GERSON MACHADO DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 46ª VARA CÍVEL DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

PROCESSO: **0837363-14.2022.8.19.0001**

AUTOR: **ROSANA CHIGRES KUSCHNIR**

RÉU: **ESPÓLIO DE LEDA MENDES MARIANO DE AZEVEDO, AMAURY MARIANO DE AZEVEDO**

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA

Avenida Portugal, 584, apt. 501, Urca - Rio de Janeiro – RJ, CEP 22291-050.

2025

Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

Gerado Por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO_____03

2 – BREVE HISTÓRICO_____03

3- DESCRIÇÕES DO LOCAL_____04

4 – OBJETIVO_____06

5 – A PERÍCIA_____06

6 – CONCLUSÃO_____14

7- QUESITOS PERICIAIS_____15

8 – ENCERRAMENTO_____16

ANEXOS _____17

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

1) INTRODUÇÃO:

O Perito não tem inclinação pessoal em relação aos envolvidos na perícia judicial, que foi elaborada com observância dos postulados constantes do Código Ética Profissional.

As análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros, corretos e de acordo com os padrões normalmente aceitos.

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - NBR 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2) BREVE HISTÓRICO:

A Autora é proprietária e residente do apartamento 401 e os primeiros Réus são proprietários do apartamento 501, localizado no último pavimento de apartamentos, possuindo uma área descoberta (varanda). Ambos os apartamentos são localizados na mesma coluna do condomínio do edifício Urca Mar, situado na Avenida Portugal, nº 584.

Ocorre que repetidas vezes a Autora anotou no Livro de Registro do Condomínio os danos sofridos em seu apartamento, experimentando os mais diversos efeitos do vazamento de água que escorre do apartamento superior.

Apesar de devidamente informados no Livro de Reclamações, nenhuma resposta foi recebida pela parte autora, que por conta disso buscou contato

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

através de notificação, informando dos danos que estava sofrendo, e até o presente momento nenhuma posição
foi tomada tanto pelo condomínio quanto pelos proprietários do apto 501. Relata a Autora que convive diariamente com goteiras e mofo em diversos cômodos, como se pode perceber através das fotos anexas, prejudicando sua saúde e a habitabilidade do imóvel.
ESPÓLIO DE LEDA MENDES MARIANO DE AZEVEDO e outro, nos autos do cumprimento de sentença promovido por ROSANA CHIGRES KUSCHNIR, já qualificada, vem à presença de V. Exa., informando a existência de fato novo, quiçá, fato superveniente, DE AMPLO CONHECIMENTO DA PARTE AUTORA, QUE NÃO INFORMOU AO JUIZO NO PROCESSO, sendo certo que fez parte de uma comissão de obras instituída pelo condomínio, agindo assim na qualidade de representante em 23 de fevereiro de 2024, gerando o Laudo em anexo, agindo assim em conjunto com o proprietário da unidade 302 Dr. Paulo de Tarso Pires (engenheiro Civil) e da Dra Doris Daher, (Arquiteta), proprietária da unidade 301, esta última, outrora afetada pelas aguas pluviais decorrentes da culpa involuntária do referido condomínio, provenientes do Terraço do prédio e identificada por nova perícia particular que culminou por demonstrar a falta de culpabilidade da unidade 501 de propriedade do Espólio réu de modo a eximir os Réus de quaisquer reparações pleiteadas no processo.

3) DESCRIÇÃO DO LOCAL:

Urca é um tradicional bairro da Zona Sul do município do Rio de Janeiro. Tendo como pontos turísticos o Morro do Pão de Açúcar e o Morro da Urca. o bairro também sedia outras instituições importantes como: a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), a Escola de Comando e Estado-Maior do Exército

Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22 CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

Gerado por 123.344.401-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

(ECEME), a Escola de Guerra Naval (EGN), a Escola Superior de Guerra (ESG), o Instituto Militar de Engenharia (IME), o Centro Brasileiro de Pesquisas Físicas, o Instituto Benjamin Constant, a Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro (UNIRIO), o Forte São João, o Museu de Ciências da Terra, a Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais (CPRM) e o antigo Cassino da Urca, que após a proibição dos jogos de azar no Brasil, foi sede da TV Tupi do Rio de Janeiro. Atualmente, o prédio abriga o renomado Istituto Europeo di Design. A telenovela A Gata Comeu, da Rede Globo, exibida no horário das 18 horas, em 1985, foi ambientada na Urca, em residências do próprio bairro. *Wikipédia*

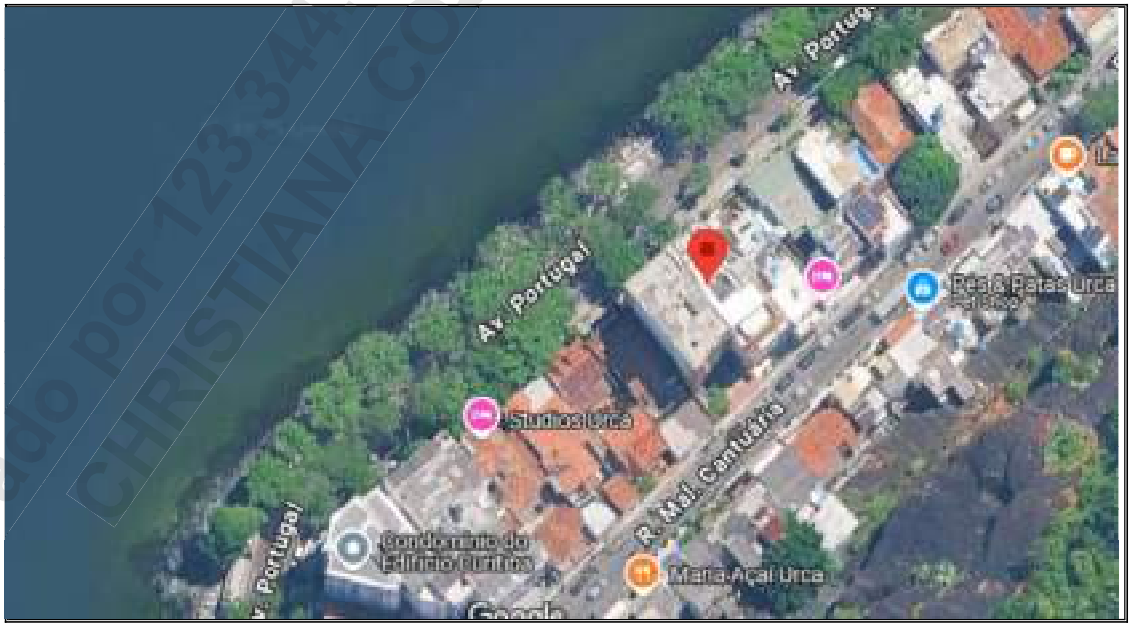


Imagem do local da perícia

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40



Vista superior do local da perícia técnica

4) OBJETIVO DA PERÍCIA:

O objetivo da Perícia é trazer à prova, os elementos necessários para o julgamento da questão quanto ao ponto controvertido, seja ele o valor atribuido ao imóvel para venda.

5) PERÍCIA:

A Vistoria foi realizada no dia 24/07/2025, às 10:00hs, sendo acompanhada pela o Srª Rosana, autora na ação, e os Sr. Diogo Caprio, assistente técnico da Autora e o Sr .José Eduardo S. Santos, assistente técnico do Réu.

Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

Será utilizada como parâmetro a norma da ABNT/NBR-14.653/2-2011 (Avaliação de bens imóveis urbanos).

O imóvel constitui como sendo um apartamento de sala, cozinha, 1 suite, 1 banheiro social, área de serviço, sem vagas de garagem e um grande terraço frontal.



Planta baixa do imovel

Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

O imóvel se encontra em boas condições de manutenção

A forma mais assertiva de avaliar o valor de venda do imóvel é através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado,**

✓ O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** será utilizado conforme determina a Norma ABNT / NBR -14653/2. Neste método serão comparados os valores do metro quadrado das amostras pesquisadas na região, identificando imóveis similares com o imóvel avaliando.

A intensão é enquadrar o Laudo para atingir a fundamentação **Grau II**, utilizando fatores de tratamento.

A vistoria será balizada, considerando a inspeção visual ao local e a análise aos fatores diferenciais.

Foram realizadas pesquisas de mercado para identificar amostras de imóveis, com similaridade com a o imóvel avaliando, entre os dias 24 e 25/07/2025.

Segue abaixo a pesquisa das amostras dos imóveis à venda

Gerado por 123.314.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

TABELA AMOSTRAL PARA VENDA					
Nº	ENDEREÇO	VALOR R$	ÁREA m²	VALOR R$/m²	FONTE
1	Avenida Portugal, 884 - Urca, Rio de Janeiro – RJ	R$ 1.050.000,00	70,00	R$ 15.000,00	Zappa Imóveis Ltda Mensagem pelo site
2	Avenida Portugal - Urca, Rio de Janeiro – RJ	R$ 3.255.000,00	93,00	R$ 35.000,00	Dna Imóveis Botafogo Mensagem pelo site
3	Avenida Portugal - Urca, Rio de Janeiro - RJ	R$ 2.300.000,00	130,00	R$ 17.692,31	Marcelo José Dias Mensagem pelo site
4	Avenida Portugal, 597 - Urca, Rio de Janeiro – RJ	R$ 1.500.000,00	115,00	R$ 13.043,48	Julio Bogoricin Imoveis Mensagem pelo site
5	Avenida Portugal, 286 - Urca, Rio de Janeiro - RJ	R$ 2.700.000,00	150,00	R$ 18.000,00	Stars Imobiliaria Ltda Mensagem pelo site

Para ajustarmos os valores da pesquisa ao imóvel avaliando, serão utilizados fatores de tratamento para homogeneização das amostras das ofertas, sendo utilizados os fatores de Oferta, Posição e Localização que reflitam o comportamento junto ao mercado.

Onde identificamos:

Fo:	Fator de Oferta	0,5 a 2,0
Fl:	Fator de Localização	0,5 a 2,0
Fp:	Fator de posição	0,5 a 2,0

Descrição dos fatores de tratamento:

Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

F o = Fator de Oferta. Como as amostras foram anunciadas, deve ser levado em consideração os custos de negociação do imóvel. Adotaremos o índice 0,90.

F l = Fator de Localização, as amostras seguirão o critério da Planta Genérica de valores da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, utilizando os fatores para transladar os imóveis das amostras para o local do imóvel avaliando.

PLANTA DE VALORES DOS LOGRADOUROS - F. loc.				
Item	**Descrição**	**Vij**	**Equivalência de fator**	**Utilizado**
Avaliando	Avenida Portugal, 584 - apt 501, Urca, – RJ	9.784,34	Base	
1	Avenida Portugal, 884 - Urca, Rio de Janeiro – RJ	9.784,34	1,00	1,00
2	Avenida Portugal - Urca, Rio de Janeiro – RJ	9.784,34	1,00	1,00
3	Avenida Portugal - Urca, Rio de Janeiro - RJ	9.784,34	1,00	1,00
4	Avenida Portugal, 597 - Urca, Rio de Janeiro – RJ	8.575,58	1,14	1,20
5	Avenida Portugal, 286 - Urca, Rio de Janeiro - RJ	9.784,34	1,00	1,00

Fp = Fator de Posição, as amostras podem ser posicionadas em diversas condições quando a via pública, podendo ser de frente, de fundos ou encravado. Todas as amostras são frontais.

Com a pesquisa, é possível gerar a planilha de dados, onde será calculada a média aritmética do metro quadrado dos imóveis da amostra:

Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CRISTIANA COSTA MELO DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

QUADRO TRATAMENTO DE FATORES					
Nº	VALOR R$	Fo	Fl	Fp	TOTAL
1	R$ 15.000,00	0,9	1,0	1,0	R$ 13.500,00
2	R$ 35.000,00	0,9	1,0	1,0	R$ 31.500,00
3	R$ 17.692,31	0,9	1,0	1,0	R$ 15.923,08
4	R$ 13.043,48	0,9	1,2	1,0	R$ 14.086,96
5	R$ 18.000,00	0,9	1,0	1,0	R$ 16.200,00
					R$ 18.242,01

A média encontrada passará por homogeneização, no intervalo de confiabilidade de 20% para mais e para menos:

Fazendo homogeneização das amostras:		
		R$ 21.890,41
Média Final = Média ar	18.242,01	
		R$ 14.593,61

Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

QUADRO TRATAMENTO DE FATORES COM AS AMOSTRAS SANEADAS					
Nº	VALOR R$	Fo	Fl	Fp	TOTAL
1	R$ 15.000,00	0,9	1,0	1,0	R$ 13.500,00
2	R$ 35.000,00	0,9	1,0	1,0	R$ 31.500,00
3	R$ 17.692,31	0,9	1,0	1,0	R$ 15.923,08
4	R$ 13.043,48	0,9	1,2	1,0	R$ 14.086,96
5	R$ 18.000,00	0,9	1,0	1,0	R$ 16.200,00
					R$ 16.061,54

O valor da média aritmética dos valores de metro quadrado das amostras saneadas é **R$ 16.061,54/m².**

Cálculo da área do imóvel:

- ✓ **Cálculo para determinação da área privativa:**

A) 7,41m x 6,61m = 48,98 m²;

B) 1,73m x 4,92m = 8,51m²;

C) Área equivalente do terraço, (item 8.3.1.1.2, NBR 14.653/2)

12,00m²+16,46m²+7,36m² = 35,82m² x 0,30(equivalência) = 10,45m².

D) Área total para avaliação = 67,94m²

Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

MÉTODO COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO					
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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	1
2	Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
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*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			TOTAL		8

Gerado por 123.944.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**GRAU II**

AVALIAÇÃO FINAL PARA VENDA:
67,94 m² x R$ 16.061,54
R$ 1.091.220,92

Limite superior:	R$	1.102.133,13	(+1%)
Limite inferior:	R$	1.080.308,71	(-1%)

6) CONCLUSÃO:

O valor de venda do imóvel foi avaliado em julho de 2025:

R$ 1.091.220,92

(Hum milhão noventa e um mil, duzentos e vinte reais e centavos)

Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22 CHRISTIANA COSTA MENEZES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

7) QUESITOS INICIAIS:

1. Queiram os Srs. Peritos e Assistentes Técnicos determinar a área real do apartamento 501, que consta no IPTU com muito menor área do que a real, após obra de aumento de área?

Resposta: A área real do apartamento é 57,49m². Considerando a área equivalente do terraço em 10,45m². A área total é 67,94m².

2. Queiram os Srs. Peritos e Assistentes Técnicos determinar, com base no método do comparativo direto, o valor venal de mercado da unidade em questão?

Resposta: O valor de venda do imóvel, em julho de 22025, é de R$ 1.091.220,92.

3. Queiram os Srs. Peritos e Assistentes Técnicos determinar, com base no método do comparativo Evolutivo, o valor venal de mercado da unidade em questão?

Resposta: O Método de avaliação utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme indicação pela Norma NBR 14.653/2-2011. O valor de venda está mencionado no item anterior.

4. Queiram os Srs. Peritos e Assistentes Técnicos determinar, com base na Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edílicos (ABNT NBR 12721), o valor venal de mercado da unidade em questão?

Resposta: O valor de venda está descrito na resposta ao quesito 2.

Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

5. Queiram os Srs. Peritos e Assistentes Técnicos demonstrar, com base em preços de venda e/ou aluguéis de outras unidades do mesmo empreendimento, o valor venal da unidade em questão?

Resposta: A demonstração da determinação do valor do imóvel está descrita no item 5 da perícia, na página 6.

6. Queiram os Srs. Peritos e Assistentes Técnicos concluir, com base nos quesitos anteriores a média aritmética de desvio padrão dos resultados encontrados e por fim indicar a justo valor venal da unidade em questão?

Resposta: A média aritmética com o desvio padrão estão demonstrados no cálculo da avaliação. O Valor junto de venda do imóvel está descrito na Conclusão, na página 14.

8) ENCERRAMENTO:

Entendendo ter abordado todas as premissas necessárias à elucidação, encerro o presente em 19 (Desesseis) páginas digitadas, sem incluir os anexos.

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2025.

Gerson Machado de Almeida
Perito do Juízo
CREA - RJ 1989100537

Gerado por 123.314.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

Gerado Por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

9) ANEXOS:

- Amostras
- Relatório Fotográfico
- Currículo do Perito
- Documentos

AMOSTRAS DE IMÓVEIS

AMOSTRA 1



Venda

R$ 1.050.000

70 m²

Avenida Portugal, 884 - Urca, Rio de Janeiro – RJ

Zappa Imóveis Ltda

Mensagem pelo site

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-urca-zona-sul-rio-de-janeiro-70m2-venda-RS1050000-id-2797248054/?source=ranking%2Crp

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

Gerado por 123.344.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA NEVES DA SILVA

AMOSTRA 2



Venda

R$ 3.255.000

93 m²²

Avenida Portugal - Urca, Rio de Janeiro – RJ

Dna Imóveis Botafogo

Mensagem pelo site

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-urca-zona-sul-rio-de-janeiro-93m2-venda-RS3255000-id-2814852635/?source=ranking%2Crp

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

AMOSTRA 3



Venda

R$ 2.300.000

130 m²

Avenida Portugal - Urca, Rio de Janeiro - RJ

Marcelo José Dias

Mensagem pelo site

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-urca-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-130m2-venda-RS2300000-id-2804462825/?source=ranking%2Crp

Gerado por 123.344.4[illegible] em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

AMOSTRA 4



Venda

R$ 1.500.000

115 m²

Avenida Portugal, 597 - Urca, Rio de Janeiro – RJ

Julio Bogoricin Imoveis

Mensagem pelo site

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-urca-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-115m2-venda-RS1500000-id-2809752234/?source=ranking%2Crp

Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22 CHRISTIANA COSTA DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

AMOSTRA 5



Venda

R$ 2.700.000

150 m²

Avenida Portugal, 286 - Urca, Rio de Janeiro - RJ

Stars Imobiliaria Ltda

Mensagem pelo site

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-urca-zona-sul-rio-de-janeiro-com-garagem-150m2-venda-RS2700000-id-2788365288/?source=ranking%2Crp

Gerado Por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MACEDA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

Relatório Fotográfico





Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANE COSTA MENDES SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40





Gerado por 123.341.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

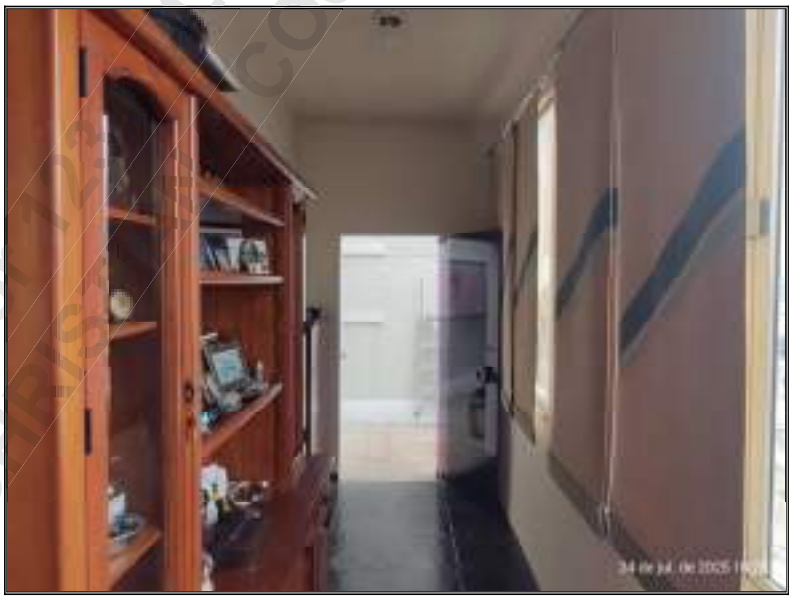




Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA [illegible] DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40





Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANE COSTA DOS SANTOS DA SILVA

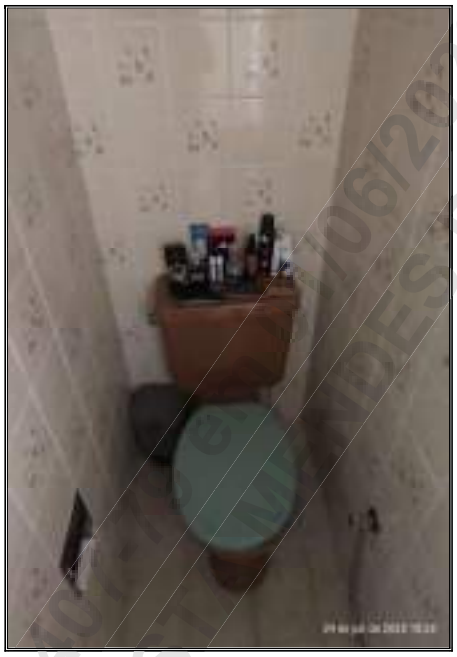
Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

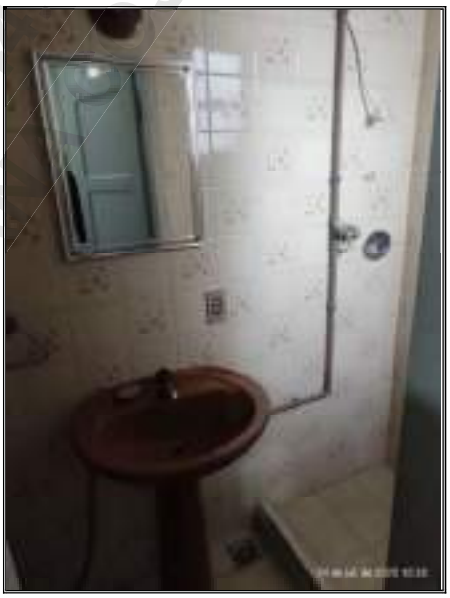




Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MOREIRA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40





Gerado por 123.34[illegible] em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIAN [illegible] DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40





Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40





Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40





Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANE COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40





Gerado por: 123.844.407 - 30/07/2026 13:04:22
CHRISTIAN COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40



Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA PENDEZA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

GERSON MACHADO DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO

CURRÍCULO PERITO JUDICIAL

PERITO

Tel. (21) 99626–7104.

e-mail: gerson.machado963@gmail.com

RESUMO DE QUALIFICAÇÃO

- Profissional com 30 anos de experiência em Execução e Gerenciamento de Obras, adquiridas em empresas de Engenharia Civil na iniciativa privada.
- **Engenharia Civil**: Fundações, Pavimentações, Estruturas, Drenagens, Edificações, Saneamento, Qualidade das Construções, Instalações Elétricas e Hidráulicas, Delimitação de Propriedade e Administração de Contratos de Obras.
- **Avaliação**: Ações Reivindicatórias, Divisórias, Revisionais de aluguel, Hipotecas, Desapropriações, Revisões de ITBI / IPTU, Inventários.

CURSOS E FORMAÇÃO ACADÊMICA

Avaliações Imobiliárias
SINDIMÓVEIS-RJ - (Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro)

Perícias Judiciais
CONPEJ- RJ - (Conselho Nacional de Perícia Judicial)

Pós-Graduação, MBA em Administração de Marketing.

Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

FUNCEFET- (Fundação Centro Federal de Educação Tecnológico).

Pós-Graduação, Especialização, em Gestão Empresarial.
UNIGRANRIO **–** (Universidade do Grande Rio).

Graduação em Engenharia Civil.
UGF- (Universidade Gama Filho)

CERTIFICAÇÃO INTERNACIONAL

- Gerenciamento de Projetos **PMP** (*Project Management Professional*) **nº 1338831**, concedida pelo PMI (*Project Management Institut*), Newton Square, Pensilvânia, U.S.A., **atualizada até 2019**.

DOCUMENTAÇÃO

.

- **REGISTRO CREA - RJ:** Nº1989100537.
- **REGISTRO TJRJ:** Nº 12.003.
- **REGISTRO IBAPE - RJ:** Nº 2016.

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL EM EMPRESAS DA INICIATIVA PRIVADA

DRATEC ENGENHARIA LTDA.
CRAFT ENGENHARIA LTDA.
ESTACAS FRANKI LTDA.
SANERIO ENGENHARIA LTDA.
SANEBRÁS ENGENHARIA LTDA.

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL COMO PERITO

Nomeações como Perito na Justiça Estadual Justiça Federal:

Nomeações nos Fóruns: Capital, Leopoldina, Mesquita, Madureira, Meier, Paraty e TJFRJ capital.

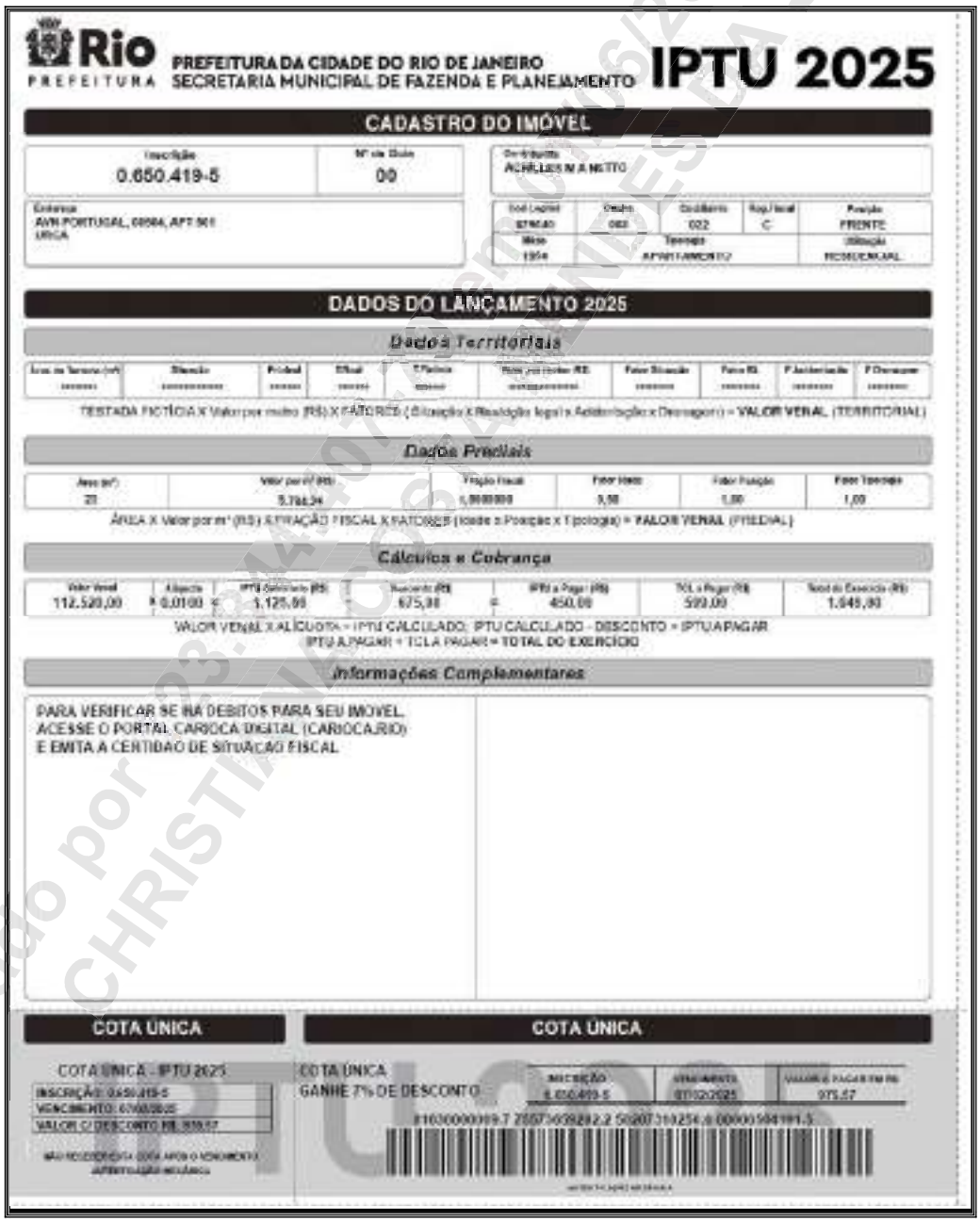
Gerado por 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

ANEXO DOCUMENTOS

IPTU

Rio PREFEITURA



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

IPTU 2025

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição	Nº da Cota	Contribuinte
0.650.419-5	00	ACHILLES M A NETTO

Endereço: AVN PORTUGAL, 00504, APT 501 URCA

Sub Legend	Quadra	Condomínio	Reg. Fiscal	Posição
[illegible]	083	022	C	FRENTE

Mês	Tipologia	Utilização
1954	APARTAMENTO	RESIDENCIAL

DADOS DO LANÇAMENTO 2025

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Pedral	Fiscal	T Patrim	Valor por metro (R$)	Fator Situação	Fator R$	F Acidentação	F Desvalor
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R$) X FATORES (Situação X Resolução legal x Acidentação x Desvalor) = **VALOR VENAL** (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
23	5.784,34	1,000000	0,50	1,00	1,00

ÁREA X Valor por m² (R$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = **VALOR VENAL** (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal	Alíquota	IPTU Calculado (R$)	Desconto (R$)	IPTU a Pagar (R$)	TCL a Pagar (R$)	Total do Exercício (R$)
112.520,00	x 0,0100	= 1.125,00	- 675,00	= 450,00	500,00	1.045,00

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = **TOTAL DO EXERCÍCIO**

Informações Complementares

PARA VERIFICAR SE HÁ DEBITOS PARA SEU IMOVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
E EMITA A CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2025
INSCRIÇÃO: 0.650.419-5
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR C/ DESCONTO R$: 975,57

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR EM R$
0.650.419-5	07/02/2025	975,57

81030000009.7 25573039282.2 50207310254.0 00000504191.5

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

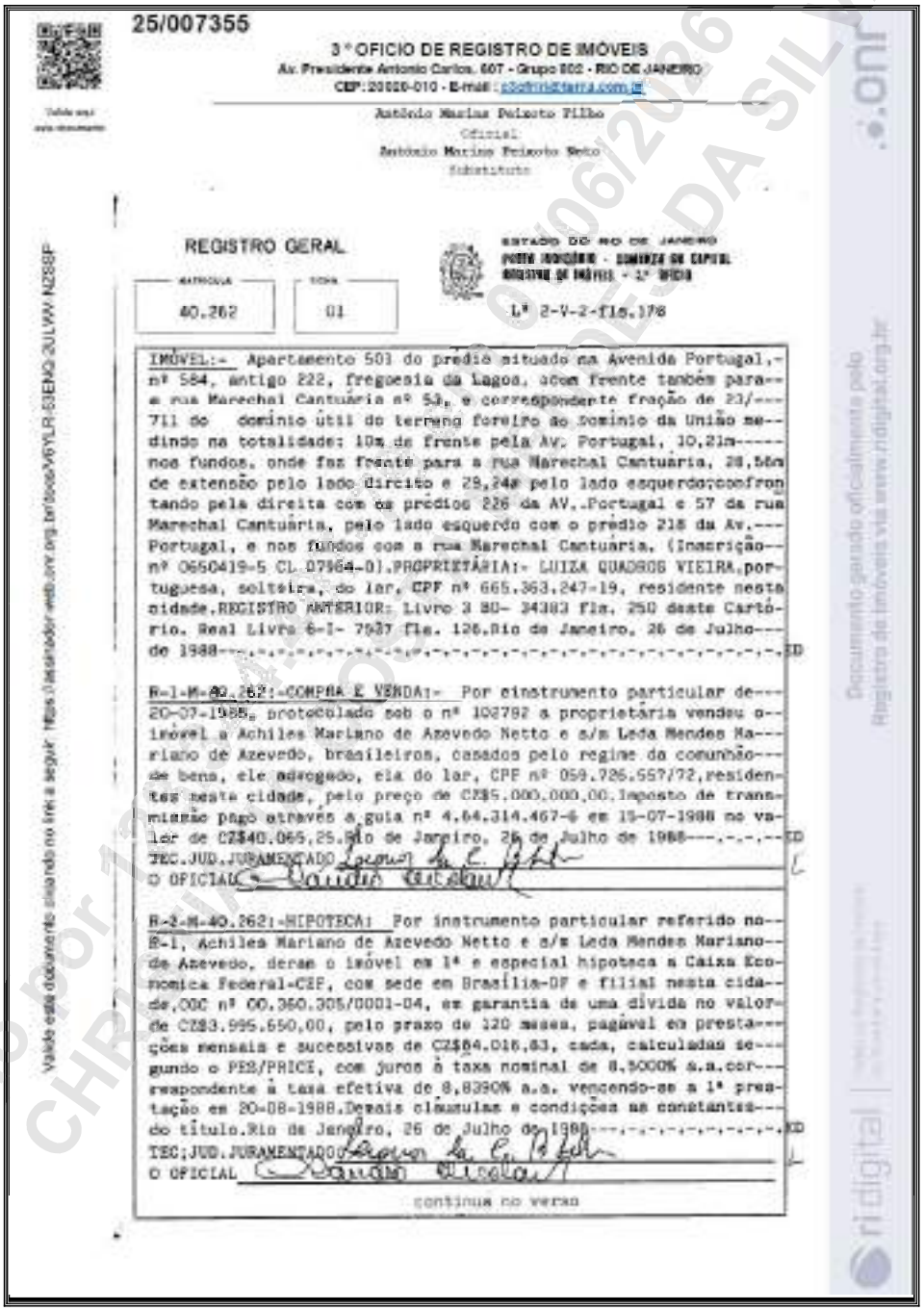
Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

RGI

Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40



25/007355

3° OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: [illegible]

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Peixoto Neto
Substituto

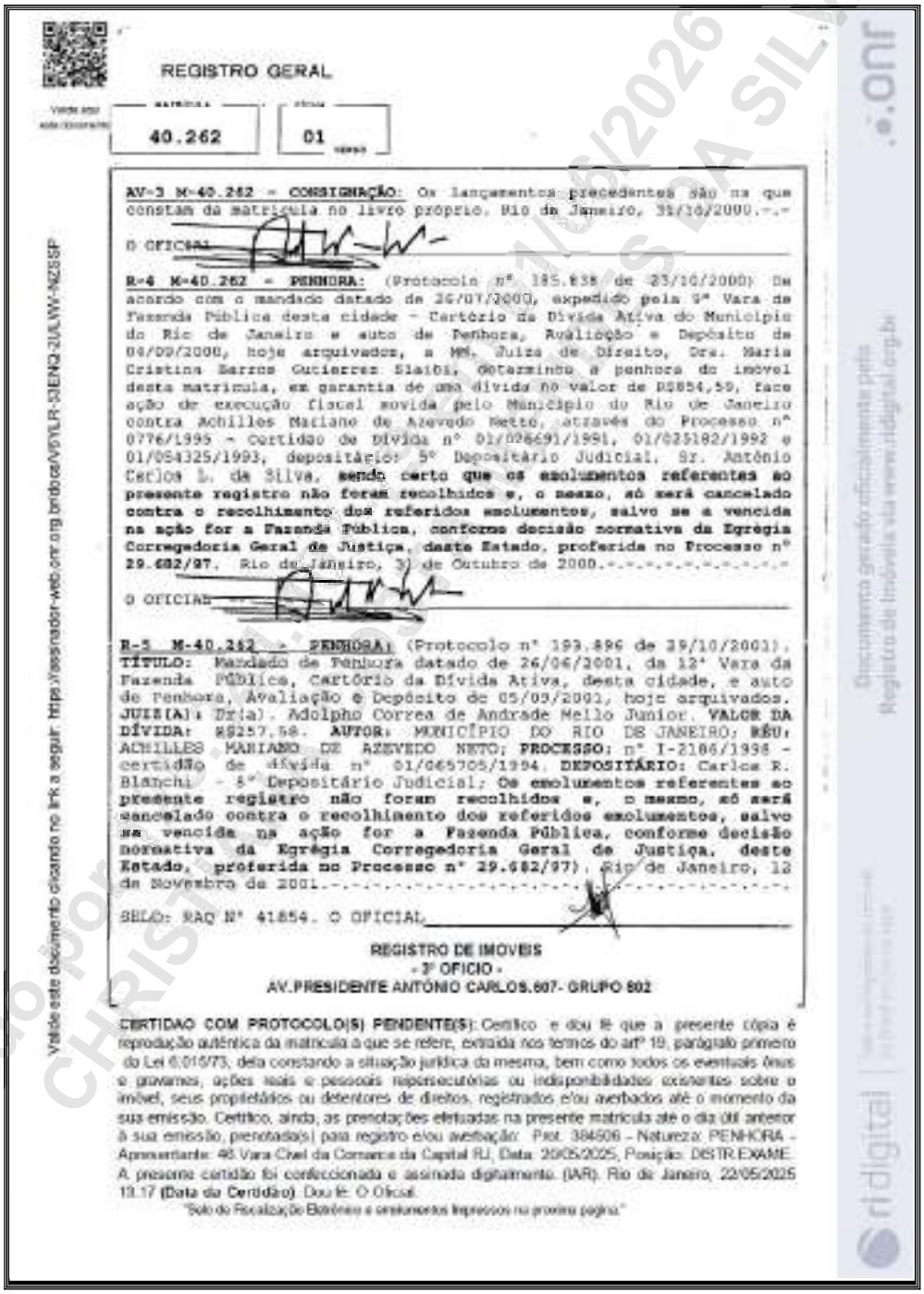
REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
[illegible]

MATRÍCULA	FOLHA
40.262	01

Lº 2-V-2-fls.176

IMÓVEL:- Apartamento 501 do prédio situado na Avenida Portugal,- nº 584, antigo 222, freguesia da Lagoa, acom frente também para-- a rua Marechal Cantuária nº 53, e correspondente fração de 23/--- 711 do domínio útil do terreno foreiro ao domínio da União se-- dendo na totalidade: 10m de frente pela Av. Portugal, 10,21m----- nos fundos, onde faz frente para a rua Marechal Cantuária, 28,56m de extensão pelo lado direito e 29,24m pelo lado esquerdo;confron tando pela direita com os prédios 226 da AV. Portugal e 57 da rua Marechal Cantuária, pelo lado esquerdo com o prédio 218 da Av.--- Portugal, e nos fundos com a rua Marechal Cantuaria. (Inscrição-- nº 0650419-5 CL 07964-0).PROPRIETÁRIA:- LUIZA QUADROS VIEIRA,portuguesa, solteira, do lar, CPF nº 665.363.247-19, residente nesta cidade.REGISTRO ANTERIOR: Livro 3 RG- 24383 fls. 250 deste Cartório. Real Livro 6-I- 7587 fls. 126.Rio de Janeiro, 26 de Julho--- de 1988---.-.-.-



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 40.262 | FOLHA 01

AV-3 M-40.262 - CONSIGNAÇÃO: Os lançamentos precedentes são na que constam da matrícula no livro próprio. Rio de Janeiro, 31/10/2000.-.-

O OFICIAL

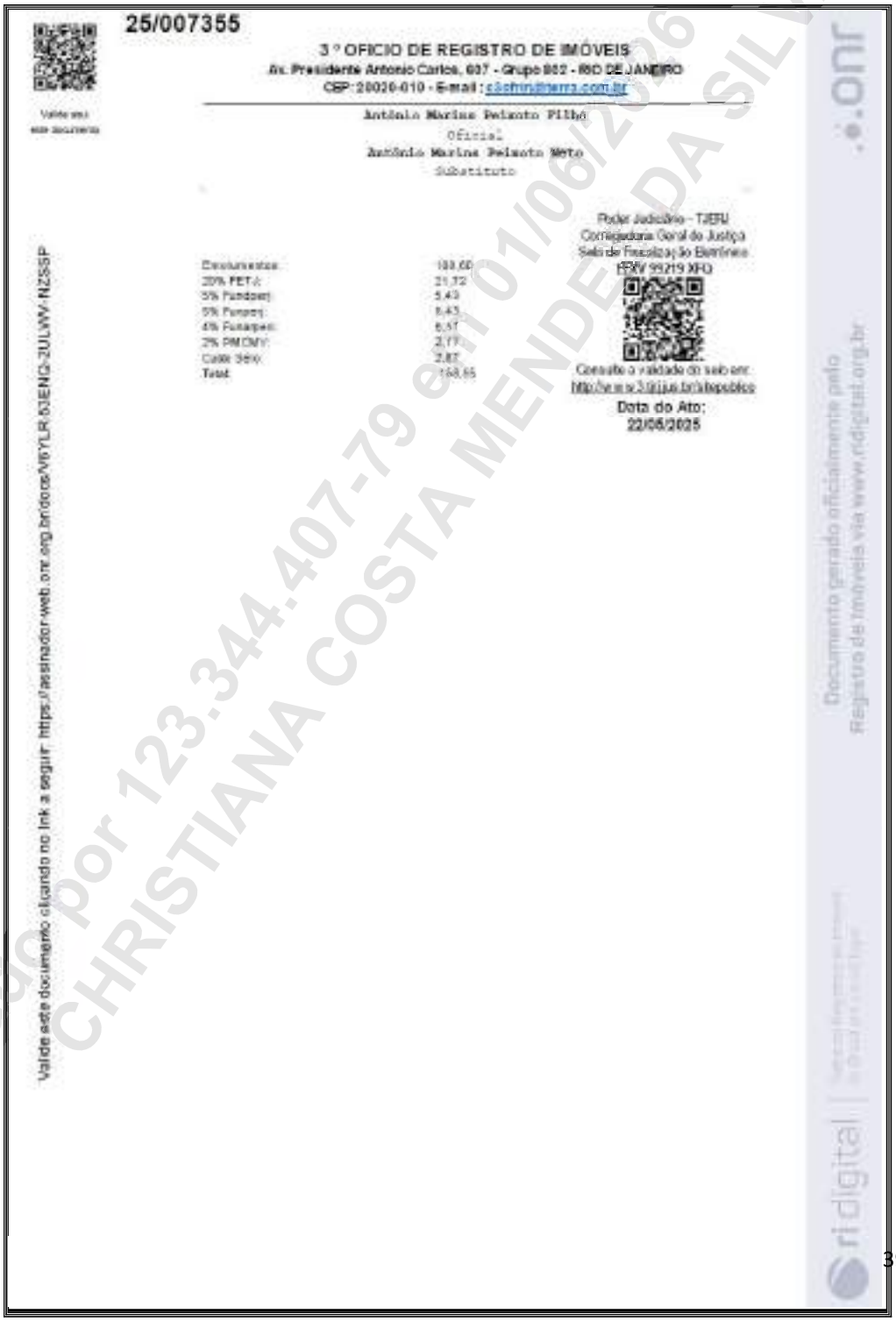
R-4 M-40.262 - PENHORA: (Protocolo nº 185.838 de 23/10/2000) De acordo com o mandado datado de 26/07/2000, expedido pela 9ª Vara da Fazenda Pública desta cidade - Cartório da Dívida Ativa do Município do Rio de Janeiro e auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 04/09/2000, hoje arquivados, a MM. Juíza de Direito, Dra. Maria Cristina Barros Gutierrez Slaibi, determinou a penhora do imóvel desta matrícula, em garantia de uma dívida no valor de R$854,59, face ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Achilles Mariano de Azevedo Netto, através do Processo nº 0776/1995 - Certidão de Dívida nº 01/026691/1991, 01/025182/1992 e 01/054325/1993, depositário: 5º Depositário Judicial, Sr. Antônio Carlos L. da Silva, **sendo certo que os emolumentos referentes ao presente registro não foram recolhidos e, o mesmo, só será cancelado contra o recolhimento dos referidos emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública, conforme decisão normativa da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, deste Estado, proferida no Processo nº 29.682/97.** Rio de Janeiro, 31 de Outubro de 2000.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

O OFICIAL

R-5 M-40.262 - PENHORA: (Protocolo nº 193.896 de 29/10/2001). **TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 26/06/2001, da 12ª Vara da Fazenda Pública, Cartório da Dívida Ativa, desta cidade, e auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 05/09/2001, hoje arquivados. **JUIZ(A):** Dr(a). Adolpho Correa de Andrade Mello Junior. **VALOR DA DÍVIDA:** R$257,58. **AUTOR:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO; **RÉU:** ACHILLES MARIANO DE AZEVEDO NETO; **PROCESSO:** nº I-2186/1998 - certidão de dívida nº 01/065705/1994. **DEPOSITÁRIO:** Carlos R. Blanchi - 5º Depositário Judicial; **Os emolumentos referentes ao presente registro não foram recolhidos e, o mesmo, só será cancelado contra o recolhimento dos referidos emolumentos, salvo se vencida na ação for a Fazenda Pública, conforme decisão normativa da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, deste Estado, proferida no Processo nº 29.682/97).** Rio de Janeiro, 12 de Novembro de 2001.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

GERSON MACHADO DE ALMEIDA

ENGENHEIRO CIVIL



25/007355

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: [illegible]

Antônio Marins Pelanto Filho

Oficial

Antônio Marins Pelanto Neto

Substituto

Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

HPXV 99219 XFO

Consulte a validade do selo em:

http://www3.tjrj.jus.br/selopublico

Data do Ato:

22/05/2025

Emolumentos:	103,00
20% FETJ:	21,72
5% Fundperj:	5,43
5% Funperj:	5,43
4% Funarpen:	4,57
2% PMCMV:	2,17
Custo SREI:	2,87
Total:	168,65

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/V6YLR-5IENQ-2ULWV-NZ5SP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

.cnr

Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA

Este documento foi gerado pelo usuário 123.***.***-79 em 01/06/2026 13:04:22
Número do documento: 25073010324064200000202235755
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073010324064200000202235755
Assinado eletronicamente por: GERSON MACHADO DE ALMEIDA - 30/07/2025 10:32:40

Expeça-se mandado de pagamento dos honorários periciais.

Às partes sobre o Laudo Pericial.

Gerado por 123.344.407-79 em 01/06/2026 13:04:22
CHRISTIANA COSTA MENDES DA SILVA