



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMOBILIÁRIA PARA VENDA

**Av. Benjamin Pinto Dias nº 1000, Centro – Belford
Roxo/RJ, CEP: 26130-000**

2024

GM

APRESENTAÇÃO DO PROFISSIONAL

GERSON MACHADO DE ALMEIDA

ENEGENHEIRO CIVIL

CREA RJ 1989100537

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

FEDERAL e ESTADUAL

MATRÍCULA TJRJ: 12.003

GM

2

Sumário

1. SOLICITANTE:	4
2. OBJETIVO DA VISTORIA:.....	4
3. METODOLOGIA UTILIZADA:	5
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:.....	6
5. VISTORIA:	8
6. AVALIAÇÃO:	8
7. CONCLUSÃO:	19
8. ENCERRAMENTO:.....	20
ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO	21
ANEXO II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	22
ANEXO III (AMOSTRAS UTILIZADAS)	38
ANEXO IV - ART(ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA).....	43

GM 3

Laudo de Avaliação Imobiliária, 061.2024.

1. SOLICITANTE:

Roberta Gomes da Silva, inscrito no **CPF: 044.219.377-70** solicitou a vistoria Técnica de Engenharia, para fins de avaliação imobiliária mercadológica para venda.

2. OBJETIVO DA VISTORIA:

Vistoriar e avaliar tecnicamente o imóvel mencionado acima, quanto aos quesitos mercadológicos para venda, considerando o mercado no centro do município de Belford Roxo - RJ, a fim de comprovação de seu valor justo para venda.

A presente avaliação foi realizada conforme recomenda a Norma ABNT/NBR-14653 (Avaliação Imobiliária).

A referida Norma Brasileira é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de bens, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

GM

4

3. METODOLOGIA UTILIZADA:

O método de avaliação a ser utilizado será o Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo, conforme determina a Norma ABNT / NBR -14.653/2.

No método Comparativo Direto de Dados de Mercado serão comparados os valores do metro quadrado das amostras pesquisadas na região, identificando terrenos com similaridade com o imóvel avaliando.

No Método Evolutivo, será utilizada a ferramenta do CUB – (Custo Unitário Básico da Construção Civil), conforme recomendações da Norma ABNT / NBR -14.653/2 – (Avaliação de Imóveis Urbanos).

Neste método será comparado o valor do metro quadrado da construção, informado pelo SINDUSCON – RJ, referente ao mês de junho de 2024, com o metro quadrado construído. Este método utiliza a área edificada considerando os elementos construtivos. Após a determinação do valor do imóvel, através do CUB, serão aplicados os percentuais de BDI e Fator de Comercialização do imóvel.

GM

5

De posse destes elementos, será aplicada a depreciação no imóvel, utilizando a tabela de depreciação ROSS-HEIDECK.

A vistoria está balizada nas recomendações da Norma Brasileira NBR 14.653 (Avaliação de Imóveis), além da inspeção visual ao local e análise aos fatores de diferenciais.

A pesquisa das amostras foi realizada no período entre os dias 23 e 24 de julho de 2024.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

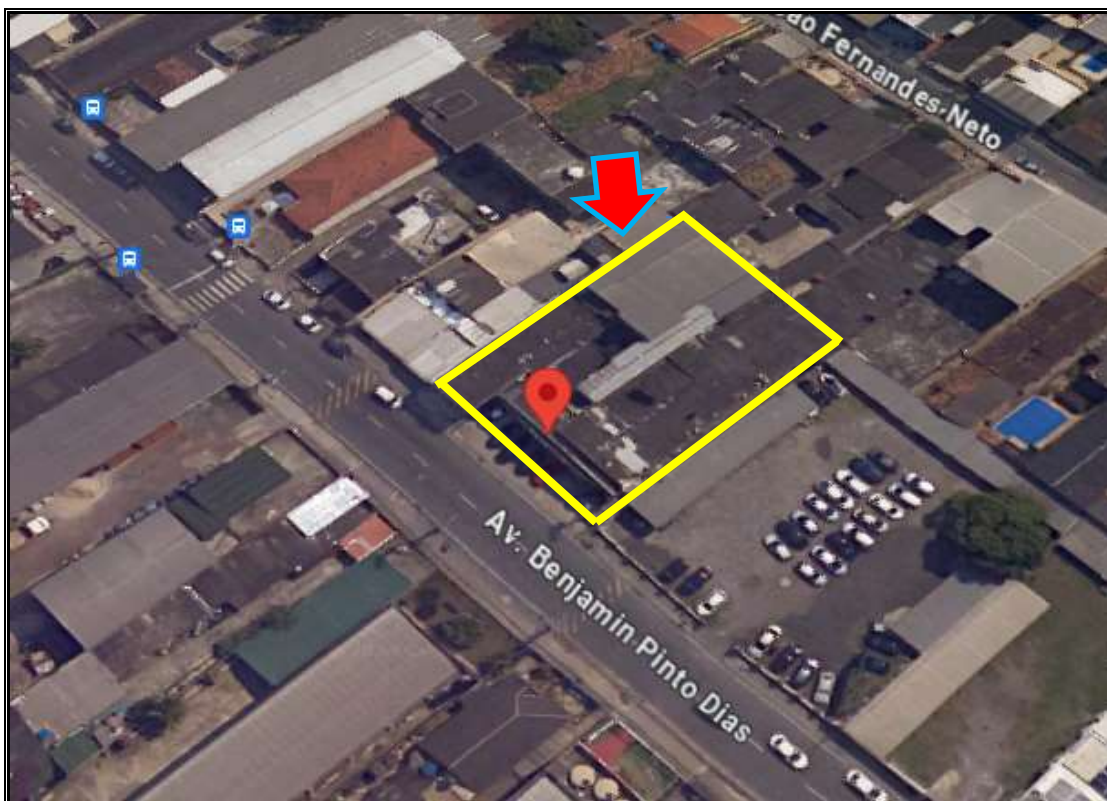
O imóvel é um terreno, localizado na Av. Benjamin Pinto Dias nº 1000, Centro – Belford Roxo/RJ, CEP: 26130-000, onde foi construído um prédio que abriga a Casa de Saúde e Maternidade Belford Roxo. Possui pavimento térreo, segundo e terceiro pavimento, o prédio possui elevador, porém está desativado. O prédio é composto por salas de consultório, enfermarias, centro cirúrgico, laboratório, sala de esterilização, administração, maternidade, vestiários, banheiros, refeitórios e almoxarifado.

Conforme documento de RGI, na matrícula 42619, o terreno possui a área do terreno de **1.029,58m²**.

GM
6

O logradouro possui com total infraestrutura, pavimentação em asfalto, meio fio, iluminação pública, redes de água pluvial, rede de água potável e de gás, telefonia fixa e móvel, transporte público abundante.

“Belford Roxo é um município brasileiro da Baixada Fluminense, na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro. Está localizado ao norte da capital do estado, distando desta cerca de 20 km, e estende-se por uma área de cerca de 79 km². Tornou-se município no ano de 1990, após emancipação da cidade de Nova Iguaçu.” *Wikipédia*



Localização dos limites do terreno

5. VISTORIA:

A vistoria ocorreu no dia 23/07/2024, às 11hs, sendo acompanhada pelo Sr. Diogo Teixeira Dias que acompanhou a visita ao imóvel.

6. AVALIAÇÃO:

Realizada a pesquisa de mercado das amostras dos terrenos disponíveis para venda na região do centro de Belford Roxo - RJ, com similaridades com o imóvel objeto. Foram selecionadas 5 amostras.

TABELA AMOSTRAL PARA VENDA

Nº	ENDEREÇO	VALOR	ÁREA	VALOR	FONTE
		R\$	m ²	R\$/m ²	
1	Rodilândia, Nova Iguaçu - RJ	R\$ 4.500.000,00	4.900,00	R\$ 918,37	Silvério Imóveis Contato pelo site
2	Estrada Luís Soares Comendador Soares, Nova Iguaçu, RJ, 26280050	R\$ 4.200.000,00	4.103,00	R\$ 1.023,64	Clarice V Mensagem no site
3	Santo Antônio da Prata, Belford Roxo - RJ	R\$ 11.000.000,00	11.000,00	R\$ 1.000,00	Franklin Da Silva Mensagem pelo site
4	Rua Fernando Luís, 11500 - Santo Antonio da Prata, Belford Roxo -	R\$ 10.000.000,00	11.438,00	R\$ 874,28	RE/MAX Gold Star Mensagem pelo site
5	CENTRO - BELFORD ROXO	R\$ 1.000.000,00	1.100,00	R\$ 909,09	Amaro Castro Imóveis Mensagem pelo site

Descrição dos fatores de tratamento:

Fo:	Fator de Oferta	0,50 a 2,00
Fl:	Fator de Localização	0,50 a 2,00
Fac:	Fator de Topografia	0,50 a 2,00

Fo = Fator de oferta, como as amostras foram anunciadas deve ser levado em consideração os custos de negociação do imóvel, para a avaliação adotamos o valor 0,90.

Fl = Fator de localização, as amostras estão em localidades distintas, devido a exclusividades.

F top. = Fator de topografia, as amostras possuem inclinações variadas, devido a exclusividade da amostra.

MÉTODO COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

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 mínima 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	Apresentação de informações relativas a todas as características 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 1,20	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	3
* 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	9

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
---	----------------

QUADRO TRATAMENTO DE FATORES						
Nº	VALOR		Fo	FI	F Top	TOTAL
	R\$					
1	R\$	918,37	0,9	1,8	1,00	R\$ 1.487,76
2	R\$	1.023,64	0,9	1,5	1,00	R\$ 1.381,92
3	R\$	1.000,00	0,9	1,5	1,00	R\$ 1.350,00
4	R\$	874,28	0,9	1,3	1,00	R\$ 1.022,91
5	R\$	909,09	0,9	1,2	1,00	R\$ 981,82
Média						R\$ 1.244,88

Fazendo homogeneização das amostras:	
Média Final = Média ar 1.244,88	R\$ 1.493,85
	R\$ 995,90

GM

11

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br

QUADRO TRATAMENTO DE FATORES COM AS AMOSTRAS SANEADAS

Nº	VALOR	Fo	Fl	Facab.	TOTAL
	R\$				
1	R\$ 918,37	0,9	1,8	1,00	R\$ 1.487,76
2	R\$ 1.023,64	0,9	1,5	1,00	R\$ 1.381,92
3	R\$ 1.000,00	0,9	1,5	1,00	R\$ 1.350,00
4	R\$ 874,28	0,9	1,3	1,00	R\$ 1.022,91
5	R\$ 909,09	0,9	1,2	1,00	R\$ 981,82
Média					R\$ 1.310,64

Considerando o valor do metro quadrado, calculado através das amostras saneadas, o valor do imóvel torna-se o produto da área do terreno pelo valor do metro quadrado:

VALOR ESTIMADO DE VENDA DO TERRENO:

1.029,38 m² x R\$ 1.310,64

R\$ 1.349.150,95

Limite superior: R\$ 1.416.608,49

Limite inferior: R\$ 1.281.693,40

O percentual de **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel, segue abaixo.

No caso do imóvel avaliando, a vida útil é atribuída em 70 anos, considerando prédios de escritórios, conforme descritos abaixo:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF. ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

O imóvel possui aparência de 20 anos de vida.

Na tabela de depreciação Ross-Heideck, a porcentagem final de vida útil será de 30%.

Com esta porcentagem de vida útil, é calculada a depreciação do imóvel, considerando a tabela de Ross-Heidecke.

GM

13

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br

Encontramos assim uma depreciação de 26%, levando em consideração os critérios de manutenção de desgaste, considerando o valor imediatamente superior.

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |

GM

Condições físicas	Características
Novo	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
Reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"


Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0



Para avaliar as benfeitorias será utilizada a ferramenta CUB – Custo Unitário da Construção, com referência ao Rio de Janeiro, no mês de junho de 2024.

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.200,62	0,16%	R-1	2.654,85	0,16%	R-1	3.313,95	0,15%
PP-4	2.061,18	0,29%	PP-4	2.519,73	0,19%	R-8	2.658,56	0,19%
R-8	1.956,46	0,28%	R-8	2.205,83	0,21%	R-16	2.824,32	0,22%
PIS	1.519,91	0,38%	R-16	2.143,51	0,20%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.565,87	0,19%	CAL-8	2.748,85	0,17%
CSL-8	2.190,81	0,19%	CSL-8	2.398,26	0,18%
CSL-16	2.922,03	0,23%	CSL-16	3.195,91	0,23%

Valor considerado de **R\$ 2.190,81/m²** para o mês de junho de 2024.

Observação: "Na formação dos custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação hidráulicas, elétricas, dados, incêndio, regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

AM

18

Para corrigir estas distorções, o BDI e o Fator de comercialização, o valor da construção será majorado em 40%, sendo esta taxa usada correntemente no mercado.

Cálculos da avaliação:

- 1) Área construída: 3.088,14 m².
- 2) Valor do CUB do mês de junho 2024: R\$ 2.190,81/m².
- 3) Valor da avaliação utilizando o CUB: R\$ 6.765.527,99.
- 4) Percentual de majoração. 40%: R\$ 2.706.211,29.
- 5) Valor da avaliação pelo CUB + Majoração: R\$ 9.471.739,18.
- 6) Percentual de depreciação, utilizando a tabela Ross- Heideck: 26%.
- 7) Valor da depreciação: R\$ 2.462.652,19.
- 8) Valor da avaliação da construção: R\$ 7.009.086,99.**

7. CONCLUSÃO:

Considerando os limites superior e inferior da avaliação, podemos afirmar que o valor do imóvel está em:

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL		
VALOR DO TERRENO :	R\$ 1.349.150,95	
VALOR DA EDIFICAÇÃO:	R\$ 7.009.086,99	
VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 8.358.237,94	
Limite superior: R\$	8.776.149,84	(+5%)
Limite inferior: R\$	7.940.326,04	(-5%)

Arredondado 1% para o valor de mercado, o imóvel avaliando tem a estimativa de:

Valor Máximo:	R\$ 8.450.000,00
Valor Avaliado:	R\$ 8.350.000,00
Valor Mínimo:	R\$ 8.250.000,00

8. ENCERRAMENTO:

Entendendo ter abordado todas as premissas necessárias à elucidação das dúvidas, encerro o presente em 20 (vinte) páginas digitadas.

Rio de Janeiro, 25 de julho de 2024.

LAUDOS ENGENHARIA LTDA M.E.

Gerson Machado de Almeida

Engenheiro Civil

CREA-RJ 1989100537

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br

20 GM

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO RGI

MATRÍCULA

42619

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Reprodução L.º 2-FD, fls. 02

IMÓVEL: Área de Terras da Avenida Francisco Sá, medindo 21,27m de frente, 28,36m de fundos, onde confronta com Almirante José Coelho da Rocha, Acácio Augusto Nascimento, ou sucessores, e lado direito em três lances, a saber: O 1º de 21,60m, o 2º de 7,09m, confrontando em ambos os lances com Uságio Maiolino, ou sucessores e o 3º lance de 21,40m, confrontando com Álvaro de Castro Rocha, ou sucessores, distante 107,80m da esquina da rua Valério Rocha, à esquerda, com a área de 1.029,58m², situado em Belford Roxo, 2º distrito deste município, dentro do perímetro urbano, de propriedade da Casa de Saúde e Maternidade Belford Roxo Ltda., com sede na Av. Francisco Sá, nº 1.000, Belford Roxo, neste município, CGC nº 30.753.792/0091-36, lavada em maior proporção por título transcrito nos livros 1.BU, sob nº 49.340, 3.BR, sob nº 46.495, e 2.X, sob nº 6.739, R-1-6739, neste cartório. Eu, Jusilva, suboficial, escrevi. E eu, Camargo de Nigro, Oficial, subscrevi.

AV-1-42.619 - Fica averbada junto à matrícula acima, a planta de remembramento aprovada pela P.M.N.I. pelo processo nº 05475180, em 7 de agosto de 1981, pela qual o imóvel objeto da referida matrícula ficou sendo objeto da fúção das luas 2, com 296,36m², Terreno com 590,00m² e Terreno com 143,22m², todas da Av. Francisco Sá, conforme planta anexada e requerimento firmado pela proprietária, através de um representante legal Dr. Ney José Cerqueira, em 27 de maio de 1982, arquivada. Nova Iguaçu, 31 de maio de 1982. Eu, Jusilva, suboficial, escrevi. E eu, Camargo de Nigro, Oficial, subscrevi.

AV-2-42.619 - Fica averbada a construção do prédio número 1.000 (mil), da rua Benjamin Pinto Dias, composto de dois pavimentos edificado na área acima, conforme planta aprovada pela P.M.N.I. pelo processo nº 05-4751-80, em 07-08-81, e requerimento firmado em 27 de maio de 1982 pelo representante legal da proprietária, foi apresentado o CR. Certificado de licitação do (APAS-NE 231.332, serie B, com validade até 24-07-82, extraído em 27-05-82, passando não ocorrer débito referente a prédio nº 1.000, em nome da proprietária. Nova Iguaçu, 31 de maio de 1982. Eu, Jusilva, suboficial, escrevi. E eu, Camargo de Nigro, Oficial, subscrevi.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº **42.619** extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 dela constando todos os eventuais ônus, condições ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado no período compreendido até 13/04/2000, estando o citado imóvel situado em **Belford Roxo** antigo 4º distrito deste município. O referido é verdade e dá fé. Dada e passada nesta Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, em 16/11/2018. Eu, Jusilva de Castro Caldas, Auxiliar de Cartório, procedi às buscas e achados. E eu, Vitor Campos da Silva, Substituto (a), do Oficial, a subscrevo e assino. Informa que o 5º Ofício de Justiça situa-se na Rua Getúlio Vargas nº 87, Lojas 1 e 3 - Centro, Nova Iguaçu/RJ - Tel.: (021) 2767-4263.

Emolumentos: R\$103,43 (cento e três reais e quarenta e três centavos)

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Tercerão de Procelização Eletrônica
 61020-840 Rio de Janeiro
 Consulte o website do siso em:
 www.tjrrj.jus.br/sisoproceliza

Camargo de Nigro
 Substituto do Tabelião
 Matrícula 0416232

AAA 10100658

Scanned with CamScanner

ANEXO II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







GM 24

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br









GM 28

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br



GM 29

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br

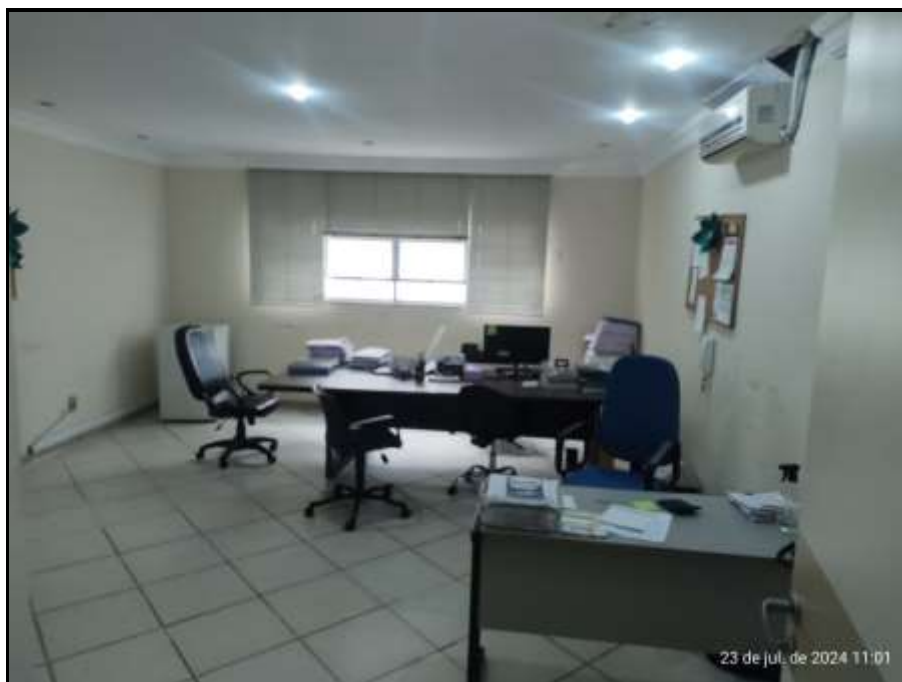


GM 30

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br



GM

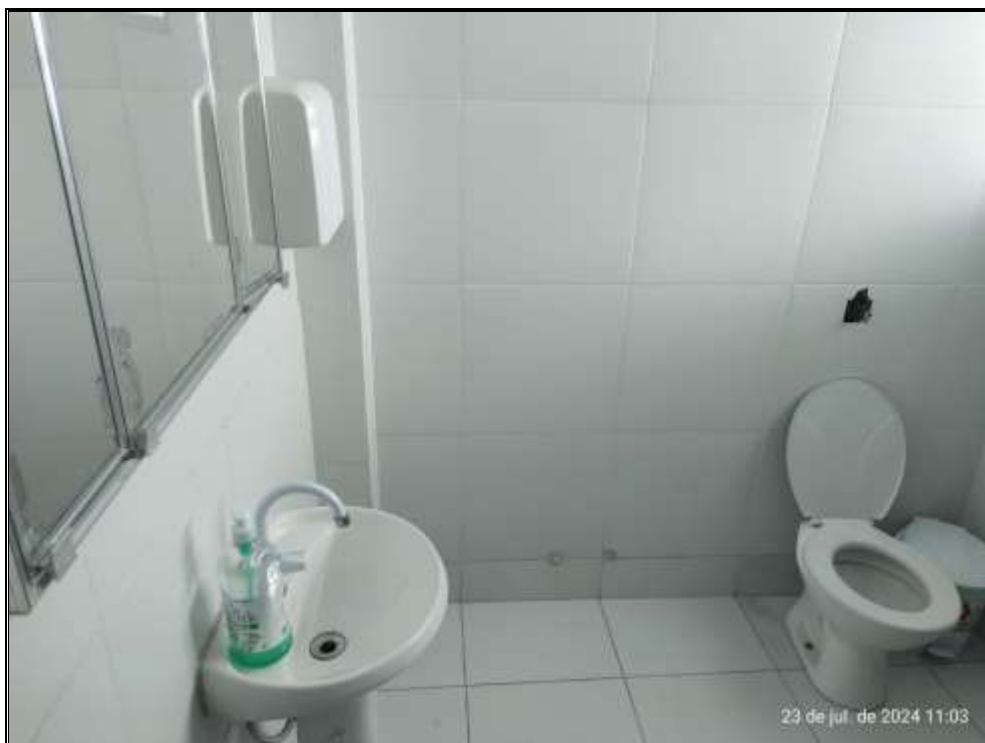
31

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br













ANEXO III - (AMOSTRAS UTILIZADAS)

AMOSTRA 01



Lote/Terreno à Venda, 4.900 m² por R\$ 4.500.000–

Nova Iguaçu, Nova Iguaçu

Silvério Imóveis

Mensagem pelo site

https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/terreno-nova-iguacu-nova-iguacu-1322773629?lis=listing_1100

AMOSTRA 02



Lote/Terreno à Venda, 4103 m² por R\$ 4.200.000

Estrada Luís Soares Comendador Soares, Nova Iguaçu, RJ, 26280050

Clarice V

Mensagem pelo site

https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/excelente-area-esquina-a-100-mts-da-dutra-abaixo-do-preco-1314887415?lis=listing_1100

AMOSTRA 03



Área para venda com 11000 m² R\$ 11.000.000

Santo Antônio da Prata, Belford Roxo – RJ

Franklin Da Silva

Mensagem pelo site

https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/area-para-venda-com-11000-m-em-santo-antonio-da-prata-belford-roxo-rj-961905209?lis=listing_1100

AMOSTRA 04



Lote/Terreno à Venda, 11438 m² por R\$ 10.000.000

Rua Fernando Luís, 11500 - Santo Antonio da Prata, Belford Roxo – RJ

RE/MAX Gold Star

Mensagem pelo site

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-antonio-da-prata-bairros-belford-roxo-11438m2-venda-RS10000000-id-2723380331/>

GM

41

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br

AMOSTRA 05



CENTRO - BELFORD ROXO, 1.100m² - R\$1.000.000

Amaro Castro Imóveis

Mensagem pelo site

https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/terreno-para-venda-centro-belford-roxo-1216115572?lis=listing_1100

GM

42

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br

ANEXO IV – ART

(ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)

ART 2020240221962

GM

43

Rua Brasilina, 15, Sala 705 – Cascadura. Telefone: (21) 99626-7104 / 99725-9968 / 97116-3189.

contatos@laudosengenharia.eng.br

www.laudosengenharia.eng.br