779,00m²

Anunciante: Unique Imóveis Búzios

Valor Pretendido: R\$ 6.500.000,00

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-frente-para-o-mar-maria-joaquina-cabo-frio-rj-10779m2-id-2636932053/>

Amostra 07:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 12.467,00m²

Anunciante: Objetiva Imóveis

Valor Pretendido: R\$ 4.800.000,00

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-12-mil-m-quadrados-no-portinho-em-cabo-2978039998.html>

Amostra 08:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 10.779,00m²

Anunciante: Porto Real Imóveis

Valor Pretendido: R\$ 7.500.000,00

Fonte: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-10779-m-sup2--por-r\\$7.500.000-praia-2962661430.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-10779-m-sup2--por-r$7.500.000-praia-2962661430.html)

Amostra 09:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 7.800,00m²

Anunciante: SD Imoveis

Valor Pretendido: R\$ 5.000.000,00

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-arraial-do-cabo-rj-7800m2-id-2612083576/>

Amostra 10:

Terreno Arraial do Cabo/RJ

Área Terreno: 10.799,00m²

Anunciante: Corpus Imóveis

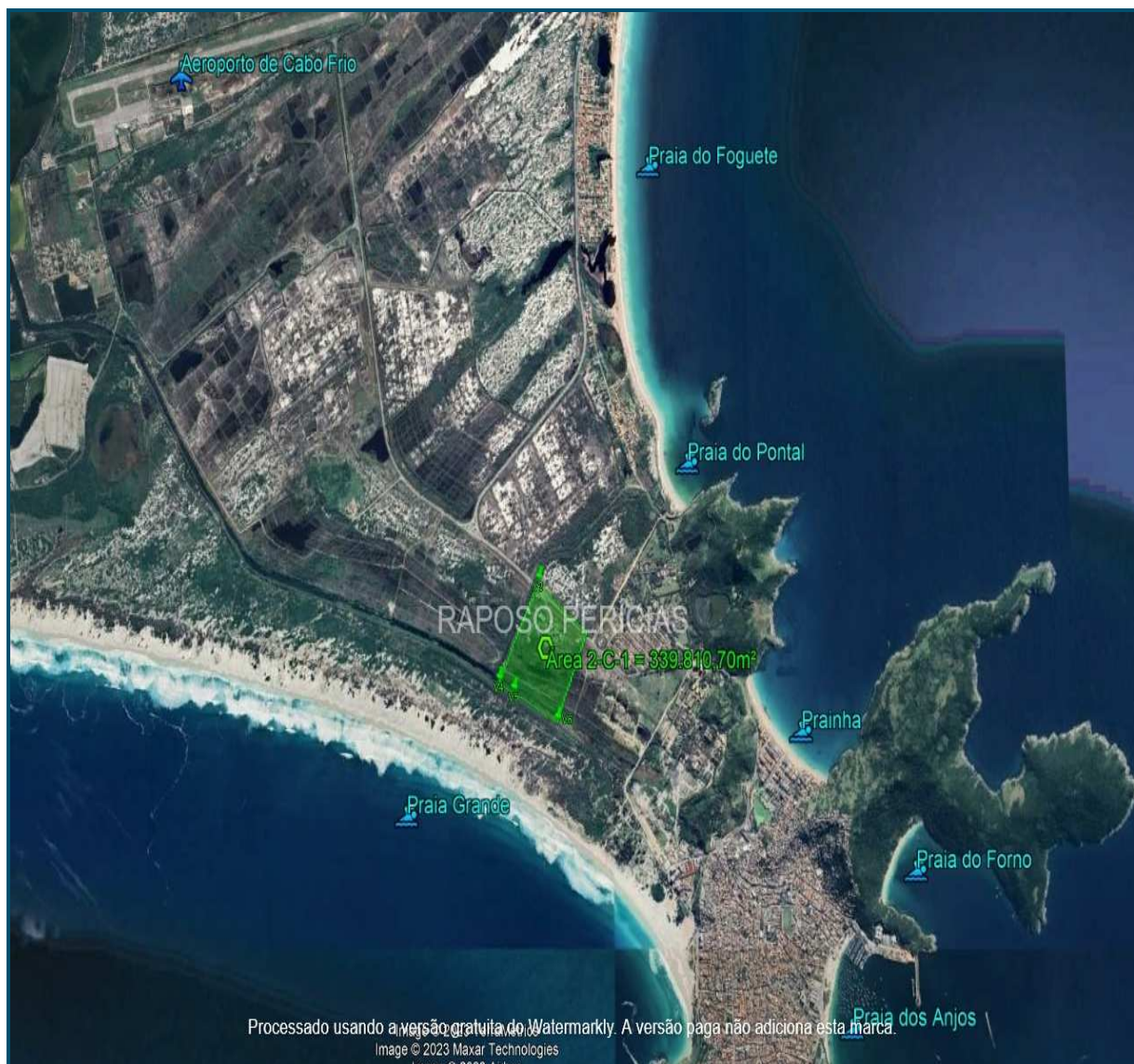
Valor Pretendido: R\$ 7.500.000,00

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-cabo-frio-2971574496.html>

Obs.: Por conta da diferença no tamanho das áreas avaliadas **(a) Área 2-C-1 = 339.810,70m²**, e **(b) Área 2-F = 2.559.940,59m²**, será necessário realizar a avaliação individualizada de cada área, a fim de se obter o valor correto do m² de cara área.

a) AVALIAÇÃO DA ÁREA 2-C-1:

Área 2-C-1, localizada no Bairro Vila Industrial, Zona Urbana de Arraial do Cabo, as margens da RJ-140, com área de **339.810,70m²**, Matrícula nº 7.337 no Ofício Único de Arraial do Cabo e Inscrição Imobiliária na Prefeitura nº 0001275015001.



Localização geográfica com base nas coordenadas em UTM da Área 2-C-1

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO: (ABNT 14653-2:2011 Anexo B.2)

| QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|---|
| Amostra | Valor Anunciado | Área (m ²) | Valor Unitário (R\$/m ²) | Fator Fonte (Ff) | Fator Transposição (Ft) | Fator Equivalência (Fe) | Fator Área (Fa) | Valor Unitário Homogeneizado (Xi) = (R\$/m ²) |
| 1 | 360.000.000,00 | 1.206.900,00 | 298,28 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 1,1717 | 314,54 |
| 2 | 6.000.000,00 | 17.000,00 | 352,94 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,6877 | 218,45 |
| 3 | 10.000.000,00 | 16.000,00 | 625,00 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,6825 | 383,91 |
| 4 | 6.000.000,00 | 17.000,00 | 352,94 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,6877 | 218,45 |
| 5 | 22.736.000,00 | 45.472,00 | 500,00 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,7777 | 349,97 |
| 6 | 6.500.000,00 | 10.779,00 | 603,02 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,6496 | 352,57 |
| 7 | 4.800.000,00 | 12.467,00 | 385,02 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,6616 | 229,24 |
| 8 | 7.500.000,00 | 10.779,00 | 695,80 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,6496 | 406,81 |
| 9 | 5.000.000,00 | 7.800,00 | 641,03 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,6239 | 359,94 |
| 10 | 7.500.000,00 | 10.779,00 | 695,80 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,6496 | 406,81 |
| Somatório: | | | 5.149,83 | | | | | 3.240,68 |
| Média: | | | 514,98 | | | | | 324,07 |
| Desvio Padrão: | | | 155,53 | | | | | 75,60 |
| Coef. Variável: | | | 0,3020 | | | | | 0,23 |

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: (ABNT 14653-2:2011 Anexos B.3)

| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | | | |
|---------------------------------------|------------|---|---|--------|
| Critério de Chauvenet | Média | 324,07 | Se \leq que d/s (1,96) não há dados suspeitos e todas as amostras podem ser utilizadas. | |
| | Desv. Pad. | 75,60 | | |
| | Xmax | 406,81 | | |
| n = | 10 | (Xmax - Média)/S | | 1,09 |
| d/s = | 1,96 | Xmin | | 218,45 |
| | | (Média - Xmin)/S | 1,40 | |
| Limite de Confiança de Student | | | | |
| tc = | 1,38 | Grau de liberdade tc = n - 1 (10 - 1 = 9) | | |
| Xmax = | 358,84 | | | |
| Xmin = | 289,29 | | | |
| Intervalos da 1ª classe: | 289,29 | 312,48 | Valores na 1ª classe: Sem dados neste intervalo | |
| Intervalos da 2ª classe: | 312,48 | 335,66 | Valores na 2ª classe: 314,54 | |
| Intervalos da 3ª classe: | 335,66 | 358,84 | Valores na 3ª classe: 351,27 | |
| | | | Média: R\$ 332,91/m² | |

CÁLCULO DA TOMADA DE DECISÃO:

A Tomada de Decisão deve estar no intervalo com maior número de amostras (Pesos).

| |
|---|
| Soma dos Pesos (Sp): $0 + 1 + 2 + 2 = 5$ |
| Soma dos Valores Ponderados (Sv): $0 \times 0 + 314,54 \times 1 + 349,97 \times 2 + 352,57 \times 2 = 1.719,61$ |
| Tomada de Decisão: $Sv / Sp = 1.719,61 / 5 = \mathbf{R\$ 343,92/m^2}$ |

Valor final obtido para o m² do terreno do imóvel “2-C-1”: **R\$ 343,92/m²**

TABELAS DE CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

| Dados do Imóvel Avaliado | | Cálculo de Fa | | | |
|---|----------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Área Total Avaliada em m ² : | 339.810,70m ² | Área Avaliada | 30% | -30% | +30% |
| | | 339.810,70m ² | 101.943,21m ² | 237.867,49m ² | 441.753,91m ² |
| | | ≠ < 30% | Elevar área Av./Am. a: 0,250 | | |
| | | ≠ > 30% | Elevar área Av./Am. a: 0,125 | | |
| Amostras n ^o | Área Amostra | Amostra / Avaliado | Elevado | Resultado | |
| 1 | 1.206.900,00m ² | 3,5517 | 0,125 | 1,1717 | |
| 2 | 17.000,00m ² | 0,5000 | 0,125 | 0,6877 | |
| 3 | 16.000,00m ² | 0,0471 | 0,125 | 0,6825 | |
| 4 | 17.000,00m ² | 0,0500 | 0,125 | 0,6877 | |
| 5 | 45.472,00m ² | 0,1338 | 0,125 | 0,7777 | |
| 6 | 10.779,00m ² | 0,0317 | 0,125 | 0,6496 | |
| 7 | 12.467,00m ² | 0,0367 | 0,125 | 0,6616 | |
| 8 | 10.779,00m ² | 0,0317 | 0,125 | 0,6496 | |
| 9 | 7.800,00m ² | 0,0230 | 0,125 | 0,6239 | |
| 10 | 10.779,00m ² | 0,0317 | 0,125 | 0,6496 | |

TABELAS DE TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

| Nº Crítico de Chauvanet (d/s) | | TABELA STUDENT (Utilizar o intervalo Bicaudal de 80% de confiança): nº de amostras - 1. | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------|---|------|------|------|------|------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| n | d/s | Unicaudal | 75% | 80% | 85% | 90% | 95% | 97,50% | 99% | 99,50% | 99,75% | 99,90% | 99,95% |
| | | Bicaudal | 50% | 60% | 70% | 80% | 90% | 95% | 98% | 99% | 99,50% | 99,80% | 99,90% |
| 1 | - | 1 | 1,00 | 1,38 | 1,96 | 3,08 | 6,31 | 12,71 | 31,82 | 63,66 | 127,30 | 318,30 | 636,60 |
| 2 | - | 2 | 0,82 | 1,06 | 1,39 | 1,89 | 2,92 | 4,30 | 6,97 | 9,93 | 14,09 | 22,33 | 31,60 |
| 3 | - | 3 | 0,77 | 0,98 | 1,25 | 1,64 | 2,35 | 3,18 | 4,54 | 5,84 | 7,45 | 10,21 | 12,92 |
| 4 | 1,54 | 4 | 0,74 | 0,94 | 1,19 | 1,53 | 2,13 | 2,78 | 3,75 | 4,60 | 5,60 | 7,17 | 8,61 |
| 5 | 1,65 | 5 | 0,73 | 0,92 | 1,16 | 1,48 | 2,02 | 2,57 | 3,37 | 4,03 | 4,77 | 5,89 | 6,87 |
| 6 | 1,73 | 6 | 0,72 | 0,91 | 1,13 | 1,44 | 1,94 | 2,45 | 3,14 | 3,71 | 4,32 | 5,21 | 5,96 |
| 7 | 1,80 | 7 | 0,71 | 0,90 | 1,12 | 1,42 | 1,90 | 2,37 | 3,00 | 3,50 | 4,03 | 4,79 | 5,41 |
| 8 | 1,85 | 8 | 0,71 | 0,89 | 1,11 | 1,40 | 1,86 | 2,31 | 2,90 | 3,36 | 3,83 | 4,50 | 5,04 |
| 9 | 1,91 | 9 | 0,70 | 0,88 | 1,10 | 1,38 | 1,83 | 2,26 | 2,82 | 3,25 | 3,69 | 4,30 | 4,78 |
| 10 | 1,96 | 10 | 0,70 | 0,88 | 1,09 | 1,37 | 1,81 | 2,23 | 2,76 | 3,17 | 3,58 | 4,14 | 4,59 |
| 11 | 1,99 | 11 | 0,70 | 0,88 | 1,09 | 1,36 | 1,80 | 2,20 | 2,72 | 3,11 | 3,50 | 4,03 | 4,44 |
| 12 | 2,03 | 12 | 0,70 | 0,87 | 1,08 | 1,36 | 1,78 | 2,18 | 2,68 | 3,06 | 3,43 | 3,93 | 4,32 |
| 13 | 2,06 | 13 | 0,69 | 0,87 | 1,08 | 1,35 | 1,77 | 2,16 | 2,65 | 3,01 | 3,37 | 3,85 | 4,22 |
| 14 | 2,10 | 14 | 0,69 | 0,87 | 1,08 | 1,35 | 1,76 | 2,15 | 2,62 | 2,98 | 3,33 | 3,79 | 4,14 |
| 15 | 2,13 | 15 | 0,69 | 0,87 | 1,07 | 1,34 | 1,75 | 2,13 | 2,60 | 2,95 | 3,29 | 3,73 | 4,07 |
| 16 | 2,16 | 16 | 0,69 | 0,87 | 1,07 | 1,34 | 1,75 | 2,12 | 2,58 | 2,92 | 3,25 | 3,69 | 4,02 |
| 17 | 2,18 | 17 | 0,69 | 0,86 | 1,07 | 1,33 | 1,74 | 2,11 | 2,57 | 2,90 | 3,22 | 3,65 | 3,97 |
| 18 | 2,20 | 18 | 0,69 | 0,86 | 1,07 | 1,33 | 1,73 | 2,10 | 2,55 | 2,88 | 3,20 | 3,61 | 3,92 |
| 19 | 2,22 | 19 | 0,69 | 0,86 | 1,07 | 1,33 | 1,73 | 2,09 | 2,54 | 2,86 | 3,17 | 3,58 | 3,88 |
| 20 | 2,24 | 20 | 0,69 | 0,86 | 1,06 | 1,33 | 1,73 | 2,09 | 2,53 | 2,85 | 3,15 | 3,55 | 3,85 |

GRAU DE PRECISÃO: Grau III Grau Máximo (ABNT 14653-2:2011 item 9.2.3 tabela 5 e 10.1.h)

Cálculo: $358,29 - 289,29 / 324,07 = 0,2146 (\pm 21\%) \leq 30\%$.

| Descrição | Grau | | |
|---|-------|-------|-------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central. | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II (ABNT 14653-2:2011 item 9.2.3 tabela 3 e 4 e 10.1.h).

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|---|---|--|--|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do Imóvel avaliando. | Completa quanto a todos os fatores analisados. | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento. | Adoção de situação paradigma. |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados. | 12 | 5 | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados. |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores. | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 * |

* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

| Pontuação | |
|---------------|----------|
| Cada Grau III | 3 pontos |
| Cada Grau II | 2 pontos |
| Cada Grau I | 1 ponto |

| Graus | III | II | I |
|--------------------|--|---|-----------------------------|
| Pontos Mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens Obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II. | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I. | Todos, no mínimo no Grau I. |

a) Valor do Terreno:

Considerando os cálculos acima obteve-se o valor de **R\$ 343,92/m²** (trezentos e quarenta e três reais e noventa e dois centavos) por m² para a área do imóvel avaliado.

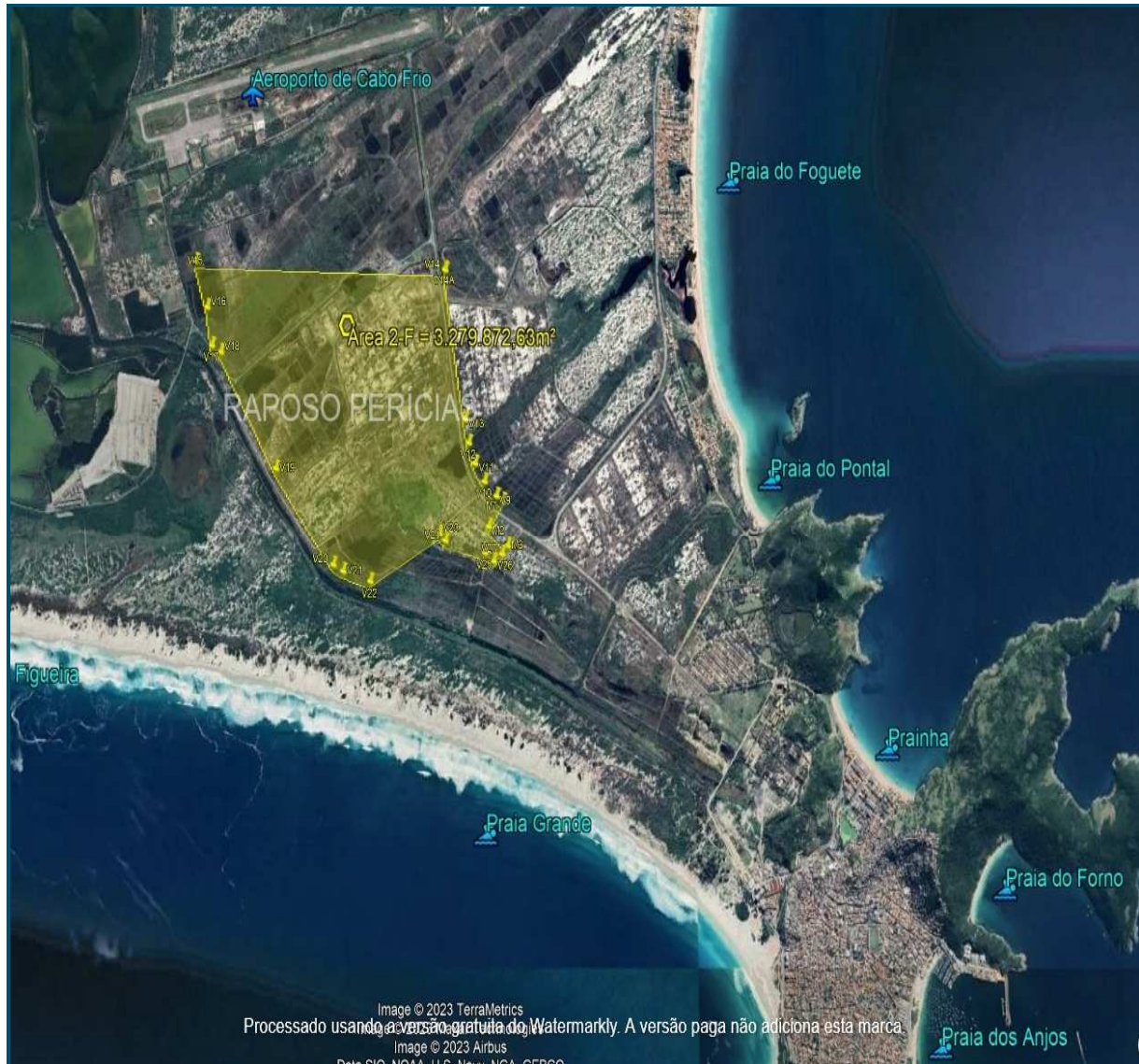
A área do imóvel avaliado é de **339.810,70m²**.

Assim, o valor atualizado do imóvel **Área 2-C-1**, localizada no Bairro Vila Industrial, Zona Urbana de Arraial do Cabo, as margens da RJ-140, Matrícula nº 7.337 no Ofício Único de Arraial do Cabo e Inscrição Imobiliária na Prefeitura nº 0001275015001, é de R\$ 116.867.695,94, que em números redondos de acordo com a norma utilizada (+ ou - 1%), perfaz o valor final de **R\$ 118.000.000,00** (cento e dezoito milhões de reais), equivalentes a **27.233.492,58 UFIRs-RJ 2023¹**.

¹ Fonte: <http://www.fazenda.rj.gov.br/>

b) AVALIAÇÃO DA ÁREA 2-F:

Área 2-F, localizada no Bairro Vila Industrial, Zona Urbana de Arraial do Cabo, as margens da RJ-102, com área de **2.559.940,59m²** (78,05% da área 2-F), Matrícula nº 1.419 no Ofício Único de Arraial do Cabo e Inscrição Imobiliária na Prefeitura nº 0001275049001.



Localização geográfica com base nas coordenadas em UTM da Área 2-F

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO: (ABNT 14653-2:2011 Anexo B.2)

| QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|---|
| Amostra | Valor Anunciado | Área (m ²) | Valor Unitário (R\$/m ²) | Fator Fonte (Ff) | Fator Transposição (Ft) | Fator Equivalência (Fe) | Fator Área (Fa) | Valor Unitário Homogeneizado (Xi) = (R\$/m ²) |
| 1 | 360.000.000,00 | 1.206.900,00 | 298,28 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,9103 | 244,37 |
| 2 | 6.000.000,00 | 17.000,00 | 352,94 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,5343 | 169,72 |
| 3 | 10.000.000,00 | 16.000,00 | 625,00 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,5303 | 298,27 |
| 4 | 6.000.000,00 | 17.000,00 | 352,94 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,5343 | 169,72 |
| 5 | 22.736.000,00 | 45.472,00 | 500,00 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,6042 | 271,90 |
| 6 | 6.500.000,00 | 10.779,00 | 603,02 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,5047 | 273,92 |
| 7 | 4.800.000,00 | 12.467,00 | 385,02 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,5140 | 178,10 |
| 8 | 7.500.000,00 | 10.779,00 | 695,80 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,5047 | 316,06 |
| 9 | 5.000.000,00 | 7.800,00 | 641,03 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,4847 | 279,64 |
| 10 | 7.500.000,00 | 10.779,00 | 695,80 | 0,90 | 1,0000 | 1,00 | 0,5047 | 316,06 |
| Somatório: | | | 5.149,83 | | | | | 2.517,75 |
| Média: | | | 514,98 | | | | | 251,77 |
| Desvio Padrão: | | | 155,53 | | | | | 58,74 |
| Coef. Variável: | | | 0,3020 | | | | | 0,23 |

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: (ABNT 14653-2:2011 Anexos B.3)

| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | | | | |
|---------------------------------------|------------|---|---|---------------------------|--------|
| Critério de Chauvenet | Média | 251,77 | Se \leq que d/s (1,96) não há dados suspeitos e todas as amostras podem ser utilizadas. | | |
| | Desv. Pad. | 58,74 | | | |
| | Xmax | 316,06 | | | |
| n = | 10 | (Xmax - Média)/S | | | 1,09 |
| d/s = | 1,96 | Xmin | | | 169,72 |
| | | (Média - Xmin)/S | 1,40 | | |
| Limite de Confiança de Student | | | | | |
| tc = | 1,38 | Grau de liberdade tc = n - 1 (10 - 1 = 9) | | | |
| Xmax = | 278,79 | | | | |
| Xmin = | 224,76 | | | | |
| Intervalos da 1ª classe: | 224,79 | 242,77 | Valores na 1ª classe: | Sem dados neste intervalo | |
| Intervalos da 2ª classe: | 242,77 | 260,78 | Valores na 2ª classe: | 244,37 | |
| Intervalos da 3ª classe: | 260,78 | 278,79 | Valores na 3ª classe: | 272,91 | |
| | | | Média: | R\$ 258,64/m ² | |

CÁLCULO DA TOMADA DE DECISÃO:

A Tomada de Decisão deve estar no intervalo com maior número de amostras (Pesos).

| |
|---|
| Soma dos Pesos (Sp): $0 + 1 + 2 + 2 = 5$ |
| Soma dos Valores Ponderados (Sv): $0 \times 0 + 244,37 \times 1 + 271,90 \times 2 + 273,92 \times 2 = 1.336,00$ |
| Tomada de Decisão: $Sv / Sp = 1.336,00 / 5 = \text{R\$ } 267,20/\text{m}^2$ |

Valor final obtido para o m² do terreno do imóvel "2-F": R\$ 267,20/m²

TABELAS DE CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

| Dados do Imóvel Avaliado | | Cálculo de Fa | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Área Total Avaliada em m ² : | 2.559.940,59m ² | Área Avaliada | 30% | -30% | +30% |
| | | 2.559.940,59m ² | 767.982,18m ² | 1.791.958,41m ² | 3.327.922,77m ² |
| | | ≠ < 30% | Elevar área Av./Am. a: 0,250 | | |
| | | ≠ > 30% | Elevar área Av./Am. a: 0,125 | | |
| Amostras nº | Área Amostra | Amostra / Avaliado | Elevado | Resultado | |
| 1 | 1.206.900,00m ² | 0,4715 | 0,125 | 0,9103 | |
| 2 | 17.000,00m ² | 0,0066 | 0,125 | 0,5343 | |
| 3 | 16.000,00m ² | 0,0063 | 0,125 | 0,5303 | |
| 4 | 17.000,00m ² | 0,0066 | 0,125 | 0,5343 | |
| 5 | 45.472,00m ² | 0,0178 | 0,125 | 0,6042 | |
| 6 | 10.779,00m ² | 0,0042 | 0,125 | 0,5047 | |
| 7 | 12.467,00m ² | 0,0049 | 0,125 | 0,5140 | |
| 8 | 10.779,00m ² | 0,0042 | 0,125 | 0,5047 | |
| 9 | 7.800,00m ² | 0,0030 | 0,125 | 0,4847 | |
| 10 | 10.779,00m ² | 0,0042 | 0,125 | 0,5047 | |

TABELAS DE TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

| Nº Crítico de Chauvanet (d/s) | | TABELA STUDENT (Utilizar o intervalo Bicaudal de 80% de confiança): nº de amostras - 1. | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------|---|------|------|------|------|------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| n | d/s | Unicaudal | 75% | 80% | 85% | 90% | 95% | 97,50% | 99% | 99,50% | 99,75% | 99,90% | 99,95% |
| | | Bicaudal | 50% | 60% | 70% | 80% | 90% | 95% | 98% | 99% | 99,50% | 99,80% | 99,90% |
| 1 | - | 1 | 1,00 | 1,38 | 1,96 | 3,08 | 6,31 | 12,71 | 31,82 | 63,66 | 127,30 | 318,30 | 636,60 |
| 2 | - | 2 | 0,82 | 1,06 | 1,39 | 1,89 | 2,92 | 4,30 | 6,97 | 9,93 | 14,09 | 22,33 | 31,60 |
| 3 | - | 3 | 0,77 | 0,98 | 1,25 | 1,64 | 2,35 | 3,18 | 4,54 | 5,84 | 7,45 | 10,21 | 12,92 |
| 4 | 1,54 | 4 | 0,74 | 0,94 | 1,19 | 1,53 | 2,13 | 2,78 | 3,75 | 4,60 | 5,60 | 7,17 | 8,61 |
| 5 | 1,65 | 5 | 0,73 | 0,92 | 1,16 | 1,48 | 2,02 | 2,57 | 3,37 | 4,03 | 4,77 | 5,89 | 6,87 |
| 6 | 1,73 | 6 | 0,72 | 0,91 | 1,13 | 1,44 | 1,94 | 2,45 | 3,14 | 3,71 | 4,32 | 5,21 | 5,96 |
| 7 | 1,80 | 7 | 0,71 | 0,90 | 1,12 | 1,42 | 1,90 | 2,37 | 3,00 | 3,50 | 4,03 | 4,79 | 5,41 |
| 8 | 1,85 | 8 | 0,71 | 0,89 | 1,11 | 1,40 | 1,86 | 2,31 | 2,90 | 3,36 | 3,83 | 4,50 | 5,04 |
| 9 | 1,91 | 9 | 0,70 | 0,88 | 1,10 | 1,38 | 1,83 | 2,26 | 2,82 | 3,25 | 3,69 | 4,30 | 4,78 |
| 10 | 1,96 | 10 | 0,70 | 0,88 | 1,09 | 1,37 | 1,81 | 2,23 | 2,76 | 3,17 | 3,58 | 4,14 | 4,59 |
| 11 | 1,99 | 11 | 0,70 | 0,88 | 1,09 | 1,36 | 1,80 | 2,20 | 2,72 | 3,11 | 3,50 | 4,03 | 4,44 |
| 12 | 2,03 | 12 | 0,70 | 0,87 | 1,08 | 1,36 | 1,78 | 2,18 | 2,68 | 3,06 | 3,43 | 3,93 | 4,32 |
| 13 | 2,06 | 13 | 0,69 | 0,87 | 1,08 | 1,35 | 1,77 | 2,16 | 2,65 | 3,01 | 3,37 | 3,85 | 4,22 |
| 14 | 2,10 | 14 | 0,69 | 0,87 | 1,08 | 1,35 | 1,76 | 2,15 | 2,62 | 2,98 | 3,33 | 3,79 | 4,14 |
| 15 | 2,13 | 15 | 0,69 | 0,87 | 1,07 | 1,34 | 1,75 | 2,13 | 2,60 | 2,95 | 3,29 | 3,73 | 4,07 |
| 16 | 2,16 | 16 | 0,69 | 0,87 | 1,07 | 1,34 | 1,75 | 2,12 | 2,58 | 2,92 | 3,25 | 3,69 | 4,02 |
| 17 | 2,18 | 17 | 0,69 | 0,86 | 1,07 | 1,33 | 1,74 | 2,11 | 2,57 | 2,90 | 3,22 | 3,65 | 3,97 |
| 18 | 2,20 | 18 | 0,69 | 0,86 | 1,07 | 1,33 | 1,73 | 2,10 | 2,55 | 2,88 | 3,20 | 3,61 | 3,92 |
| 19 | 2,22 | 19 | 0,69 | 0,86 | 1,07 | 1,33 | 1,73 | 2,09 | 2,54 | 2,86 | 3,17 | 3,58 | 3,88 |
| 20 | 2,24 | 20 | 0,69 | 0,86 | 1,06 | 1,33 | 1,73 | 2,09 | 2,53 | 2,85 | 3,15 | 3,55 | 3,85 |

GRAU DE PRECISÃO: Grau III Grau Máximo (ABNT 14653-2:2011 item 9.2.3 tabela 5 e 10.1.h)

Cálculo: $278,78 - 224,76 / 251,77 = 0,2146 (\pm 21\%) \leq 30\%$.

| Descrição | Grau | | |
|---|-------|-------|-------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central. | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II (ABNT 14653-2:2011 item 9.2.3 tabela 3 e 4 e 10.1.h).

| Item | Descrição | Grau | | |
|---|---|---|--|--|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do Imóvel avaliando. | Completa quanto a todos os fatores analisados. | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento. | Adoção de situação paradigma. |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados. | 12 | 5 | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados. |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores. | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 * |
| * No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. | | | | |

| Pontuação | |
|---------------|----------|
| Cada Grau III | 3 pontos |
| Cada Grau II | 2 pontos |
| Cada Grau I | 1 ponto |

| Graus | III | II | I |
|--------------------|--|---|-----------------------------|
| Pontos Mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens Obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II. | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I. | Todos, no mínimo no Grau I. |

b) Valor do Terreno:

Considerando os cálculos acima obteve-se o valor de **R\$ 267,20/m²** (duzentos e sessenta e sete reais e vinte centavos) por m² para a área do imóvel avaliado.

A área do imóvel avaliado é de **2.559.940,59m²**.

Assim, o valor atualizado da área a ser alienada do imóvel **Área 2-F**, localizada no Bairro Vila Industrial, Zona Urbana de Arraial do Cabo, as margens da RJ-140, Matrícula nº 1.419 no Ofício Único de Arraial do Cabo e Inscrição Imobiliária na Prefeitura nº 0001275049001, é de R\$ 684.016.125,65, que em números redondos de acordo com a norma utilizada (+ ou - 1%), perfaz o valor final de **R\$ 685.000.000,00** (seiscentos e oitenta e cinco milhões de reais), equivalentes a **158.092.732,35 UFIRs-RJ 2023**.

CONCLUSÃO: (ABNT 14653-2:2011 item 10.1.1 e m)

a) Valor atualizado da Área “2-C-1”: R\$ 118.000.000,00 (cento e dezoito milhões de reais), equivalentes a 27.233.492,58 UFIRs-RJ 2023.

b) Valor atualizado da Área “2-F” (78,05% da área 2-F): R\$ 685.000.000,00 (seiscentos e oitenta e cinco milhões de reais), equivalentes a 158.092.732,35 UFIRs-RJ 2023.

RESUMO DE VALORES PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL:

Comparando aos valores atuais deste Laudo com os da avaliação realizada em 2017 (que será utilizada na Alienação Judicial dos autos 0018900-06.2007.5.01.0431), podemos observar um benefício econômico sobre a diferença de valores das áreas de aproximadamente de 70% a 80%, a serem ofertados aos eventuais interessados, trazendo assim grande atratividade para a Alienação.

| VALORES DE REFERÊNCIA PARA ESTA ALIENAÇÃO JUDICIAL (BASE - AVALIAÇÃO DE 2017) | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|
| Imóvel | Área em m ² | Valor Avaliação (2017) | Valor do m ² (2017) | Valor Mínimo Aceito (70% e 55%) | Mínimo Aceito na Aquisição dos dois Imóveis |
| 2-C-1 | 339.810,70 | R\$ 23.880.538,55 | R\$ 70,28 | R\$ 16.716.376,99 | R\$ 111.155.999,64 |
| 2-F (78,05%) | 2.559.940,59 | R\$ 178.221.278,98 | R\$ 69,62 | R\$ 98.021.703,44 | |
| Somatório | 2.899.751,29 | R\$ 202.101.817,53 | | R\$ 114.738.080,43 | |

| VALORES DAS ÁREAS EM 2023 (Deságio de 70% a 80% em relação a 2017) | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Imóvel | Área em m ² | Valor Avaliação (2023) | Valor do m ² (2023) | Deságio 2023 - 2017 (R\$) | Deságio 2023 - 2017 (%) |
| 2-C-1 | 339.810,70 | R\$ 118.000.000,00 | R\$ 343,92 | R\$ 94.119.461,45 | 79,96% |
| 2-F (78,05%) | 2.559.940,59 | R\$ 685.000.000,00 | R\$ 267,20 | R\$ 506.778.721,02 | 73,98% |
| Somatório | 2.899.751,29 | R\$ 803.000.000,00 | | R\$ 600.898.182,47 | 76,97% |

ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, encerra-se o presente Laudo com 28 (vinte oito) páginas, assinado eletronicamente por este Perito.

Rio de Janeiro/RJ, 25 de setembro de 2023.

Paulo da Silva Raposo

SEJUD/TJRJ 11.191

CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais) 01.00.1793

OAB/RJ 154.494

CRECI/RJ 52.979

CR/EB 74.594

PROPOINT/SP 02.439

Arquivo em PDF Assinado Eletronicamente

Relação de Anexos:

Síntese Curricular do Perito

Anexo 01: Fotos das áreas 2-C-1 e 2-F

Anexo 02: “prints” das Amostras

SÍNTESE CURRICULAR DO PERITO:

* **Perito Avaliador:** Atuação como Perito Avaliador na antiga Diretoria Geral de Engenharia (DGENG), atual DENG do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, onde foi responsável por Avaliações nos imóveis do PJERJ e em imóveis de potencial interesse do TJRJ, além de avaliar e precificar as áreas locadas ou cedidas para prestadores de serviços, tais como: áreas para antenas de celulares, cantinas, copiadores, etc.

* **Perito Avaliador de Bens Móveis, Imóveis, Automóveis, Bens e Direitos, Armamentos, Máquinas e Implementos, Tratores, máquinas e implementos agrícolas, etc., Perito Advogado, Perito em Armamentos, Perito em Mecânica, Perito em Direito Ambiental e Urbanístico**, cadastrado no SEJUD/DIPJ, Divisão de Peritos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no CPTEC do TRT-1ª Região e TRF-2ª Região, à disposição dos Magistrados do PJERJ, TRT e JFRJ.

Fontes: <http://www.tjrj.jus.br/web/guest/institucional/dir-gerais/dgjur/deinp/sejud/relacao-peritos-cadastrados>
<https://www.jfrj.jus.br/consultas-e-servicos/servicos-auxiliares-dos-juizes/assistencia-judiciaria-gratuita-ajg>
<https://aj.sigeo.jt.jus.br/aj2/internetaberto/profissionais.jsf>

* **Perito Judicial** inscrito no CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais) sob o nº 01.00.1793.

* **Advogado** OAB/RJ nº 154.494 Pós-graduado em Direito Civil e Processo Civil, com cursos de Extensão em Direito Imobiliário pela EMERJ, Curso de Avaliação de Bens pela ESAJ e Curso de Perícias Judiciais pela ESAJ, Curso do Novo Código de Processo Civil pela EMERJ, AutoCad 2016, dentre muitos outros.

* **Secretário Geral da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/RJ**, gestão 2016/2018.

* **Consultor Especializado em Direito e Mercado Imobiliário, Ambiental e Urbanístico**, assessorando clientes na aquisição e legalização de ativos imobiliários em leilões, inventários e mercado direto, através de prospecção, avaliação, análise processual, representação, legalização e desembaraço jurídico e administrativo, além de atuação jurídica, administrativa e consultiva em Legislação Ambiental, Imobiliária, Urbanística e Edilícia.

* **Administrador de Imóveis e Corretor Judicial e Extrajudicial** inscrito no CRECI/RJ sob o nº 52.979.

* **Perito em Mecânica** com especializações em Tecnologia de Motores e Freios (SENAI/RJ); Máquinas, Implementos e Lubrificantes (FAMCG/SP); Operação e Manutenção de Tratores (BELTEC/RJ - Massey Ferguson); CNH Categoria D; Curso de Direção Defensiva; dentre outros.

* **Perito em Armamentos** Armeiro formado pela PROPOINT; Ex Militar do Exército, praticante de tiro esportivo filiado à Confederação de Tiro Defensivo (CBTD), com Certificado de Registro no SFPC/1ªRM/EB (Serviço de Fiscalização de Produtos Controlados da 1ª Região Militar do Exército Brasileiro), dentre outros.

* **Mergulhador de Resgate** Certificado pela PADI-USA, habilitado e equipado para perícias submersas.

Áreas de Atuação do Perito – Leilões, Desapropriação, IPTU, ITBI, Haveres, etc.:

* Avaliação (valor de mercado e locação) de bens Imóveis urbanos e rurais, benfeitorias, construções, desapropriações, servidões, áreas locadas para antenas de telefonia, cantinas, copiadoras, etc., utilizando nas avaliações a NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

* Avaliação e Perícia em Automóveis, Máquinas e implementos agrícolas, Tratores, Máquinas e equipamentos em geral, Mobiliário, Armamentos, Títulos, Direitos e bens móveis em geral.

* Perícia Advocatícia em Ações de Arbitramento de Honorários e Execução de Honorários, Direito Ambiental, Urbanístico, Condominial e Edifício.

Anexo 01 (Fotos)
Área 2-C-1





Anexo 01 (Fotos)
Área 2-F





Anexo 02 (Amostras)

Amostra 01

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1206900m²

Info/terreno para comprar em Ararat do Cabo - RJ

R\$ 360.000.000

condomínio não informado • IPTU não informado

1206900 m²

[Favoritar](#) [Compartilhar anúncio](#)

Este site não garante: Nunca faça depósitos, transferências ou qualquer adiantamento sem a confirmação do vendedor.

Reportar problema ou denunciar anúncio

UNIQUE IMOVEIS BUZIOS LTDA - ME
Diret: 51871-1412

Envie uma mensagem

Paulo Raposo

Telefone

raposo.ady@hotmail.com

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 360.000.000, Ararat do Cabo - RJ, que encontrei no ZAP.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

[Enviar mensagem](#)

Você também pode gostar de [Terrenos de Lote e Condomínio](#) e [Fotos de Imóveis](#)

Fale com o anunciante

(22) 99808-... [ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda

Amostra 02

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 17000m² - Monte Alto

Info/terreno para comprar em Monte Alto, Ararat do Cabo - RJ

R\$ 6.000.000

condomínio não informado • IPTU não informado

17000 m²

[Favoritar](#) [Compartilhar anúncio](#)

Este site não garante: Nunca faça depósitos, transferências ou qualquer adiantamento sem a confirmação do vendedor.

Reportar problema ou denunciar anúncio

RADAR IMOVEIS
Diret: 06404-812

Envie uma mensagem

Paulo Raposo

Telefone

raposo.ady@hotmail.com

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 6.000.000, Monte Alto, Ararat do Cabo - RJ, que encontrei no ZAP.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

[Enviar mensagem](#)

Você também pode gostar de [Terrenos de Lote e Condomínio](#) e [Fotos de Imóveis](#)

Fale com o anunciante

(22) 99811-... [ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Amostra 03

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 16000m² - Praia Anjos

R\$ 10.000.000
condomínio não informado • IPTU não informado

16000m²

Envie uma mensagem

Paulo Raposo

Telefone

raposo.s@total.com

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar Lote/Terreno R\$ 10.000.000, Praia Anjos, Araruama do Cabo - RJ, que encontramos?

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(11) 2060-... [ver telefone](#)

WhatsApp

Amostra 04

Terreno - 17000m²

R\$ 6.000.000

Área De 17.000 m² Com Projeto Aprovado para Construção De Um Condomínio De 100 Casas!

Rua Per de Rui 7, bairro Alto, Araruama, RJ

17000 m² Total 25 17000 m² Total

Área para incorporação

Área com 17000m², composta por 100 lotes, já desmembrados e com matrículas individualizadas, com preço para construção de um condomínio aprovado e com licença ambiental.

Oportunidade para grandes investidores.

Custo previsto para obra é de R\$ 700 milhões

Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Enviar mensagem

Enviar mensagem

Entre em contato com UNIQUE IMÓVEIS BUZZES para o imóvel em Morice Alto, Araruama do Cabo

Email

Nome

Telefone

Enviar mensagem

O celular será contatado sobre este imóvel em venda que é este anúncio.

Enviar mensagem

Contatar por WhatsApp

Atenção: você está enviando uma mensagem para o anunciante. Por favor, seja educado.

Unique

UNIQUE IMÓVEIS BUZZES

Tenha algum problema com o anúncio? [reportar erro](#)

Amostra 05

Terrenos, Lotes e Condomínios à venda, 45472m² - São Cristóvão

lote/terreno para comprar em São Cristóvão, Cabo Frio - RJ

R\$ 22.736.000
condomínio não informado • IPTU não informado

45472 m²

[Favoritar](#) [Compartilhar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Paulo Raposo

Telefone:

raposo.adv@hotmail.com

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar Lote/Terreno, R\$ 22.736.000, São Cristóvão, Cabo Frio - RJ, que encontrei no ZAP Imóveis.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

[Enviar mensagem](#)

Você já acessou [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 2643-... [ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Ameida Titto Inteligência Imobiliária
CNPJ: 28841-1/SP

Amostra 06

Terrenos, Lotes e Condomínios à venda, 10779m² - Maria Joaquina

lote/terreno para comprar em Estado dos Búzios - Maria Joaquina, Cabo Frio - RJ

R\$ 6.500.000
condomínio não informado • IPTU não informado

10779 m²

[Favoritar](#) [Compartilhar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Paulo Raposo

Telefone:

raposo.adv@hotmail.com

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar Lote/Terreno, R\$ 6.500.000, Estado dos Búzios - Maria Joaquina, Cabo Frio - RJ, que encontrei no ZAP Imóveis.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

[Enviar mensagem](#)

Você já acessou [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Fale com o anunciante

(22) 99800-... [ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

LUNIQUE IMOVEIS BUZIOS LTDA - ME
Diretor: 07411-1/RJ

Amostra 07

Terrenos mais amplos à venda

Terreno à venda com 0, Portinho

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-12-mil-m-quadrados-no-portinho-em-cabo-2978039998.html

imovelweb Comprar - Alugar - Temporada - Imóvel Novo - Serviços

Terreno - 12467m²

venda
R\$ 4.800.000
Terreno - 12467m²

Revendedor: Terreno > Comprar > Rio de Janeiro > Cabo Frio > Terreno com 12 Mil Metros Quadrados no Portinho em Cabo Frio

Publicado há 05 dias

Terreno Com 12 Mil m Quadrados no Portinho em Cabo Frio

12467 m² total 12467 m² útil

EXCELENTE TERRENO BOM PARA INVESTIDOR COM 12 MIL METROS QUADRADOS. NÃO ACEITA FINANCIAMENTO. ESTÁ EM FINAL DE INVENTÁRIO.

Agência agora à sua volta: (22) Ver dados / (22) Ver dados WhatsApp
Código do imóvel: TCR06 - 11062022

Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Conheça a vizinhança do imóvel

Entre em contato com Objetivo Imóveis para o imóvel em Portinho, Cabo Frio

Enviar

Nome

Telefone

Enviar

Quer saber mais sobre este imóvel em venda que está em Imoveisweb?

Enviar

Se preferir, você está conectado ao Terreno e condições de venda em Imoveisweb por mensagem

Objetivo Imóveis Ver o telefone
Assessoria Imobiliária

Tenha algum problema com o anúncio? Reportar aqui

Imprimir anúncio

Amostra 08

Terrenos mais amplos à venda

Terreno à venda com 0, Cabo Frio

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-10779-m-sup2--por-r\$7.500.000--praia-rasa-2962661450.html

imovelweb Comprar - Alugar - Temporada - Imóvel Novo - Serviços

Área à venda - 10779m²

venda
R\$ 7.500.000
Terreno - 10780m²

Revendedor: Terreno > Comprar > Rio de Janeiro > Cabo Frio > Área à venda 10779 m² por R\$ 7.500.000 - Praia Rasa - Cabo Frio

Publicado há mais de 7 dias

Área à Venda, 10779 m² Por R\$7.500.000 - Praia Rasa - Cabo Frio/rj

10780 m² total 10780 m² útil

Área à venda Praia Rasa com 10.779 m² totalmente plana. Local próprio para formação de condomínio residencial de nível acadêmico. Composta por 12 lotes de terrenos todos com RGE.

Estudo já realizado mostrou ser possível construir-se até 70 casas de até 3 pavimentos inclusive com projetos já desenhados.

Área próxima ao empreendimento Arestá que impulsionou todo o município de Armação dos Búzios - RJ/98/2002

Olha o que oferece este imóvel.

Área Privativa

Pronta para o mar

Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Entre em contato com Porto Real Imóveis para o imóvel em Cabo Frio, Rio De Janeiro

Enviar

Nome

Telefone

Enviar

Quer saber mais sobre este imóvel em venda que está em Imoveisweb?

Enviar

Se preferir, você está conectado ao Terreno e condições de venda em Imoveisweb por mensagem

Porto Real Imóveis Ver o telefone
Assessoria Imobiliária

Tenha algum problema com o anúncio? Reportar aqui

Imprimir anúncio

Amostra 09

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 7800m²

Rua Anita Mureb - Anraial do Cabo - RJ

R\$ 5.000.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 2.400

7800 m²

Envie uma mensagem

Nome: Paulo Raposo

Telefone:

raposo.ad@hotmial.com

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar Lote/Terreno, R\$ 5.000.000, Rua Anita Mureb - Anraial do Cabo - RJ, que

Solicitamos receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(22) 2645-... Ver telefone

WhatsApp

Amostra 10

Terreno à venda com 10, Cabo Frio

R\$ 7.500.000

Terreno - 10779m²

Entre em contato com Corpus Imóveis para o imóvel em Cabo Frio, Rio de Janeiro

Nome: _____ Telefone: _____

Mensagem:
Olá! Quero ter as últimas notícias sobre este imóvel em vendas que você tem disponível.

Contatar

Contato por WhatsApp

Corpus Imóveis

Ver telefone