



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

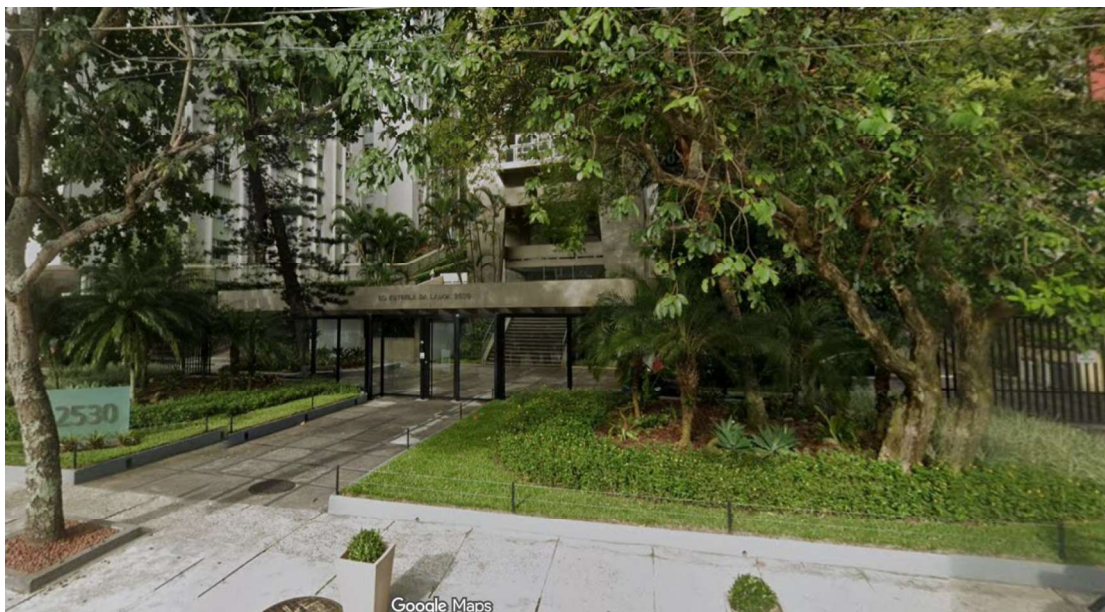
- **O escopo** da presente é a penhora e avaliação do imóvel objeto da presente, com fins de garantia de execução judicial.

- **Descrição** de acordo com matrícula do imóvel no RGI competente:

“Apartamento 603 do edifício situado na Avenida Eptácio Pessoa, sob o nº 2.530, com a fração ideal de 56/4.000 do terreno, com direito a uma vaga de garagem, medindo em sua totalidade 36,00m de frente, 25,00m de fundos, 239,50m à direita e a esquerda, mede 153,00m mais 11,00 (estreitando o terreno), mais 86,50m (aprofundando o terreno até alcançar as vertentes do Morro dos Cabritos, fechando o perímetro)...”

- **Condomínio e foto externa:**

Prédio em centro de terreno, com elevadores, circuito interno de câmeras e portaria 24 horas.



- **Parte interna do imóvel:**

Apartamento de 153m² composto por sala em dois ambientes, 3 quartos (todos com armários) sendo 1 suíte com closet, banheiro social completo, copa e cozinha, área de serviço e dependências completas. Não possui varanda. Apartamento bem conservado e modernizado. Última visita ao imóvel em Novembro de 2025.

- **Planta do imóvel:**

Não houve acesso à planta descritiva.

- **Ocupação:** Imóvel hoje desocupado.



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO (Método comparativo direto)

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-153m2-id-2838379929/?source=ranking%2Crp	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-seguranca-interna-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-152m2-id-2827099136/?source=showcase%2Crp	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-mobiliado-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-178m2-id-2840765953/?source=ranking%2Crp
ENDEREÇO	Avenida Eptácio Pessoa, 2530	Avenida Eptácio Pessoa, 2330	Avenida Eptácio Pessoa, 2300
BAIRRO	Lagoa	Lagoa	Lagoa
ÁREA	153 m² (4qts)	160 m² (3qts)	178 m² (4qts)
VALOR ANUNCIADO	R\$ 3.150.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 3.600.000,00
VALOR POR M²	R\$ 20.588,23	R\$ 16.250,00	R\$ 20.224,72

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 20.588,23
	R\$ 16.250,00
	R\$ 20.224,72
TOTAL	R\$ 57.062,95
÷ 3 = Média	R\$ 19.020,98
- 10% (regateio)	R\$ 17.118,88



AVALIAÇÃO

Após realizar pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário do bairro Lagoa – Rio de Janeiro, inclusive com imóvel no mesmo condomínio:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-153m2-id-2838379929/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-seguranca-interna-lagoa-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-152m2-id-2827099136/?source=showcase%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-mobiliado-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-178m2-id-2840765953/?source=ranking%2Crp>

avalio o imóvel em **R\$ 2.619.188,64 (dois milhões, seiscientos e dezenove mil, cento e oitenta e oito reais e sessenta e quatro centavos).**

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2026

HUGO GARCIA PINTO COELHO
Oficial de Justiça Avaliador Federal – TRT 1

