



*LUIZ TENORIO DE PAULA*

Leiloeiro Público Oficial

Juízo da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital – RJ

Processo nº: 0009801-65.1982.8.19.0001

Falência de CIA MORAES REGO S/A

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**MÉTODO UTILIZADO: Comparativo**

**NÍVEL DE RIGOR: Normal**

### **1 - OBJETIVO**

Constitui objetivo do presente trabalho a averiguação do atual valor do bem ora descrito, para fins de alienação judicial.

### **2 – DA VISTORIA**

A vistoria do bem ocorreu em 06/03/2026, estando as benfeitorias fechadas, não tendo acesso ao interior do terreno e das benfeitorias, foi efetuada a **avaliação de forma indireta**.

### **3 – DA LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM**

Trata-se de Imóvel descrito como: **Lote de Terreno** nº 485 da quadra nº 37, da Estrada do Massapê, situado no loteamento denominado Chácaras Arcampo, Bairro Chácaras Arcampo, próximo a Santa Cruz da Serra, no 2º distrito do Município de Duque de Caxias, RJ.

O **LOTE DE TERRENO** nº 485 da quadra nº 37, da Estrada do Massapê, mede 50,00 metros de frente para a estrada do Massapê, por 50,00m de largura na linha dos fundos, onde confronta com o lote 483, tendo de extensão da frente aos fundos pelo lado direito 120,00 metros e pelo lado esquerdo 120,00 metros, confrontando pelo lado direito com o lote 484, e pelo lado esquerdo com o lote 486, com área de 6.000,00 m<sup>2</sup>.



## *LUIZ TENORIO DE PAULA*

Leiloeiro Público Oficial

### BENFEITORIAS:

Do Lado direito a aproximadamente 4 metros da margem do terreno, existe um portão de metal para pedestre e em seguida uma porta em metal corrugado com aspecto de pequeno comércio, em seguida existe um muro com um portão em metal que dá acesso a uma pequena oficina de automóveis. Todos cobertos de telhas de amianto.

Em seguida um outro portão para pedestre, seguido de muro e outro portão para veículos de acesso ao interior do terreno, seguindo-se um pequeno muro em divisa com a construção do templo evangélico.

Do lado direito do terreno existem duas benfeitorias: Sendo a primeira junto a divisa do terreno, constituída de uma casa de dois pavimentos ocupando o terreno em aproximadamente 10 metros de frente e fundos por 30 metros de ambos os lados. O terreno é todo murado e na frente há um muro revestido de pedra bege, com 02 (dois) portões de alumínio, sendo um para pedestre e outro para automóvel, com placa na porta de Lote 23 da quadra 37.

A segunda benfeitoria trata-se de um templo evangélico (Ministério Adoradores de Cristo), que ocupa aproximadamente 10 metros de frente e fundos por 48 metros de ambos os lados. Sendo todo murado.

A cerca de um terço da entrada do terreno existem ruínas de construções de galpões.

O terreno é plano e está todo murado, localizado em rua residencial asfaltada, com casas simples e aproximadamente 500 (quinhentos) metros do supermercado “DOM ATACADISTA”, e cerca de 800 (oitocentos) metros do Centro de Santa Cruz da Serra e a aproximadamente a 1km da Avenida Washington Luiz, sentido Petrópolis.

A localidade apresenta boa infraestrutura com praça, escola, base da operação Segurança Presente da Polícia Militar, rede de iluminação e esgoto.

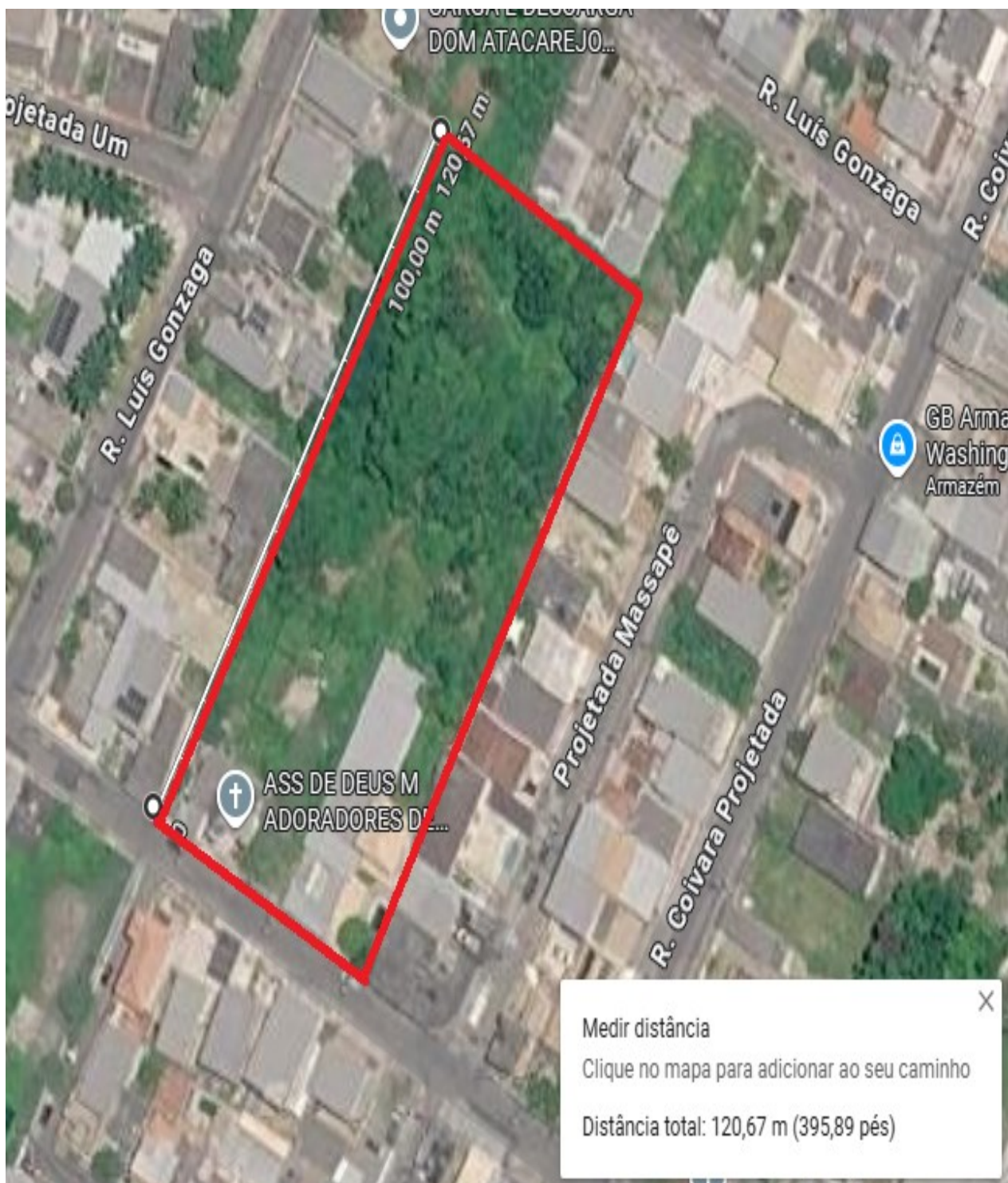
Os imóveis à venda na localidade apresentam grande variação no valor do metro quadrado.



*LUIZ TENORIO DE PAULA*

Leiloeiro Público Oficial

**VISTA AÉREA DO TERRENO**





*LUIZ TENÓRIO DE PAULA*  
Leiloeiro Público Oficial

**FOTOS DO IMÓVEL**





*LUIZ TENORIO DE PAULA*  
Leiloeiro Público Oficial



*LUIZ TENORIO DE PAULA*  
Leiloeiro Público Oficial





*LUIZ TENORIO DE PAULA*  
Leiloeiro Público Oficial





*LUIZ TENORIO DE PAULA*  
Leiloeiro Público Oficial





*LUIZ TENORIO DE PAULA*  
Leiloeiro Público Oficial





*LUIZ TENORIO DE PAULA*  
Leiloeiro Público Oficial





*LUIZ TENORIO DE PAULA*

Leiloeiro Público Oficial

#### **4 – MÉTODO DE AVALIAÇÃO E NÍVEL DE PRECISÃO**

O método utilizado foi o comparativo e o rigor normal, para os imóveis tudo em conformidade com o determinado nos itens 6.2.1 e 6.2.3 da NBR 5676 e NBR 8977, item 7.1, todos da ABNT.

#### **5 - AVALIAÇÃO**

**Após a análise das amostras de imóveis em ofertas na localidade e arredores e considerando a localização e os problemas encontrados, atribuímos ao imóvel a um valor médio de mercado de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**

**VALOR DA AVALIAÇÃO**

**R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**

Rio de Janeiro, 09 de março de 2026.

**Luiz Tenorio de Paula**  
*Leiloeiro Público Oficial*  
**Mat. 19 Jucerja**