

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO: 0010921-58.2014.5.01.0039**CLASSE: AÇÃO TRABALHISTA – RITO ORDINÁRIO (985)****RECLAMANTE: NEUZA FIGUEIRA DOS SANTOS****RECLAMADO: INSTITUTO 15 DE JANEIRO LTDA - EPP****PERITO JUDICIAL AVALIADOR IMOBILIÁRIO: ANDRÉ LUIZ MIDON DOS SANTOS****Fotos 01 – Vista de Frente do Imóvel Avaliando****Imóvel Urbano não Residencial****Rua Professor Lace nº 103, Ramos - Rio de Janeiro – RJ****JUNHO DE 2025**

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	05
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E FINALIDADE	06
2.1. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes.....	06
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	06
4. FATOR VALORIZAÇÃO.....	07
5. VISTORIA DO IMÓVEL	07
6. METODOLÓGIA AVALIATÓRIA.....	07
7. AVALIAÇÃO	08
8. CONTEXTO URBANO RAMOS-RIO DE JANEIRO	08
9. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO	08
10.DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO .	09
10.1. Evolução dos cálculos.....	09
10.2. Cálculo da média aritmética do m² dos dados das amostras.....	10
10.3. Cálculo da média ponderada.....	10
11. CONCLUSÃO.....	13
12. ENCERRAMENTO	14
13. FONTE DOS DADOS AMOSTRAIS PESQUISADOS	15
14. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICAS	16
15. ANEXOS	17
16. CURRÍCULO DO AVALIADOR	35
17. DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	36

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

AV – Avenida

BR – Rodovia Federal

CEP – Código de Endereçamento Postal

cm: centímetro

cm² - custo por metro quadrado

CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

CUB/m² - Custos Unitários Básicos de Construção

D.O. U – Diário Oficial da União

Fa – Fator fonte

Fc - Fator comercialização

Fo – Fator oferta

Ft – Fator testada

IA – Imóvel Avaliando

IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano

Km² - quilômetros metros quadrados

M – Metro

M² - Metro quadrado

MAT. - matrícula

MF – Ministério da Fazenda

MG – Média Geral

mm: milímetro

NBR – Normas Brasileiras

Nº - número

PCRJ – Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

PGV - Planta Genérica de Valores

PJERJ – Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Qd - quadra

R1 – Imóvel Referencial

RGI – Registro Geral de Imóveis

RJ - Rio de Janeiro

S.M.J. - salvo melhor juízo

SR – Senhor

TCL – Taxa de coleta de lixo

Vb – Valor da Benfeitoria

Vi – Valor do Imóvel

Vm – Valor da média

Vt – Valor do Terreno

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

**LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

Tipo Imóvel Avaliando:	Prédio com 02 Pavimentos área construída de 440m ²
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Localização:	Rua Professor Lacerda, nº 103 Ramos, Rio de Janeiro – RJ – CEP.: 21.060-120.
Finalidade do Parecer:	Determinação do Valor de Mercado para fins de Ação Trabalhista Rito Ordinário (985).
Solicitante:	Exmo. Sr. Dr. Juiz do Trabalho da 39ª Vara da Cidade do Rio de Janeiro
Perito Avaliador:	André Luiz Midon dos Santos
Data da Vistoria:	A vistoria foi realizada no dia 17 de junho de 2025 às 16 horas
Data de entrega:	23 de junho de 2025.
Resultado da Avaliação:	Valor total de mercado do imóvel avaliando: R\$960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais).

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo pericial tem por finalidade determinar o valor do imóvel, em atendimento ao Exmo. Sr. Dr. Juiz do Trabalho da 39ª Vara da Cidade do Rio de Janeiro, para fins de avaliação mercadológica para Ação Trabalhista – Rito Ordinário (985). Usou-se como referência o mês de junho do ano de 2025, possibilitando uma justa avaliação.

Assim, é recomendado pela norma da ABNT NBR 14653-02:2011 de avaliação de mercado de imóveis urbanos à aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes dos dados amostrais considerando suas particularidades e características específicas.

Este laudo pericial está em conformidade com o Art. 473, incisos I, II, III, IV e parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 (NCPC), C/C o Artigo. 3º, da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão do corretor de imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração e atende aos requisitos da ABNT NBR 14.653-2:2011 – Parte 1: Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

A Lei 6.530/78, no Art. 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região Distrito Federal TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmou a competência legal do corretor de imóveis em avaliar imóveis, autorizando-o a elaborar laudos e parecer técnico judicial ou extrajudicial.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei nº 6.530/78, uma vez que “opinar quanto à comercialização imobiliária” inclui a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, descrito nos termos de art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006.
 2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução COFECI nº. 957/2006, para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.
- (...)
4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis... (grifo nosso).

(STF – ARE 708.474/DF de 25 de setembro de 2012).

Nesse sentido, a competência legal do corretor de imóveis para realizar avaliações imobiliárias de quaisquer tipos de imóveis é coisa julgada, portanto cláusula pétrea e imutável, nos termos da Constituição Federal do Brasil, art. 5º, inciso XXXVL, assim insculpido:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

(grifo nosso).

Com amparo, o corretor de imóveis e perito judicial avaliador imobiliário o senhor André Luiz Midon dos Santos, inscrito no CRECI-RJ sob o nº 62.164 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI nº .12.508 com Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias e com cadastro no TJRJ disponível no site <http://www.tjrj.jus.br/>. Sendo o referido laudo pericial identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI.

Desta feita, a fundamentação normativa adotada neste trabalho está de acordo com as normas da NBR ABNT, atendendo à exigência da Lei 8.078/1990, Art. 39, inciso VIII, *ipsis litteris*,

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou **serviço em desacordo com as normas expedidas** pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas** ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – CONMETRO; ..." (BRASIL, 1990, grifo nosso).

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E FINALIDADE

Tem como objetivo o presente laudo pericial determinação do justo valor de mercado para fins de avaliação mercadológica para Ação Trabalhista – Rito Ordinário (985)

A fim de trazer todos os fatos e informações técnicas obtidas na diligência e vistoria, bem como, procurando esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos.

Define-se valor de mercado como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. O mercado imobiliário é um dos que mais são influenciados pelos mais diversos fatores.

O valor de mercado de um imóvel é o preço que o imóvel pode ser negociado, considerando as condições do mercado e as características do imóvel.

2.1 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes.

O Laudo pericial Técnico foi elaborado com restrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional.

Informações do IPTU e a Matrícula do imóvel:

- O IPTU 2025 consta no nome do contribuinte: Espolio de Lincoln Naves Caldas;
- Imóvel com matrícula nº 9969 consta em nome: Sebastião Teixeira Coelho;

Terreno plano: Coeficiente = 1,00; Fator de superfície (Fs) e solo seco e firme: K5 = 1,0; terreno meio de quadra = 1,05.

O Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m2, Referência da construção civil do mês de julho de 2025.

3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Situado na Rua Professor Lace, nº 103, Ramos – Rio de Janeiro – RJ – CEP.: 21060-070
- Latitude: 22°51'19.07"S Longitude: 43°15'41.10"O

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

- Topografia: Plano
- Posição: Meio de quadra
- Situação: 1 Frentes
- Testada: 5,50m
- Terreno: murado
- Fração: 1,0000000
- Fração do Terreno (m²): 100%
- Idade: 1938 = 87 anos
- Código do Logradouro nº 0.209.231-0
- Área do Terreno: 275m²
- Área construída: 440m²
- TCL: R\$499,00
- Valor do IPTU 2025: R\$8.590,00
- Valor Venal: R\$323.618,00

IMÓVEL - Rua Professor Lacerda nº 103 e respectivo terreno medindo na totalidade 5,50m de largura por 50,00m de extensão, confrontando de um lado, direito, com o prédio 91, à esquerda com o prédio 113 e nos fundos com o prédio 80 da rua Aureliano Lessa.

Primeiro pavimento: 11 cômodos: 03 banheiros, 01 cozinha, 01 secretaria e 06 salas de aula área de recreação hall de entrada.

Segundo pavimento: 05 cômodos, 03 salas de aula, 02 banheiros e 01 quadra.

Altura tem um pé direito de 5,98m de altura.

Devidamente descrito na matrícula nº 9969, dispensando-se a sua inteira descrição nos termos do artigo 2º da Lei 7433/85.

Imóvel com estado de conservação entre reparos simples e importantes, idade aparente 50 anos.

4. FATOR VALORIZAÇÃO

Ramos, Rio de Janeiro, a valorização de imóveis é influenciada por fatores como localização, infraestrutura, e desenvolvimento da região. A proximidade com o centro, a oferta de serviços e a melhoria da infraestrutura local são elementos que podem impulsionar o valor dos imóveis. Além disso, a especulação imobiliária e a oferta e demanda também desempenham um papel importante na valorização

Vias de acesso com pavimentação, serviços públicos, Iluminação, rede esgoto, coleta de lixo, internet via cabo, telefone e circunvizinhança com uso residencial, comercial e industrial.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliando foi vistoriado *in loco*, no dia 17/06/2025 às 16 horas, pelo corretor de imóveis e perito judicial avaliador imobiliário o senhor André Luiz Midon dos Santos e foi acompanhado pela Sra. Andreza Natasha Pereira da Silva.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente parecer técnico se utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado sendo este o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis urbanos.

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Permitem a determinação do valor de mercado, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário.

Segundo a NBR 14653-1:2019, como já mencionado, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem do imóvel avaliando.

“Segundo FACHIN (2001) o método comparativo se consiste em investigar coisas ou fatos e explicá-los segundo suas semelhanças e suas diferenças. Permite a análise de dados concretos e a dedução de semelhanças e divergências de elementos constantes, abstratos e gerais, propiciando investigações de caráter indireto”.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas. Desta forma, foram levantados em campo elementos, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- **Situação** – onde se priorizou dados amostrais em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- **Tempo** – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada;
- **Características** – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel avaliando em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Foi utilizada a ABNT NBR 14653 onde são determinadas todas as metodologias e parametrizações utilizadas nos pareceres de avaliação mercadológica de imóveis, com destaque para a parte 1 Procedimento Gerais: ABNT NBR – 14653-1:2019 – Avaliação de bens e Parte 2 ABNT NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Imóveis urbanos.

7. AVALIAÇÃO

As pesquisas de mercado foram realizadas no dia 17 de junho a 20 de junho de 2025, em campo, onde resultaram em informações com corretores de imóveis, imobiliárias, sites de imóveis, Zap Imóveis, VivaReal Imóveis, OLX/RJ, proprietários, e o método de Inteligência Artificial.

8. CONTEXTO URBANO DO BAIRRO RAMOS-RJ

O bairro de Ramos, localizado na Zona Norte do Rio de Janeiro, possui um contexto urbano marcado por sua história como reduto do samba e do chorinho, além de ser um importante polo de lazer e cultura na região. O bairro, que faz limite com Olaria, Complexo do Alemão, Bonsucesso e Complexo da Maré, passou por um processo de urbanização impulsionado pela chegada da Estrada de Ferro Leopoldina e, atualmente, conta com uma infraestrutura que inclui escolas, clubes e a presença de unidades habitacionais.

9. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A análise do mercado imobiliário em Ramos, considerando o contexto atual, envolve a observação de tendências como o aumento da valorização dos imóveis, a influência de fatores como taxas de juros e a demanda por tipos específicos de propriedades. É importante considerar também a localização, acessibilidade, infraestrutura e segurança do bairro, além de fatores como a oferta e demanda de imóveis na região

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

Diante disso, que o mercado imobiliário em Ramos, têm suas oscilações para cima ou para baixo, dependendo da inflação e da economia.

A quantidade de ofertas de bens similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada baixa. O imóvel possui padrão compatível com o encontrado na cidade.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de liquidez alta.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**10.1. Evolução dos cálculos (memorial de cálculo)**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 14 (quatorze) dados amostrais de imóveis.

Assim sendo, teremos a Planilha dos dados amostrais:

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PROCESSO: 0010921-58.2014.5.01.0039										
VALOR DE MERCADO USANDO O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO										
PRÉDIOS COM DADOS AMOSTRAIS MUITOS SEMELHANTES NOS ASPECTOS FÍSICOS E FUNCIONAIS (TIPO TESTADA, LOCALIZAÇÃO, PROFUNDIDADE, ATIVIDADES PERMITIDAS E AINDA OUTROS FATORES OBSERVADOS MAS NÃO MUITO SIGNIFICATIVOS) E A VARIÁVEL SIGNIFICATIVA NA COMPOSIÇÃO DO PREÇO, CONFORME PESQUISAS, VISTÓRIAS, CONSULTAS E INVESTIGAÇÕES É O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO CONSTRUTIVO DO TERRENO COM PREÇOS PRATICADOS ATUALMENTE NA REGIÃO										
OS DADOS AMOSTRAIS DE IMÓVEIS ESTÃO À VENDA, ENTÃO FOI UTILIZADO O FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO CALCULADO EM 0,90										

1. HOMOGENEIZAÇÃO PARA O AVALIANDO	N=	14
------------------------------------	----	----

Nº	Nº DE DADOS AMOSTRAIS DE PRÉDIOS NA REGIÃO COM POTENCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO	ENDEREÇO	TELEFONE DO INFORMANTE	INFORMANTE	ÁREA DO TERRENO/m²	VALOR DE OFERTA PESQUISADO (R\$)	VALOR/m²	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO	Vuh = VALOR UNIT HOMOGENEIZADO
1	R1	Rua Uranos, 855 - Ramos	21 975366190	Casa Parkes	449,00	R\$ 980.000,00	R\$ 2.182,63	1,00	0,90	R\$ 1.964,37
2	R2	Rua Uranos, 1381 - Bonsucesso	21 984779747	JAYME Nogueira Da G.Rodriguez	640,00	R\$ 750.000,00	R\$ 1.171,88	1,00	0,90	R\$ 1.054,69
3	R3	Rua Aimara, Ramos	21 34595757	Jaylson Imobiliaria	800,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.125,00	1,00	0,90	R\$ 1.012,50
4	R4	Rua Nossa Senhora das Graças, Ramos	21 996404925	A Costa Assessoria Imobiliária	500,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.000,00	1,02	0,90	R\$ 1.836,00
5	R5	Rua Doutor Nunes, Olaria	24 988464081	Silvério Imóveis	400,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.000,00	1,00	0,90	R\$ 2.700,00
6	R6	Avenida Roma, Bonsucesso	21 997953386	Claudia	500,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.400,00	1,00	0,90	R\$ 2.160,00
7	R7	Rua Doutor Nunes, 401 - Olaria	21 997953386	Claudia	500,00	R\$ 950.000,00	R\$ 1.900,00	1,10	0,90	R\$ 1.881,00
8	R8	Rua Uranos, 1202 - Olaria	21 984985077	Rjardim Imóveis	317,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.785,49	1,00	0,90	R\$ 3.406,94
9	R9	Travessa Leonor Mascarenhas, Ramos	21 994723203	Atma Imobiliária	130,00	R\$ 1.349.500,00	R\$ 10.380,77	1,00	0,90	R\$ 9.342,69
10	R10	Rua Maria da Glória, 81 - Ramos	21 971814848	Nova Época Imóveis	600,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.000,00	1,02	0,90	R\$ 1.836,00
11	R11	Rua Aimara, 101 - Ramos	21 971814848	Nova época Imóveis	850,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.647,06	1,00	0,90	R\$ 1.482,35
12	R12	Rua Marques de Oliveira, Ramos	21 935057574	Braasil Brokers	397,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 3.148,61	1,00	0,90	R\$ 2.833,75
13	R13	Rua João Romariz, Ramos	21 935008333	Familia Bacelar	700,00	R\$ 870.000,00	R\$ 1.242,86	1,00	0,90	R\$ 1.118,57
14	R14	Rua Ceci, Ramos	21 998148171	Livima Consultoria	177,00	R\$ 750.000,00	R\$ 4.237,29	1,00	0,90	R\$ 3.813,56
	DADO MÍNIMO ACEITÁVEL									
	DADO MÁXIMO ACEITÁVEL									

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

IMÓVEL AVALIANDO		ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO m²
		440 1,00
2. ESTATÍSTICA BÁSICA		N= 14
SOMA	R\$ 36.442,42	SOMATÓRIO DE TODOS OS DADOS JÁ HOMOGENEIZADOS
NOVA MÉDIA HOMOGENEIZADA	R\$ 2.603,03	VALIDAÇÃO DA MÉDIA CRITÉRIO DOS 30%
MÉDIA - 30%	R\$ 1.822,12	MÍNIMO DADO ACEITÁVEL
MÉDIA + 30%	R\$ 3.383,94	MÁXIMO DADO ACEITÁVEL
MÍNIMO	R\$ 1.012,50	DADO COM VALOR MÍNIMO NÃO PASSOU NO CRITÉRIO
MÁXIMO	R\$ 9.342,69	DADO COM VALOR MÁXIMO NÃO PASSOU NO CRITÉRIO

10.2. Cálculo da Média Aritmética do m² dos dados das amostras:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$36.422,42}}{14}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$2.603,03 (valor médio m}^2\text{)}.$$

10.3. Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os dados amostrais dos imóveis pesquisados com valores do metro quadrado (m²) inferiores à R\$1.822,12 (média aritmética - **30%**) e superiores à R\$3.383,94 (média aritmética + **30%**). ABNT NBR 14653-2:2011.

- $\text{R\$2.603,03/m}^2 \times 0,70 = \text{R\$1.822,12m}^2$
- $\text{R\$2.603,03/m}^2 \times 1,30 = \text{R\$3.383,94m}^2$

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação e homogeneização, identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer um dos dados amostrais remanescentes. Foram eliminados os dados amostrais **R2, R3, R8, R9, R11, R13 e R14**.

Portanto restaram os seguintes cálculos:

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

3. NOVA HOMOGENEIZAÇÃO	N=	7
------------------------	----	---

Nº	Nº DE DADOS AMOSTRAIS DE PRÉDIOS NA REGIÃO COM POTENCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO	ENDEREÇO	TELEFONE DO INFORMANTE	INFORMANTE	ÁREA DO TERRENO/m²	VALOR DE OFERTA PESQUISADO (R\$)	VALOR/m²	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO	V _{uh} = VALOR UNIT HOMOGENEIZADO
1	R1	Rua Uranos , 855 - Ramos	21 975366190	Casa Parkes	449,00	R\$ 980.000,00	R\$ 2.182,63	1,00	0,90	R\$ 1.964,37
2	R4	Rua Nossa Senhora das Graças, Ramos	21 996404925	A Costa Assessoria Imobiliária	500,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.000,00	1,02	0,90	R\$ 1.836,00
3	R5	Rua Doutor Nunes, Olaria	24 988464081	Silvério Imóveis	400,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.000,00	1,00	0,90	R\$ 2.700,00
4	R6	Avenida Roma, Bonsucesso	21 997953386	Claudia	500,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.400,00	1,00	0,90	R\$ 2.160,00
5	R7	Rua Doutor Nunes, 401 - Olaria	21 997953386	Claudia	500,00	R\$ 950.000,00	R\$ 1.900,00	1,10	0,90	R\$ 1.881,00
6	R10	Rua Maria da Glória, 81 - Ramos	21 971814848	Nova Época Imóveis	600,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.000,00	1,02	0,90	R\$ 1.836,00
7	R12	Rua Marques de Oliveira, Ramos	21 935057574	Braasil Brokers	397,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 3.148,61	1,00	0,90	R\$ 2.833,75

4. NOVA ESTATÍSTICA BÁSICA	N=	7
----------------------------	----	---

SOMA	R\$ 15.211,12	SOMATÓRIO DOS HOMOGENEIZADOS
NOVA MÉDIA HOMOGENEIZADA	R\$ 2.173,02	VALIDAÇÃO DA MÉDIA CRITÉRIO DOS 30%
NOVA MÉDIA - 30%	R\$ 1.521,11	MÍNIMO DADO ACEITÁVEL
NOVA MÉDIA + 30%	R\$ 2.824,92	MÁXIMO DADO ACEITÁVEL
MÍNIMO	R\$ 1.836,00	DADO COM VALOR MÍNIMO PASSOU NO CRITÉRIO
MÁXIMO	R\$ 2.833,75	DADO COM VALOR MÁXIMO PASSOU NO CRITÉRIO

5. REALIZADO O SANEAMENTO VERIFICAMOS O DESVIO PADRÃO, O INTERVALO DE CONFIANÇA E O CAMPO DE ARBITRIO

N=	7
MÉDIA HOMOGENEIZADA	R\$ 2.173,02
DESVIO PADRÃO	R\$ 422,38
INTERV DE CONF	R\$ 409,18
LIM MÍN	R\$ 1.763,83
LIM MÁX	R\$ 2.582,20
PRECISÃO	0,28

Abaixo de 30% excelente, ABNT NBR 14.653-2:2011

CAMPO DE ARBITRIO	MÍNIMO E MÁXIMO
NOVA MÉDIA -15% =	R\$ 1.847,06
NOVA MÉDIA +15% =	R\$ 2.498,97

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

VALOR/m² ADOTADO DA NOVA MÉDIA	R\$ 2.173,02
m² DO IMÓVEL AVALIANDO	440,00
VALOR TOTAL DE CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO	R\$ 956.127,44
VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL AVALIANDO	R\$ 960.000,00

Arredondamento máximo em 1% de acordo com ABNT 14.653, item 6.8.1, ABNT NBR 14653-1:2019

O cálculo obteve a média homogeneizada de R\$2.173,02m², desvio padrão de R\$422,38m²; intervalo de confiança de R\$409,18(m²); limite máximo de R\$2.585,20m² e o limite mínimo de R\$1.763,83m² com precisão de 28% onde abaixo de 30% excelente, ABNT NBR 14653-1:2011.

Campo de arbítrio: Limite mínimo = - 15% de R\$1.847,06m² - Limite máximo = + 15% de R\$2.582,20m².

Adotamos o valor do metro quadrado da nova média em = R\$2.173,02 (m²).

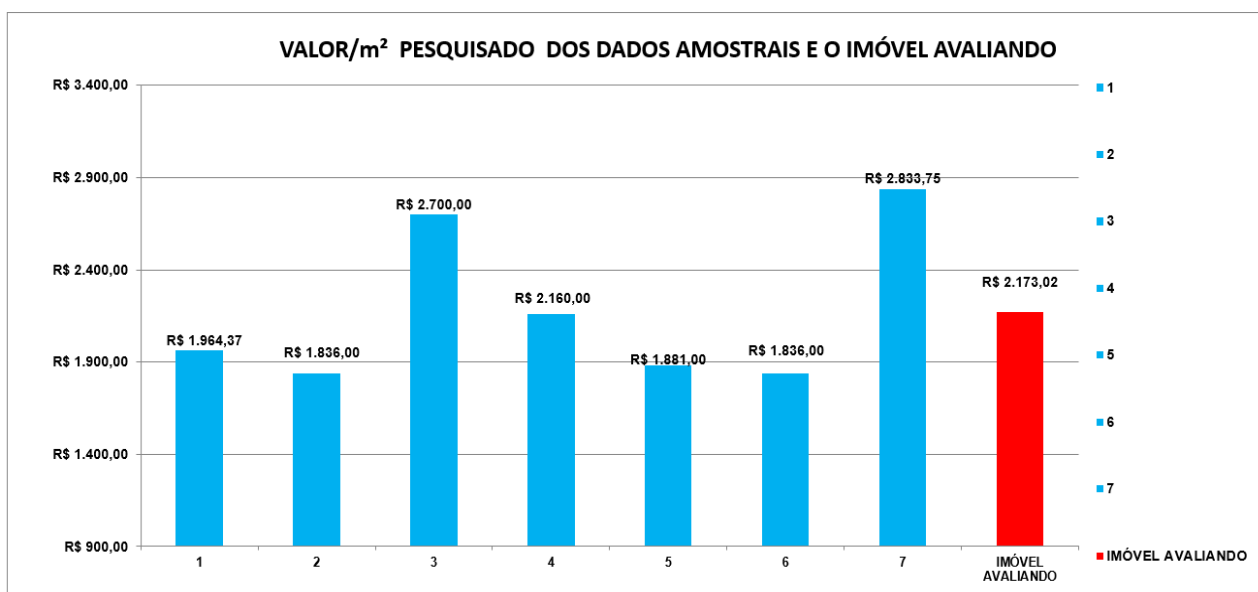
Vi = 440,00 (m²) x R\$2.172,03 (m²) = R\$956.127,44

VALOR MÉDIO TOTAL DO TERRENO = R\$960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais).

“Arredondamento máximo de 1% item 6.8.1, ABNT NBR 14653-1:2019”.

6. DIAGRAMA DEMONSTRATIVO DO VALOR/m² DAS AMOSTRAS COMPARANDO COM O VALOR/m² DO BEM IMÓVEL AVALIANDO

Nº AMOSTRAS DE DADOS DE PRÉDIOS AMOSTRAIS	VALOR/m² AMOSTRAS
1	R\$ 1.964,37
2	R\$ 1.836,00
3	R\$ 2.700,00
4	R\$ 2.160,00
5	R\$ 1.881,00
6	R\$ 1.836,00
7	R\$ 2.833,75
IMÓVEL AVALIANDO	R\$ 2.173,02



LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

11. CONCLUSÃO

Considerando que:

Todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido estão em conformidade com as Normas ABNT NBR 14653-1:2019 e 14653-2:2011.

O entendimento do perito judicial avaliador imobiliário pela sua experiência, técnica “expertise”, convicção e em virtude do estado de conservação do imóvel. O valor de mercado para o imóvel avaliando foi realizado com base em pesquisas de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual teve as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor de mercado.

As diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, diferenciam das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Conclui-se que o valor de mercado deste laudo pericial é de:

Valor total de mercado do imóvel: R\$960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais)

“Com Arredondamento máximo de 1% item 6.8.1, ABNT NBR 14653-1:2019”.

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

12. ENCERRAMENTO

Informa os peritos avaliadores imobiliários e o engenheiro civil que não temos nenhuma motivação pessoal em relação aos personagens deste parecer técnico de avaliação e/ou à matéria envolvida neste parecer técnico, nem ambiciona no presente ou aspira no futuro qualquer interesse no conjunto de bem objeto desta avaliação.

Assim, encerro o presente Laudo pericial, com grau II de fundamentação, contendo 36 (trinta e seis) páginas digitadas de um só lado, sequencialmente e acompanhadas de 12 (doze) anexos, com suas páginas numeradas digitalmente em formato A4, e devidamente assinada digitalmente em todas as suas páginas e com certificação digital AC CNDL RFB v3. ICP – BRASIL.

Dito isso, nada havendo, encerro o presente laudo pericial e requer para os devidos fins, a bem da verdade e, sobretudo da Justiça.

Itaboraí-RJ, 23 de junho de 2025.



Selo Certificador Digital¹ nº 103314

ANDRE LUIZ MIDON
DOS SANTOS

Assinado de forma digital por
ANDRE LUIZ MIDON DOS SANTOS
Dados: 2025.06.23 21:25:25 -03'00'

André Luíz Midon dos Santos
Corretor de Imóveis
Perito Judicial Avaliador Imobiliário

¹ este selo certifica que o Laudo Pericial Técnico de Avaliação Mercadológica, foi elaborado pelo corretor de imóvel e perito judicial avaliador imobiliário, devidamente habilitado e inscrito no CNAI, mantido pelo sistema COFECI – CRECI-RJ, nos moldes estabelecidos na resolução COFECI – Nº 1.066/2007 e ato normativo Nº 001/2011.

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

13. FONTE DOS DADOS AMOSTRAIS PESQUISADOS

R1 - <https://www.casaparkes.com.br/imovel/predio-rio-de-janeiro-449-m/PR0036-CASM> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R2 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-bonsucesso-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-640m2-id-2684635899/?source=ranking%2Crp> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R3 - <https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/galpao--comercial-ramos-1145761935?> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R4 - https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-500m-a-venda-rua-nossa-senhora-das-gracas-ramos-rio-de-janeiro-r-1-000-000-1335656400?lis=listing_1120 - Data da pesquisa 20/06/2025.

R5 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-olaria-zona-norte-rio-de-janeiro-400m2-venda-RS1200000-id-2806878181/?source=ranking%2Crp> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R6 - <https://www.rsoaresimoveis.com.br/imovel/predio-comercial-em-bonsucesso-avenida-roma/VVPR00004> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R7 - <https://www.rsoaresimoveis.com.br/imovel/galpao-em-olaria-rua-dr-nunes-com-500m2/VVGA00010> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R8 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-olaria-zona-norte-rio-de-janeiro-317m2-venda-RS1200000-id-2807426558/?source=ranking%2Crp> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R9 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-mobiliado-ramos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-130m2-id-2762339236/?source=ranking%2Crp> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R10 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-9-quartos-com-acesso-24-horas-ramos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-600m2-id-2747291061/?source=showcase%2Crp> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R11 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-com-churrasqueira-ramos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-850m2-id-2775712564/?source=showcase%2Crp> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R12 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-2-quartos-com-administracao-ramos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-397m2-id-2790434814/?source=showcase%2Crp> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R13 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-1-quarto-ramos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-700m2-id-2804342042/?source=showcase%2Crp> - Data da pesquisa 20/06/2025.

R14 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-2-quartos-ramos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-177m2-id-2808380491/?source=showcase%2Crp> - Data da pesquisa 20/06/2025.

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

14. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. Ed. -- São Paulo: Pini, 1999.

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. **Engenharia Legal e de Avaliações**. 5. ed. -- São Paulo: Oficina de Textos, 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 14.653-1:2019: **Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro : ABNT, 2019. Norma técnica.

_____. NBR 14.653-1:2019: **Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro : ABNT, 2019. Norma técnica.

_____. NBR 14.653-2:2011: **Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro : ABNT, 2011. Norma técnica.

_____. NBR 12.721:2005 - **Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios**. Rio de Janeiro : ABNT, 2005.

BRASIL. Lei 6.530, de 12 de maio de 1978. **Regulamentação da profissão de corretor de imóveis**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 mai. 1978. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm - Acesso em: 20/06/2025.

_____. Superior Tribunal de Justiça. RECURSO ESPECIAL nº 779.196 - RS (2005/0146535-8) Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 25/08/2009, Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 9 set. 2009. **Não exclusividade para a atividade de avaliações**.

DINIZ, João Margarido. **Avaliação de imóveis: metodologias e aplicação** – Curitiba, 2011. 378 f.: il.; tab.; graf. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/49499> - Acesso em 20/06/2025.

GUJARATI, Damodar N.; PORTER, Dawn C. **Econometria básica**. Porto Alegre: AMGH, 2011. INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE SP. **Glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE/SP**. 2002. Disponível em: <[https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1721910861-GLOSSARIO%20DE%20TERMINOLOGIAS%20DO%20IBAPE-SP%20\[2021\]_rev.pdf](https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1721910861-GLOSSARIO%20DE%20TERMINOLOGIAS%20DO%20IBAPE-SP%20[2021]_rev.pdf)>. Acesso em: 20/06/2025.

MACIEL, Carlos Humberto. **Engenharia de avaliações por inferência estatística**. Apostila, 118 f. Maringá : 2010. Apostila do curso realizado em Curitiba-PR em Janeiro de 2011, 2011.

COFECI. Resoluções 957/2006 e 1066/2007. <https://creci-rj.gov.br/> Acesso em: 20/06/2025.

<https://creci-rj.gov.br/> Acesso em: 20/06/2025.

<https://carioca.rio/servicos/iptu/>. Acesso em: 20/06/2025.

Michaelis: dicionário prático da língua portuguesa. São Paulo: Editora Melhoramentos, 2010. – (Dicionários Michaelis). Acesso em 20/06/2025.

[https://pt.wikipedia.org/wiki/Taquara_\(Rio_de_Janeiro\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Taquara_(Rio_de_Janeiro)). Acesso em 26/06/2025.

<https://registradores.onr.org.br/>. Acesso em: 20/06/2025.

<https://intranet.cofeci.gov.br/cnai/index.aspx> . Acesso em: 23/06/2025.

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

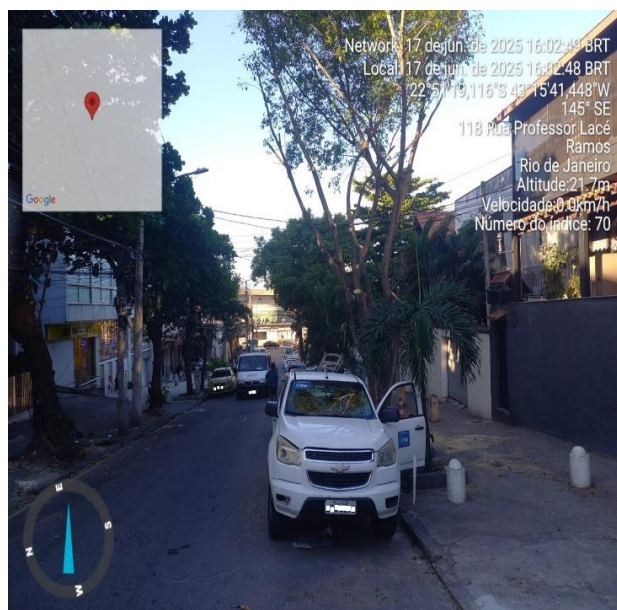
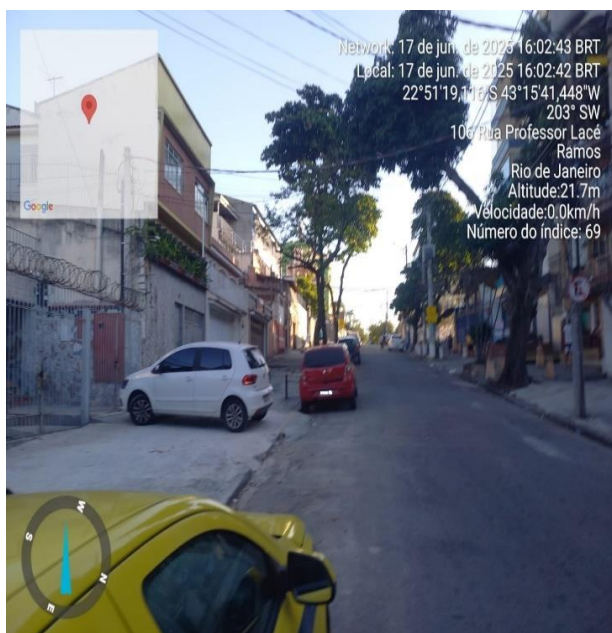
15. ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO –

ÁREA DO TERRENO = 275m² - ÁREA CONSTRUÍDA = 440m²

Foto nº 02 – Frente do imóvel avaliando

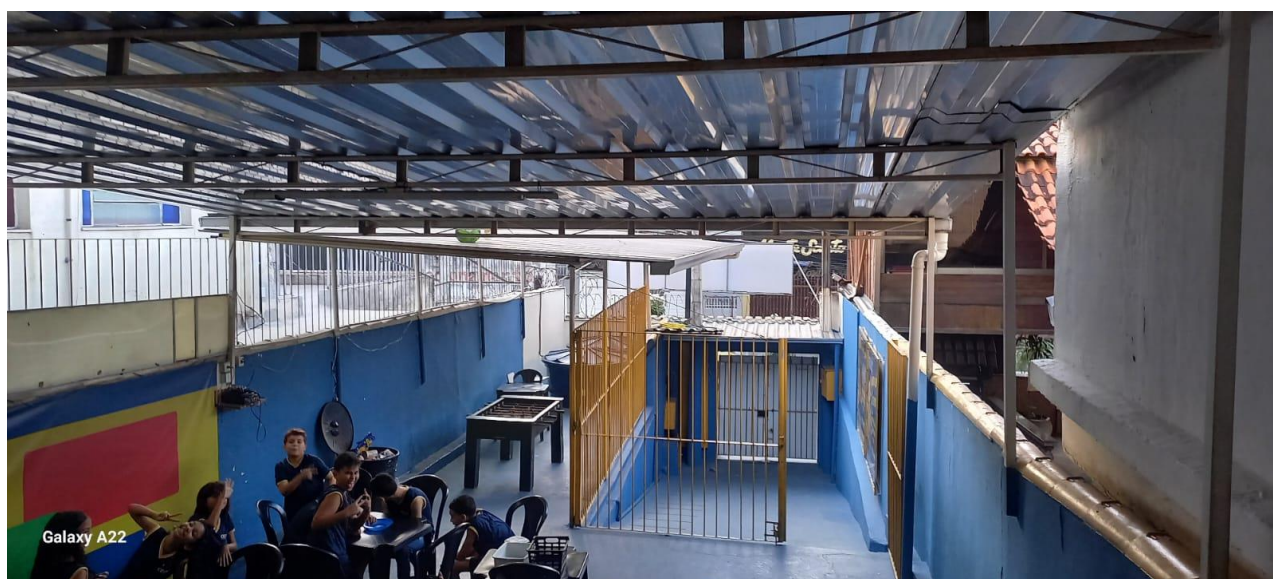
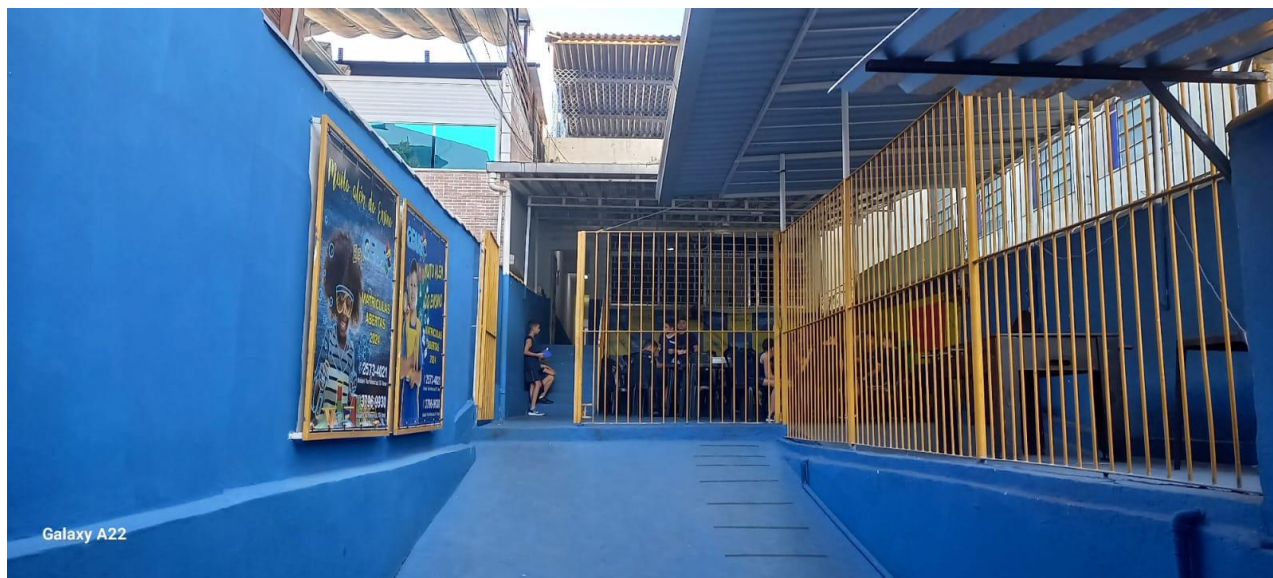


Fotos nº 03 e 04 – Frente da Rua Professor Lacé



LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 05, 06 e 07 – Entrada principal do Imóvel Avaliando

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

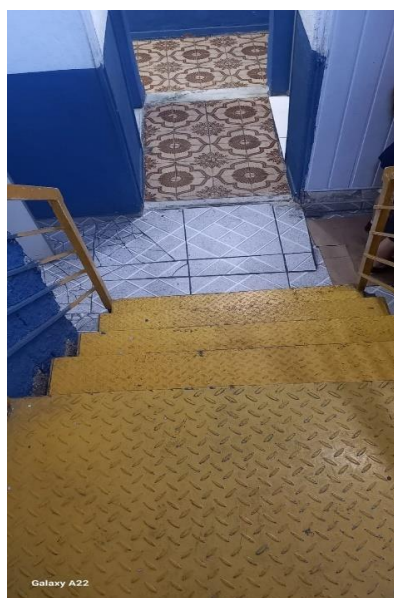
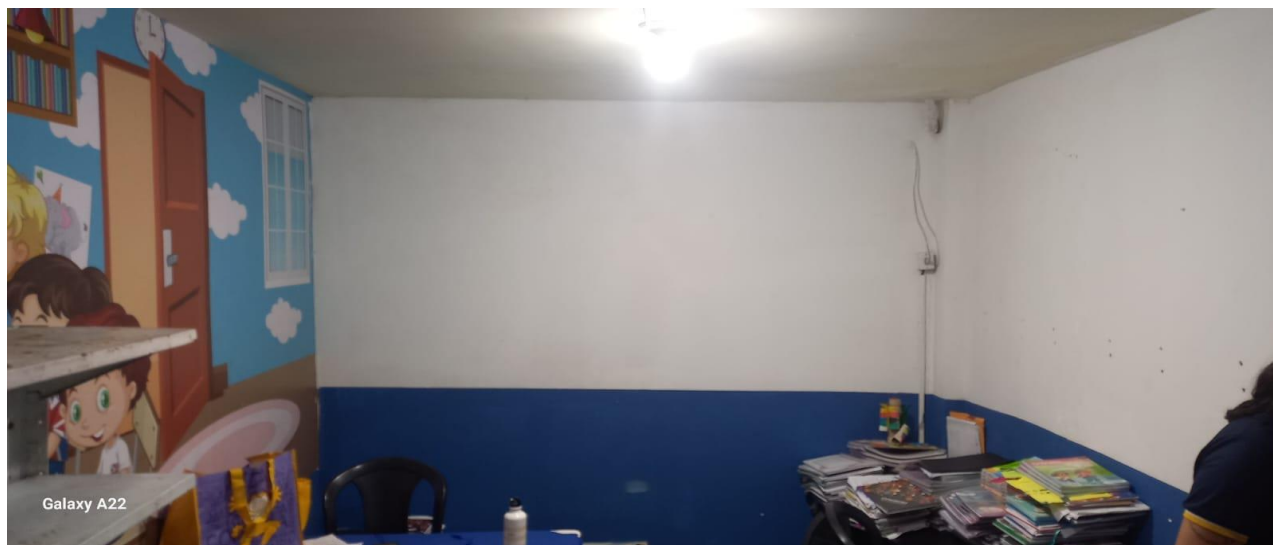
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 08, 09 e 10 – Entrada principal do Imóvel Avaliando



LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 11, 12 e 13 – Sala, escada de acesso, corredor e área de recreação

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

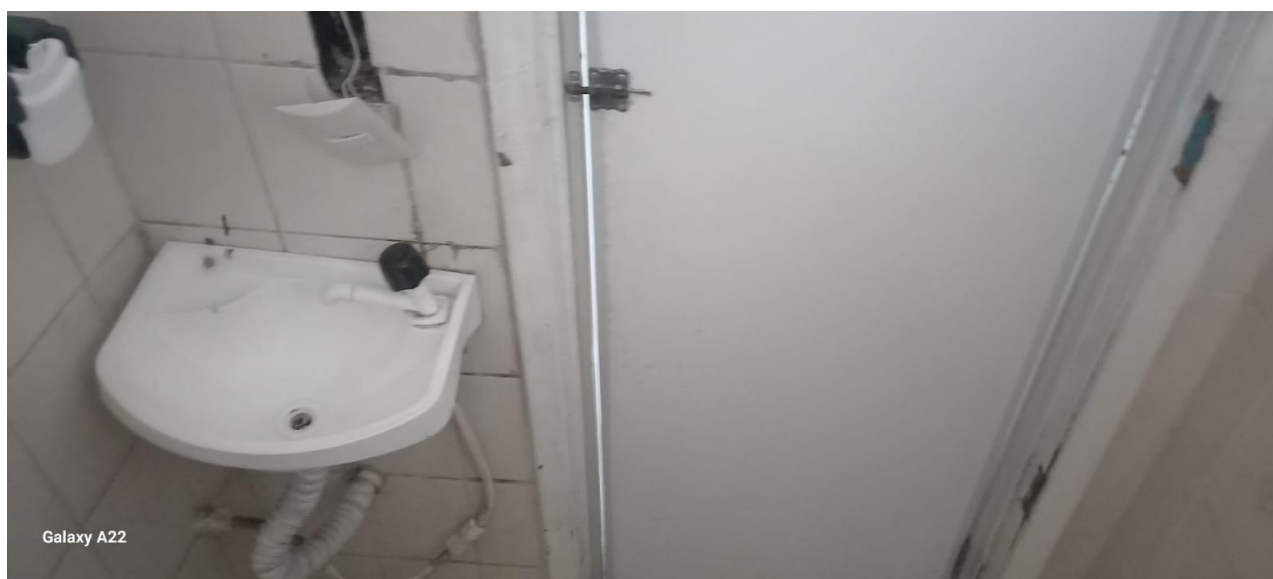
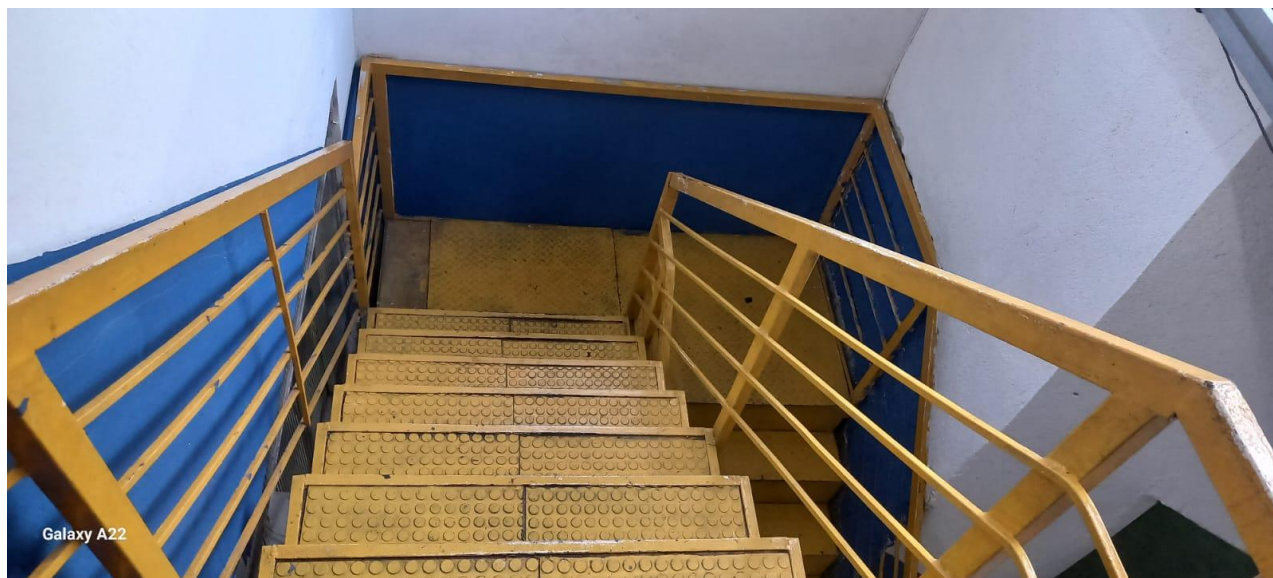
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 14, 15 e 16 – Área da cobertura e salas



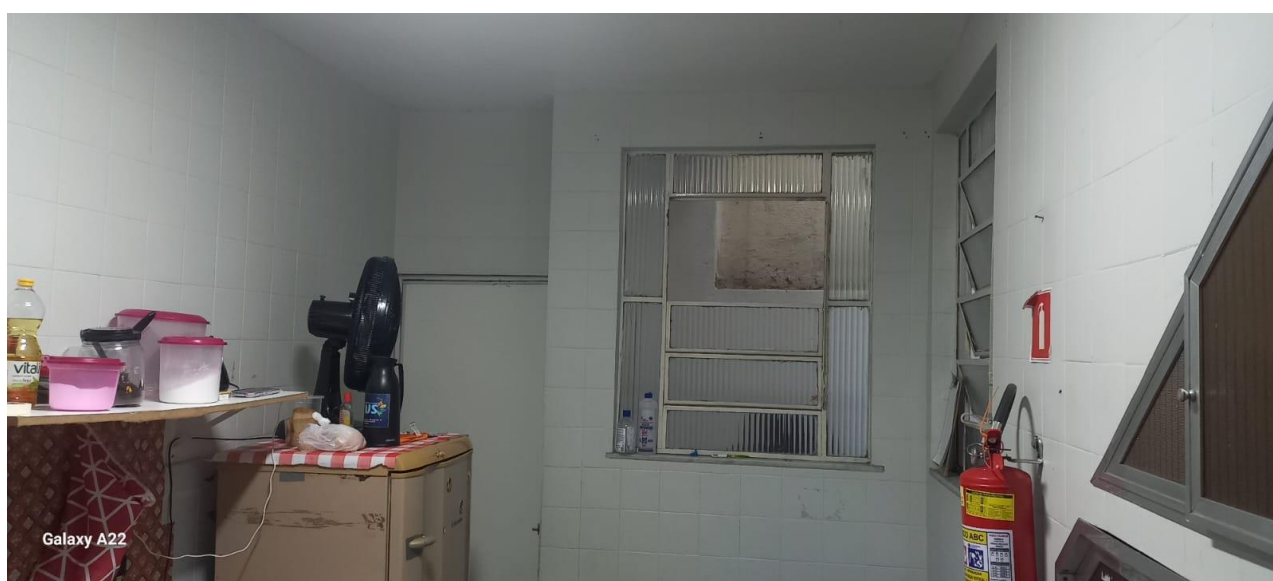
LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 17, 18 e 19 – Escada de acesso, sala e banheiro

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

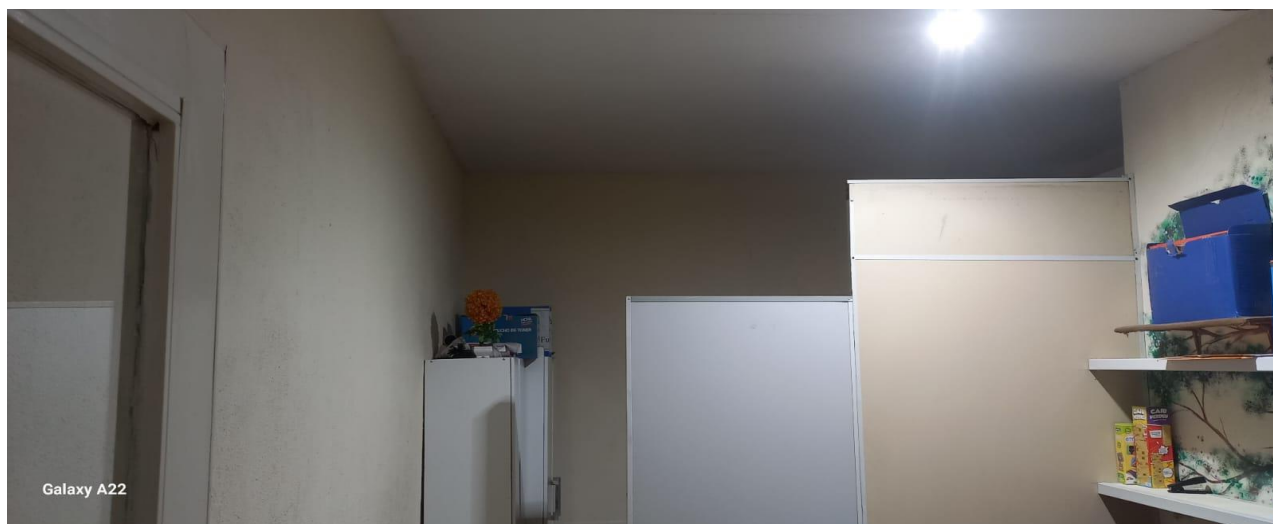
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 20, 21 e 22 – Banheiro, Área coberta e cozinha

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

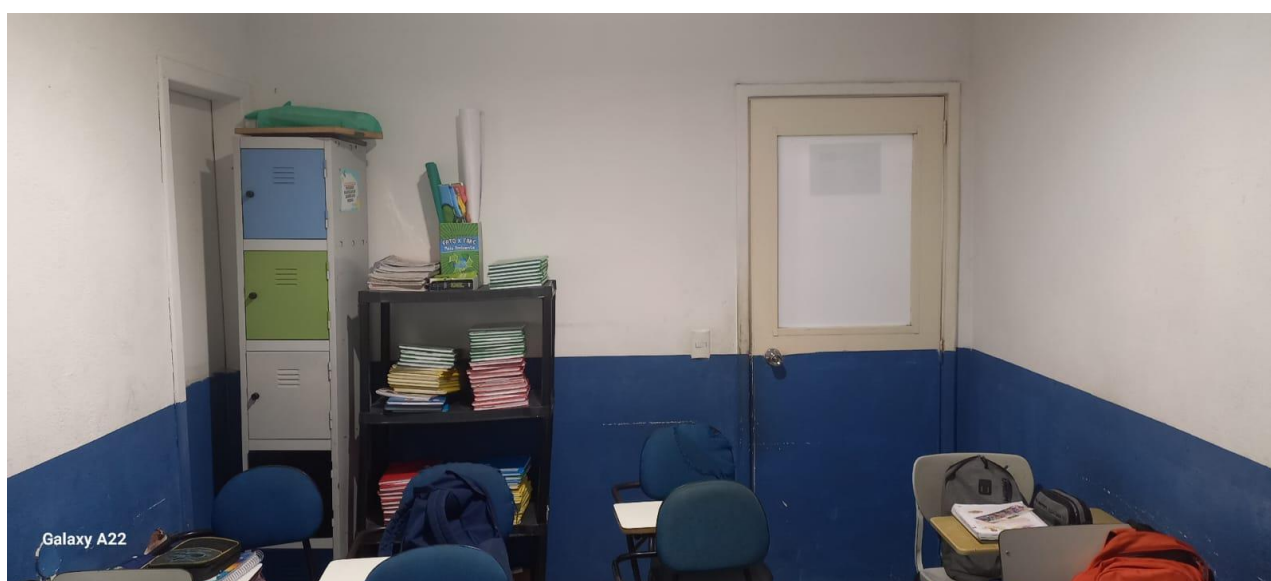
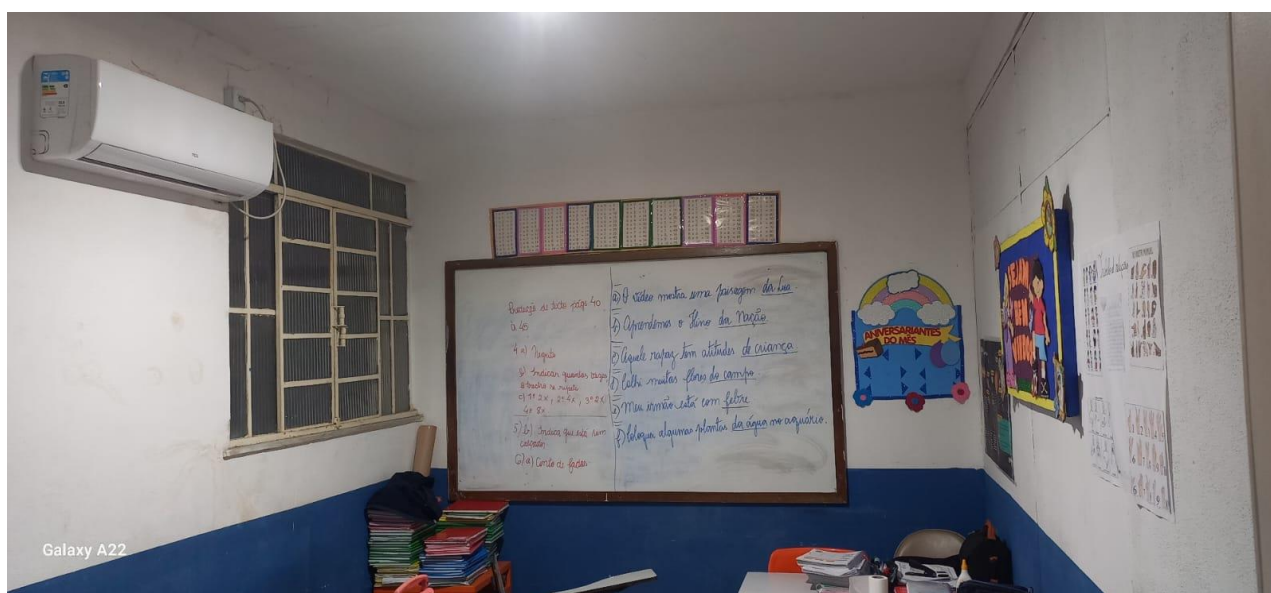
Fotos nº 23, 24 e 25 – Cozinha



LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

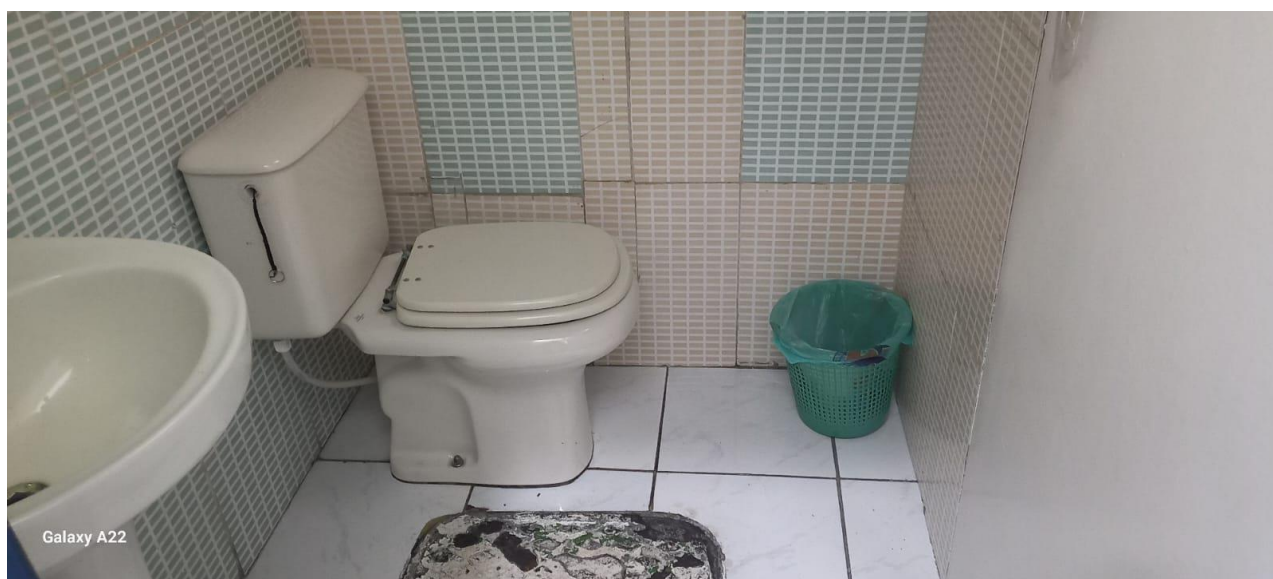
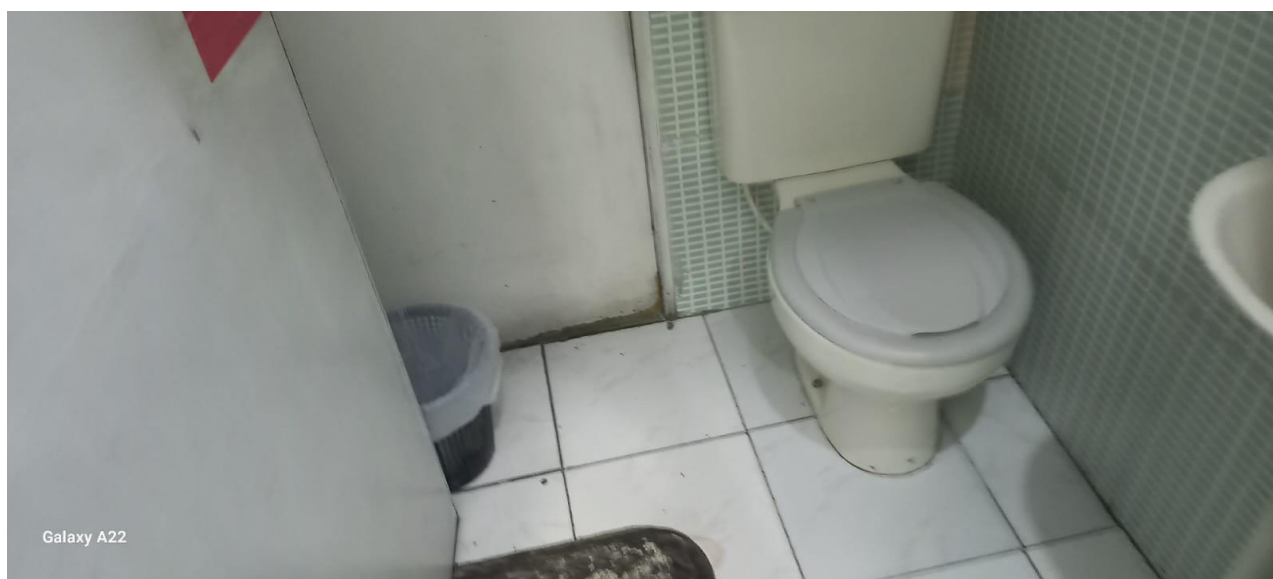
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 26, 27 e 28 – Banheiro e salas



LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 29, 30 e 31 – Banheiros

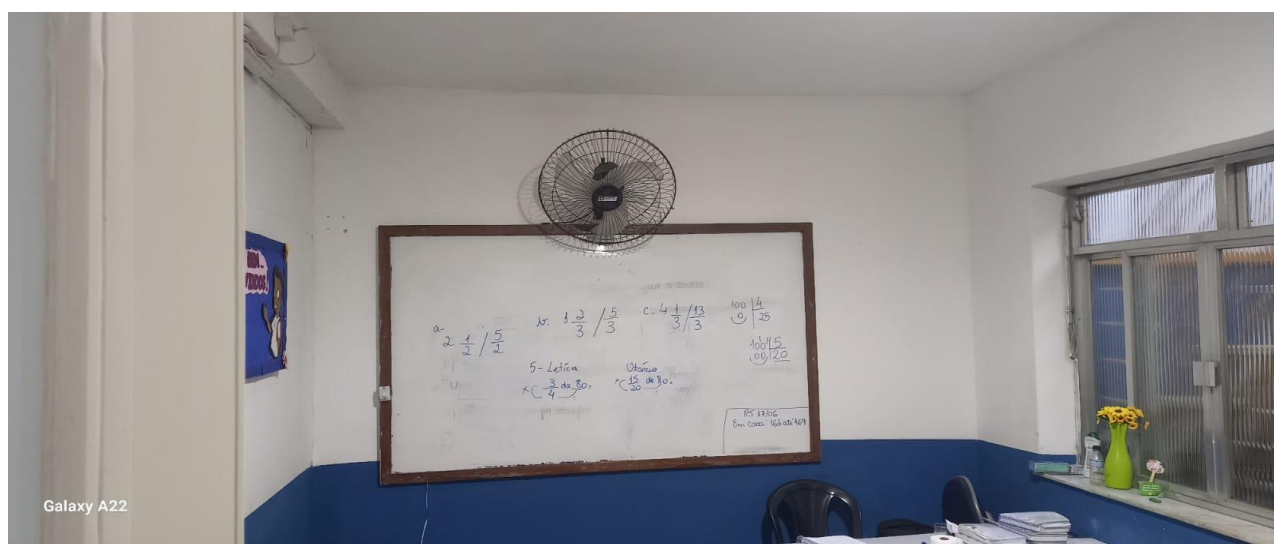
LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 32, 33 e 34 – Salas



Galaxy A22



Galaxy A22



Galaxy A22

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.

Fotos nº 35, 36 e 37 – Corredor de acessos Salas, quadro de energia e quadro dos hidrômetros



Perito e responsável pelo Imóvel



LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

ANEXO II - CUB/m² JUNHO 2025 -CUSTO UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO –

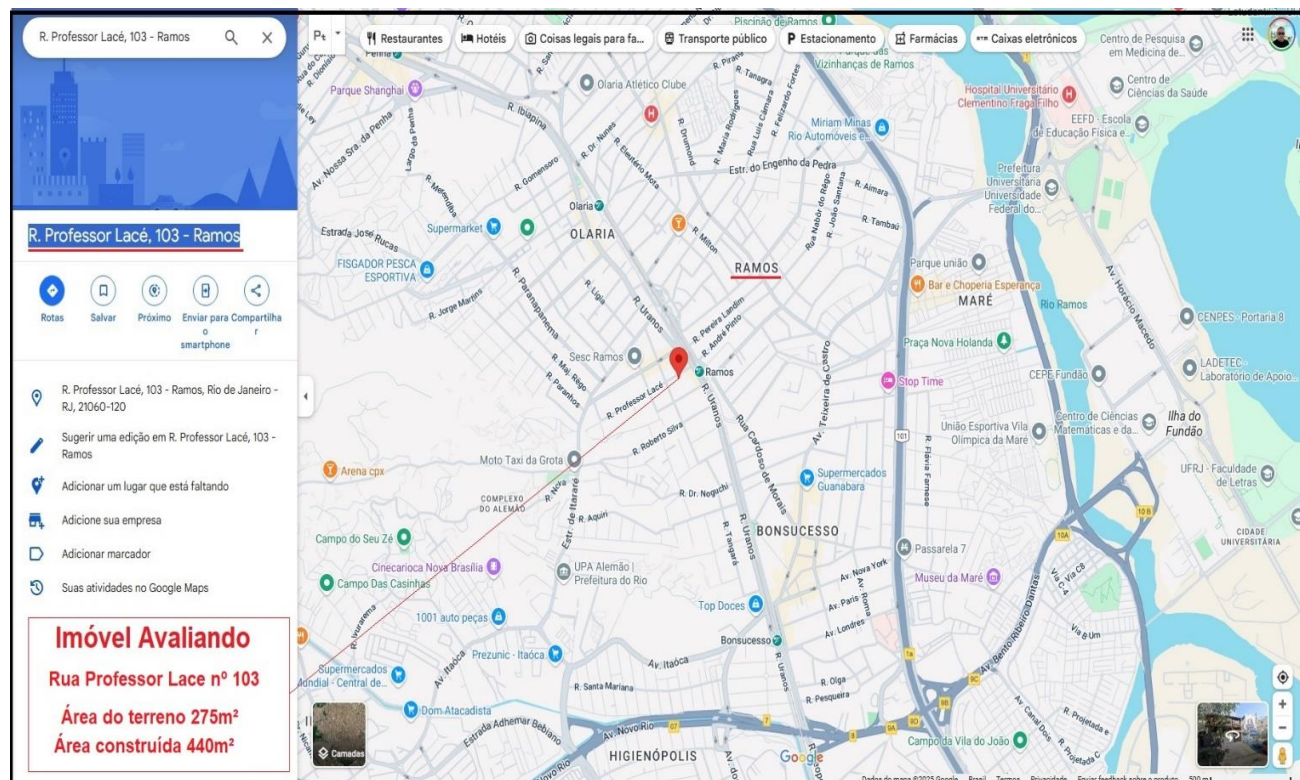
Sinduscon Rio

CUB/m²	Custos Unitários Básicos de Construção	 SindusconRio																																	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2025																																			
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 Maio/2025. "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, 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 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 <table> <tr><td>R-1</td><td>2.307,04</td><td>0,18%</td></tr> <tr><td>PP-4</td><td>2.153,71</td><td>-0,05%</td></tr> <tr><td>R-8</td><td>2.041,02</td><td>-0,11%</td></tr> <tr><td>PIS</td><td>1.592,23</td><td>0,05%</td></tr> </table>	R-1	2.307,04	0,18%	PP-4	2.153,71	-0,05%	R-8	2.041,02	-0,11%	PIS	1.592,23	0,05%	PADRÃO NORMAL <table> <tr><td>R-1</td><td>2.777,26</td><td>0,05%</td></tr> <tr><td>PP-4</td><td>2.629,35</td><td>0,02%</td></tr> <tr><td>R-8</td><td>2.299,22</td><td>-0,11%</td></tr> <tr><td>R-16</td><td>2.231,13</td><td>-0,13%</td></tr> </table>	R-1	2.777,26	0,05%	PP-4	2.629,35	0,02%	R-8	2.299,22	-0,11%	R-16	2.231,13	-0,13%	PADRÃO ALTO <table> <tr><td>R-1</td><td>3.450,69</td><td>-0,05%</td></tr> <tr><td>R-8</td><td>2.764,20</td><td>-0,15%</td></tr> <tr><td>R-16</td><td>2.927,99</td><td>-0,18%</td></tr> </table>	R-1	3.450,69	-0,05%	R-8	2.764,20	-0,15%	R-16	2.927,99	-0,18%
R-1	2.307,04	0,18%																																	
PP-4	2.153,71	-0,05%																																	
R-8	2.041,02	-0,11%																																	
PIS	1.592,23	0,05%																																	
R-1	2.777,26	0,05%																																	
PP-4	2.629,35	0,02%																																	
R-8	2.299,22	-0,11%																																	
R-16	2.231,13	-0,13%																																	
R-1	3.450,69	-0,05%																																	
R-8	2.764,20	-0,15%																																	
R-16	2.927,99	-0,18%																																	
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)																																			
PADRÃO NORMAL <table> <tr><td>CAL-8</td><td>2.664,27</td><td>-0,14%</td></tr> <tr><td>CSL-8</td><td>2.277,09</td><td>-0,17%</td></tr> <tr><td>CSL-16</td><td>3.040,12</td><td>-0,19%</td></tr> </table>	CAL-8	2.664,27	-0,14%	CSL-8	2.277,09	-0,17%	CSL-16	3.040,12	-0,19%	PADRÃO ALTO <table> <tr><td>CAL-8</td><td>2.856,24</td><td>-0,13%</td></tr> <tr><td>CSL-8</td><td>2.499,77</td><td>-0,16%</td></tr> <tr><td>CSL-16</td><td>3.332,41</td><td>-0,18%</td></tr> </table>	CAL-8	2.856,24	-0,13%	CSL-8	2.499,77	-0,16%	CSL-16	3.332,41	-0,18%																
CAL-8	2.664,27	-0,14%																																	
CSL-8	2.277,09	-0,17%																																	
CSL-16	3.040,12	-0,19%																																	
CAL-8	2.856,24	-0,13%																																	
CSL-8	2.499,77	-0,16%																																	
CSL-16	3.332,41	-0,18%																																	
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)																																			
<table> <tr><td>RP1Q</td><td>2.415,58</td><td>-0,08%</td></tr> <tr><td>GI</td><td>1.266,67</td><td>-0,34%</td></tr> </table>	RP1Q	2.415,58	-0,08%	GI	1.266,67	-0,34%																													
RP1Q	2.415,58	-0,08%																																	
GI	1.266,67	-0,34%																																	
Sinduscon-Rio Data de emissão: 29/05/2025 16:23																																			

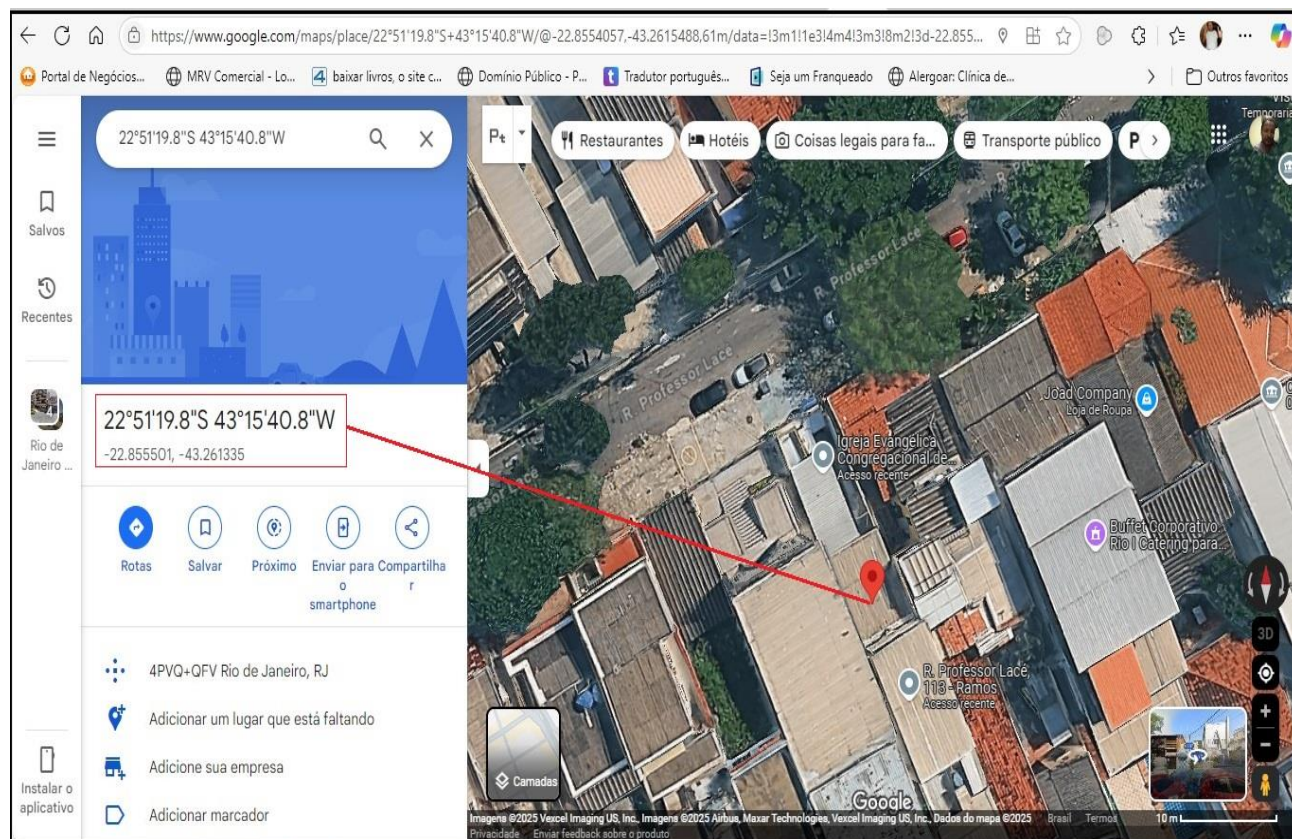
LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

ANEXO III - MAPA DE LOCALIZAÇÃO - (Fonte: Google Maps)



ANEXO IV - MAPA FOTO SATÉLITE - (Fonte: Google Maps)

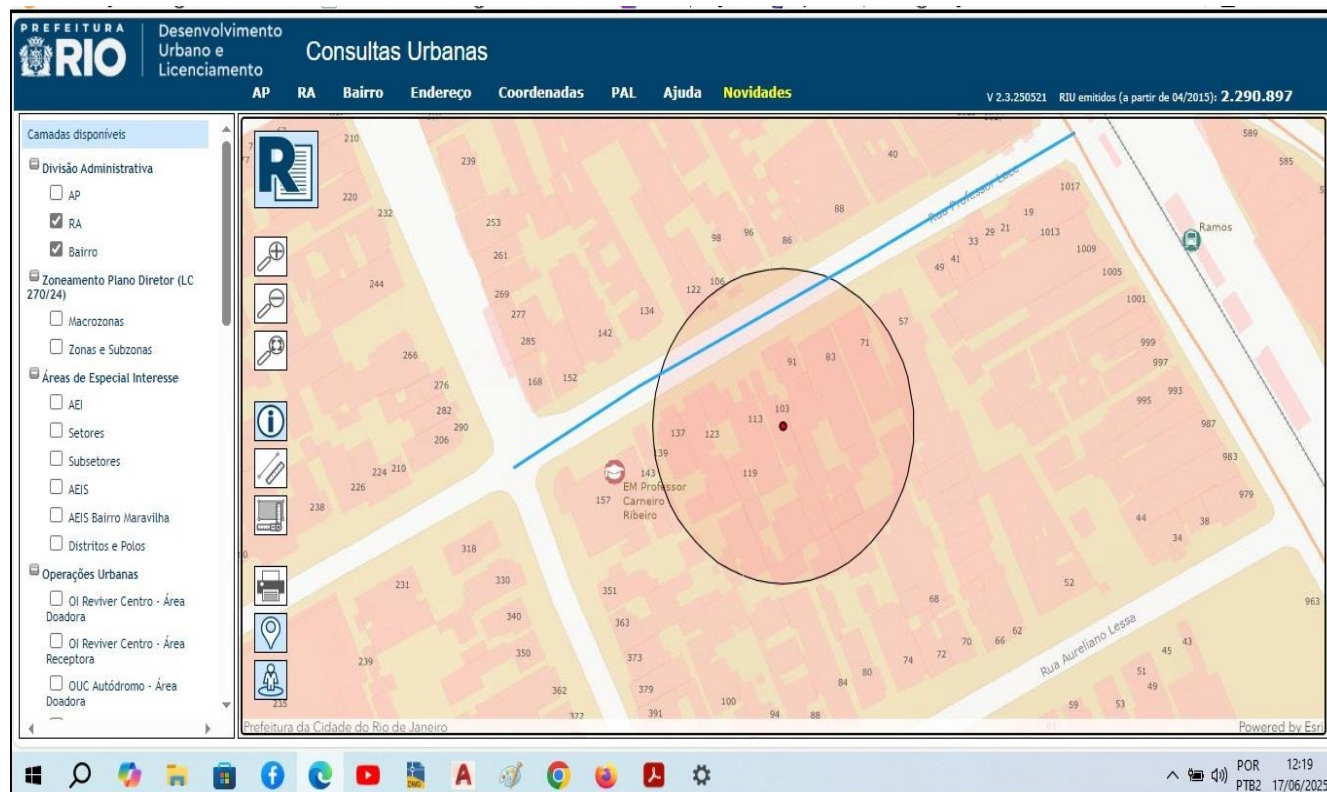


LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

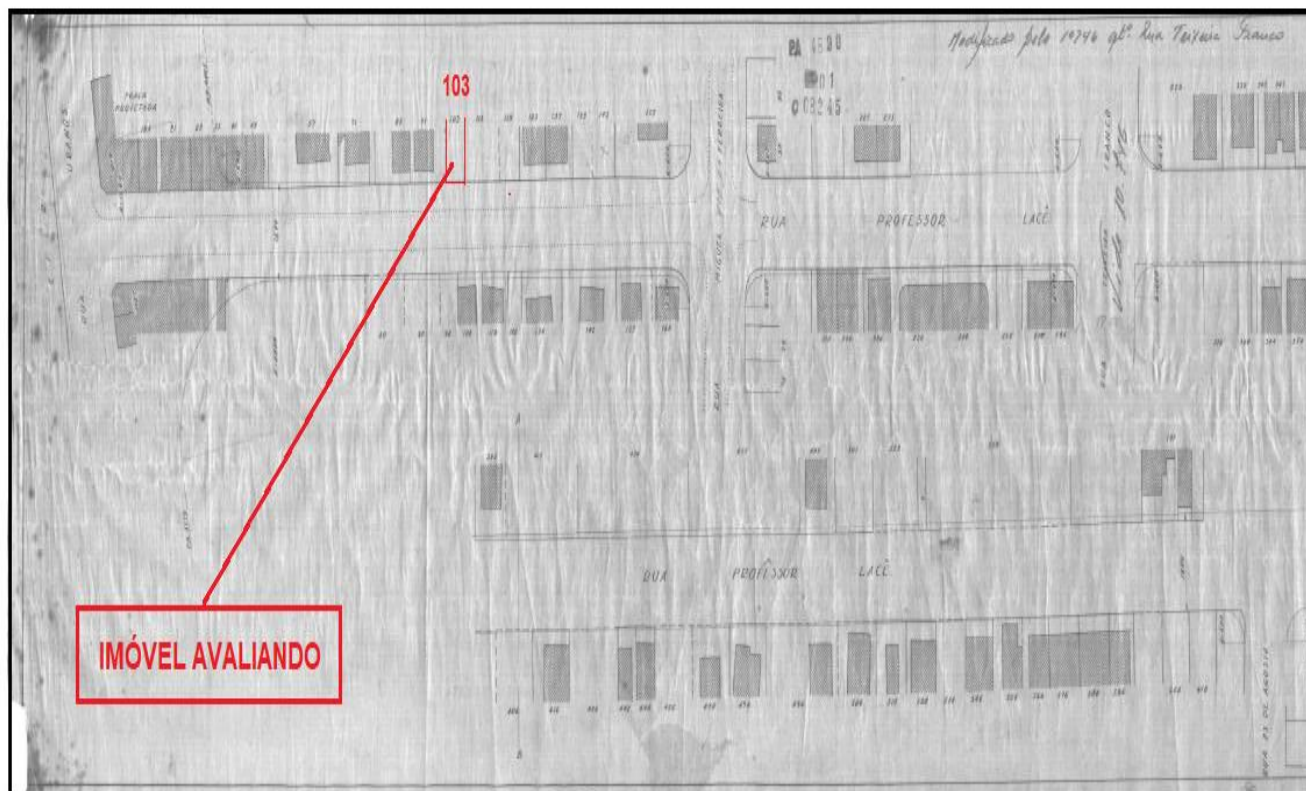
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

ANEXO V – PLANTA PREFEITURA - (Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro)



ANEXO VI – PLANTA PREFEITURA - (Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro)



LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

ANEXO VII - CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 9969

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6.º OFÍCIO
REGISTRO GERAL
 FL. 80
 Fil.: 1112

LIVRO 2 -AE

MATRÍCULA N.º 9969 DATA 19-1-78

ANOTAÇÕES

IMÓVEL - RUA PROFESSOR LACE 103 e respectivo terreno medindo na totalidade 5,50m de largura por 50,00m de extensão, confrontando de um lado, direito, com o prédio 91, à esquerda com o prédio 113 e nos fundos com o prédio 80 da rua Aureliano Lessa

CL - 7985
 Inscrição - 209,231

9969

PROPRIETÁRIO - SEBASTIÃO TEIXEIRA COELHO

REGISTRO ANTERIOR - Adquirido por escritura de compra de 25-11-22 do 9º Ofício transcrita no 4º Ofício L. 3-G. fls. 201 sob o nº 11.709 em 5-12-22. Eu, registrarei. O Oficial

N.º DE ORDEM	DATA	REGISTROS E AVERBAÇÕES
R-1-9969	19-1-78	ADJUDICAÇÃO TRANSMITENTE - ESPÓLIO DE SEBASTIÃO TEIXEIRA COELHO; DEMETHILDES DE VASCONCELOS COELHO; HERMANO DE SILVA PINHEIRO e CAROLINA BOVINA COELHO; ADQUIRENTE - SERVULO TEIXEIRA PINHEIRO filho, casado com SUELI MENDONÇA PINHEIRO residentes e domiciliados nesta cidade CPF nº 118.6017-5. TÍTULO - Carta da 4ª V.O.S. 2º Ofício assinada pelo juiz Fabricio Paulo Baguei de filho em 19-3-77 contendo a sentença de nº 3-77 do juiz Rosário Estellita pelo VALOR de R\$150.000,00. Eu, registrarei. O Oficial
R-2-9969	18-7-78	INCORPORAÇÃO TRANSMITENTE - SERVULO TEIXEIRA PINHEIRO, e s/mulher SUELI MENDONÇA PINHEIRO, acima qualificados. ADQUIRENTE - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., c/ sede na av. Rio Branco nº 77, salas 2107/16 - CGC - 29.983.012-0001-65. TÍTULO - Escritura de re-ratificação do contrato social do 1º Ofício, livro 2725, fls. 143, de 12-7-78 e Contrato Social de 18-5-78 devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 4-7-78. VALOR - CR\$560.000,00. Eu, registrarei. O Oficial
AV.1.9969	10/12/84	NOVA RAZÃO SOCIAL CERTIFICADO, nos termos do requerimento datado de 29/11/1984, instruído por Contrato de 05 de maio de 1980, registrado na JUCERJA em 04/11/1980, para declarar que, a adquirente acima SE VULO-ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., teve a sua razão social alterada para ADIMOVEL AD MINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. Eu, averbeei. O Oficial,
R-3-9969	10/12/84	COMPRA E VENDA ADQUIRENTE - LINCOLN NAVARES CALDAS, brasileiro, casado, casado pela comunhão de bens com Suelly Fonseca Caldas, identidade do M. Aer nº 206.759, CPF nº 027.659.507/68, residente e domiciliado nesta cidade. TRANSMITENTE - ADIMOVEL - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº 29.983.012/0001-65. FORMA DO TÍTULO - Escritura do 1º Ofício de N.º 156, PREÇO - R\$ 1.200.000,00. IMPOSTO DE TRASSAÇÃO - Guia nº 24/07900, em 01/02/1980. Eu, registrarei. O Oficial,

SOLICITADO POR: FABIANO MAGALHAES - CPF/CNPJ: ***.121.837-** DATA: 06/05/2024 09:50:34 - VALOR: R\$ 38,50

PJE Assinado eletronicamente por: FABIANO AYUPP MAGALHAES - Juntado em: 06/05/2024 11:42:11 - 28ef965
 https://pje.trt1.jus.br/plekz/validacao/24050611414657200000199605581?instancia=1
 Número do processo: 0010921-58.2014.5.01.0039
 Número do documento: 24050611414657200000199605581

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

ANEXO VIII - IPTU – 2025 – (Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro/RJ)

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO		IPTU 2025	
CADASTRO DO IMÓVEL			
Inscrição 0.209.231-0	Nº da Guia 00	Contribuinte LINCOLN NAVAES CALDAS	
Endereço RUA PROF LACE, 00103, RAMOS		Cod.Lograd 079855	Trecho 001
		Cod.Bairro 041	Reg.Fiscal B
		Idade 1938	Posição FRENTE
		Tipologia ESPECIAL	Utilização NAO RESIDENCIAL
DADOS DO LANÇAMENTO 2025			
Dados Territoriais			
Área do Terreno (m²) *****	Situação *****	Fr.Ideal *****	T.Real *****
T.Ficticia *****	Valor por metro (R\$) *****	Fator Situação *****	Fator RL *****
F Acidentação *****	F Drenagem *****	TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)	
Dados Prediais			
Área (m²) 244	Valor por m² (R\$) 1.754,37	Fração Fiscal 1,0000000	Fator Idade 0,80
Fator Posição 1,00	Fator Tipologia 0,90	ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)	
Cálculos e Cobrança			
Valor Venal 323.618,00	Alíquota 0,0250	IPTU Calculado (R\$) 8.091,00	Desconto (R\$) 0,00
IPTU a Pagar (R\$) 8.091,00	TCL a Pagar (R\$) 499,00	Total do Exercício (R\$) 8.590,00	
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 HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL, ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO) E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL		PARTES DO IMOVEL PT TIPOLOGIA AREA IDAD FTID FTTP 01 ESPECIAL 000122 1938 0,80 0,90 02 ESPECIAL 000122 1995 0,88 0,90	
COTA ÚNICA		COTA ÚNICA	
COTA ÚNICA - IPTU 2025 INSCRIÇÃO: 0.209.231-0 VENCIMENTO: 07/02/2025 VALOR C/ DESCONTO R\$: 7.988,70 NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		COTA ÚNICA GANHE 7% DE DESCONTO INSCRIÇÃO: 0.209.231-0 VENCIMENTO: 07/02/2025 VALOR A PAGAR EM R\$ 7.988,70 81670000079.6 88703659202.0 50207310250.6 00002092311.6  AUTENTICAÇÃO MECÂNICA	
CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO			
COTA 01		PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01	
COTA 01 - IPTU 2025 INSCRIÇÃO: 0.209.231-0 VENCIMENTO: 07/02/2025 VALOR DA COTA EM R\$: 859,00 NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		COTA 01 INSCRIÇÃO: 0.209.231-0 VENCIMENTO: 07/02/2025 VALOR A PAGAR EM R\$ 859,00 81610000008.1 59003659202.0 50207310250.6 10002092311.4  AUTENTICAÇÃO MECÂNICA	
CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107020923108			

Impressão realizada pelo Carioca Digital em: 15/06/2025 20:21:30

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011.

ANEXO IX – CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS E CERTIDÃO DE VALOR VENAL

(Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro/RJ)

IP TU - Certidão de Elementos Cadastrais-INSC-02092310-CERI-2506... <https://www2.rio.rj.gov.br/smf/iptucercadastral/default.asp>



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

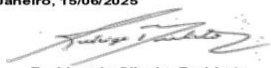
CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **RUA PROF LACE 00103 - RAMOS**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição 0209231-0	Código Logradouro 079855	Número da Certidão 25066282025
Titular LINCOLN NAVAES CALDAS		
Condição 08 - *****	Situação 11 - 1 FRENTE	
Tipologia 94 - ESPECIAL	Utilização 82 - NAO RESIDENCIAL	
Posição 05 - FRENTE	Idade 1938	
Área do Terreno 0000275	Área Edificada 0000244	
Testada Real 00005,5	Fração Fiscal 1,0000000	
Observações: Não há observações		
Titulares: *****		

"A Presente certidão registra os dados do imóvel que constam, nesta data, no cadastro imobiliário, servindo de base aos lançamentos tributários.
Conforme determina o art. 81 do Decreto nº 2.477/80, cumpre ressaltar que as certidões expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda não possuem validade para os efeitos de averbação no Registro de Imóveis a que se refere o art. 285 do Decreto-Lei Federal nº 4.857 de 09/11/1939.
Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <https://www.rio.rj.gov.br> , Portal da Prefeitura, buscando 'IPTU - Serviços on-line'."

Rio de Janeiro, 15/06/2025



Rodrigo de Oliveira Barbirato
Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial

Página 01 de 01

INSCRIÇÃO DO IPTU
0.209.231-0

CÓD. LOGRADOURO
07985-5

CERTIDÃO Nº
0285855

PÁGINA
01 / 01



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Fazenda

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Com relação ao imóvel situado na **RUA PROF LACE, 103 - RAMOS**, certificamos os seguintes Valores Venais para o IPTU:

EXERCÍCIO	VALOR VENAL
2024	R\$ 309.062,00 (trezentos e nove mil e sessenta e dois reais)
2025	R\$ 323.618,00 (trezentos e vinte e três mil e seiscentos e dezoito reais)

Observações quanto aos Valores Venais Certificados:

- Referem-se ao valor do imóvel em 1º de janeiro dos exercícios solicitados (GUIA 00 dos exercícios), apurado de acordo com os dados cadastrais registrados nessa data;
- Exercício sem apresentar valor venal será apurado enviando pedido para o email: aat_plantao@smf.rio.rj.gov.br ;
- Estão expressos em moeda da época;
- A presente certidão não possui validade para efeitos de averbação no Registro de Imóveis, nos termos do art. 81 do Decreto nº 2.477/80;
- A presente certidão foi emitida a partir de informações constantes no sistema de dados informatizados do IPTU;
- Os valores venais constantes nesta Certidão foram os apurados de acordo com os critérios estabelecidos pela Lei nº 691, de 24 de dezembro de 1984, e legislação tributária em vigor relativa a cada lançamento, não devendo ser considerados como equivalentes aos respectivos valores de mercado.

Rio de Janeiro, 15 / 06 / 2025



Andrea Senko
Secretaria Municipal de Fazenda

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

16. ANEXO XI - CURRÍCULOS DOS AVALIADORES

NOME: ANDRÉ LUIZ MIDON DOS SANTOS

FORMAÇÃO: Advogado – (Centro Universitário da Cidade do Rio de Janeiro) – 2005

ESPECIALIZAÇÕES E CURSOS:

Pós-Graduação em Avaliações e Perícias Rurais e Ambientais - APR2024.2024.8823726

Curso de Educação Profissional na Área de Comércio, com Habilitação em Técnico em Transações Imobiliárias. 2013 – Pelo Sindicato dos Corretores de Imóveis do Município do Rio de Janeiro. Sindimóveis Rio. 1290h

Curso de Avaliação Imobiliária de Imóveis Urbanos e Rurais, ministrado pelo Professor JOÃO DINIZ MARCELO - 2014 - Sindicato dos Corretores de Imóveis do Município do Rio de Janeiro. Sindimóveis Rio. Segundo a NBR 14653, I, II e III da ABNT, na modalidade presencial – 24h.

Curso de Atualização de Avaliação Imobiliárias pela UNICRECI -Universidade Corporativa Creci -RJ – 2017, segundo a NBR 14653, I, II e III da ABNT, na modalidade presencial. Ministrada pela Professora Cristiane Salomão, o qual foi possível dar entrada no CNAI - 30h

Curso de Avaliação de Imóveis Urbanos, ministrado pelo Professor Eng. Reginaldo Antunes - 2023 Segundo a NBR 14653, I, II da ABNT. 50h

Curso livre Online de atualização de Avaliação Imobiliária concluída no dia 03/04/2025 com carga horaria de 24h realizada na modalidade telepresencial com o professor Paulo Quintanilha.

OBJETIVO

Oferecer e proporcionar meus serviços e contribuição ao Poder Judiciário e a sociedade como num todo, em avaliações de bens móveis e imóveis, realizando o desenvolvimento de Laudo e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com conhecimento as demandas de processos, com ótimo atendimento, utilizando técnica, convicções, expertise e excelência na aplicabilidade das normas agindo com ética, celeridades, responsabilidade, respeito, pontualidade e credibilidade, são marcas do exercício do meu trabalho. Este é o meu dever e a minha obrigação na função social, me disponho a trabalhar em todas as cidades, varas e comarcas disponíveis.

“Expertise, inteligência e soluções em avaliações imobiliárias, perícia judicial, extrajudicial e assistente técnico.”

Declaro que as informações acima prestadas são verdadeiras, e assumo a inteira responsabilidade pelas mesmas.

- Rua Itamaraju, 411 Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ CEP 23092-632. Tel.: 99722-2844.
e-mail:adv.santo41@hotmail.com

LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011.

17. ANEXO XII - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Anexo V

C O F E C I

1ª Região - Rio de Janeiro

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Andre Luiz Midon dos Santos, CPF nº 94625140706, RG nº 136 131 OAB/RJ, CRECI nº 62164, Endereço: R Itamaraju 411 411 Casa Campo Grande, Rio de Janeiro-RJ. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 00109215820145010039

Vara do Trabalho

Comarca: RIO DE JANEIRO - RJ

RIO DE JANEIRO-RJ , 23 de Junho de 2025

 Assinatura do requerente

 Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 103314



 Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 103314, 23 de Junho de 2025

