

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO
DA 49ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO
RIO DE JANEIRO**

PROCESSO - 0319778-79.2017.8.19.0001

Pelo presente instrumento, referente à ação judicial de cobrança de despesas condominiais, movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO** em face de **VICENTE NOGUEIRA E CIA**, após a coleta e análise dos elementos técnicos considerados pertinentes, apresenta-se, de forma respeitosa, o laudo de avaliação do valor mercadológico do imóvel urbano comercial envolvido, elaborado com base nas normas da ABNT NBR 14.653-1 / 14.653-2.

TJRJ CAP CV49 202503314654 31/07/25 11:28:58141625 PROGER-VIRTUAL

Índice

1.) <u>Objetivo e finalidade do trabalho</u>	Pág. 03
2.) <u>Metodologia Adotada</u>	Pág. 03
2.1) <u>Definição</u>	Pág. 03
2.2) <u>Desenvolvimento</u>	Pág. 03
2.2.1) <u>Vistoria</u>	Pág. 03
2.2.1.1) <u>Características da Região</u>	Pág. 04
2.2.1.2) <u>Características do Imóvel Avaliando</u>	Pág. 05
2.2.1.3) <u>Documentações</u>	Pág. 05
2.2.1.4) <u>Fotos do Imóvel avaliando</u>	Pág. 06
2.2.2) <u>Coleta de Dados</u>	Pág. 12
2.2.3) <u>Tratamento com Análise por Regressão Grau I.</u>	Pág. 20
3) <u>Diagnóstico do Mercado</u>	Pág. 20
4) <u>Quesitos</u>	Pág. 21
- ----X-----	
- ----X-----	
5) <u>Conclusão</u>	Pág. 22
6) <u>Encerramento</u>	Pág. 22

1.) Objetivo e finalidade do trabalho

O objetivo do trabalho é avaliar o valor de mercado do imóvel urbano comercial situado na *Av. Almirante Barroso nº 02. 15º andar, Centro, CEP.: 20031-002, Centro/ RJ.*

Para a verificação do valor de mercado do bem, foram adotadas as normas técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, seguindo-se a metodologia mais adequada ao segmento de inserção do imóvel. Com base no tratamento técnico dos dados de mercado, permite-se:

- a. O arredondamento do resultado da avaliação, desde que o ajuste final não ultrapasse 1% do valor estimado;
- b. A indicação de uma faixa de variação de preços do mercado considerada tolerável em relação ao valor final, desde que acompanhada da respectiva probabilidade associada.

2.) Metodologia Adotada

2.1) Definição

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por inferência estatística, conforme previsto na ABNT NBR 14.653. Esse método fundamenta-se em análises estatísticas, como a regressão linear, para estabelecer relações entre variáveis e estimar o valor de mercado do bem avaliando. A partir da análise das variáveis independentes e do tratamento técnico da amostra, obtém-se o valor final do imóvel.

2.2) Desenvolvimento

2.2.1) Vistoria

Esta etapa representa uma fase essencial do processo de avaliação, cujo objetivo é proporcionar ao perito um conhecimento aprofundado tanto do imóvel a ser avaliado quanto da região em que se insere. Trata-se de um levantamento criterioso de características físicas, econômicas e urbanísticas que influenciam

diretamente no valor do bem, fornecendo subsídios relevantes e indispensáveis para a elaboração do laudo, conforme descrito a seguir.

2.2.1.1) Características da Região

A vistoria representa uma etapa essencial do processo de avaliação, tendo como finalidade proporcionar ao perito uma compreensão abrangente tanto das características físicas do imóvel quanto das condições urbanísticas, econômicas e estruturais da região onde está inserido. Essas informações são fundamentais para a construção de uma análise técnica precisa e bem fundamentada, conforme descrito a seguir.

No presente caso, a região é amplamente servida pelos principais melhoramentos urbanos, incluindo:

- Guias e sarjetas
- Pavimentação asfáltica
- Rede pública de abastecimento de água
- Rede de telefonia fixa e móvel
- Rede de energia elétrica
- Conectividade por internet banda larga
- Sistema público de iluminação
- Coleta regular de resíduos sólidos
- Transporte coletivo (Ônibus, VLT e Metrô nas proximidades)
- Serviços de TV por assinatura
- Redes bancárias
- Órgãos Públicos, dentre outras instituições e empresas.

O bairro apresenta uso misto, com presença significativa de imóveis residenciais e estabelecimentos comerciais de diversos segmentos, contribuindo para uma dinâmica urbana consolidada e valorização imobiliária compatível com a sua centralidade e infraestrutura. No entanto, é importante destacar que, nos últimos anos, a região tem sido impactada por transformações relevantes que afetam diretamente o valor mercadológico dos imóveis locais.

A mudança no modelo de trabalho, com a crescente adoção de regimes híbridos e remotos, resultou na diminuição da demanda por grandes espaços corporativos, levando à reconfiguração do uso de imóveis comerciais. Esse novo contexto, aliado à elevada oferta de unidades disponíveis para locação decorrente de desocupações pós-pandemia e redução da atividade empresarial presencial contribuiu para o aumento da taxa de vacância e pressão sobre os preços de aluguel.

Além disso, observou-se uma alteração significativa no perfil de circulação urbana, com redução do fluxo diário de trabalhadores e consumidores na região central, o que impacta diretamente o comércio local e a atratividade econômica de determinados imóveis. Esses fatores influenciam não apenas o mercado de locações, mas também os valores de mercado para venda dos imóveis, especialmente aqueles com destinação comercial. A retração na demanda, aliada à maior oferta e à

redefinição das vocações imobiliárias da região, tem refletido em ajustes nos preços praticados, tornando necessária uma análise criteriosa e atualizada na avaliação de ativos imobiliários inseridos nesse contexto urbano em transformação.

2.2.1.2) Características do Imóvel Avaliando

Trata-se de um imóvel não residencial, com tipologia de sala, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 02, 15º pavimento, Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20031-003. De acordo com a Inscrição Municipal nº 11.565, possui área edificada de 208,00 m², edificada em 1950 e encontra-se em estado que demanda manutenção e reparos. O imóvel é constituído por:

- a. **Estado de conservação:** Precisa de reformas significativas para atender padrões adequados de uso e segurança.
- b. **Altura do pé-direito:** Aproximadamente 2,70m, no entanto, destaca-se a instalação de piso elevado, com aproximadamente 20cm.
- 1) **Ambiente:** Espaço planejado, com excelente ventilação e circulação de ar, ideal para promover conforto e produtividade.
- 2) **Composição do imóvel:** Salão com divisórias funcionais, copa e banheiros, oferecendo uma estrutura versátil e adaptável a diferentes finalidades.
- 3) **Garagem:** Não possui vaga de estacionamento.

2.2.1.3.) Documentações

Durante a visita realizada no dia 08 de julho de 2025, os documentos previamente solicitados para análise não foram entregues, com exceção da cópia do IPTU, que foi devidamente apresentada pelo Sr José Eduardo Pompeia, CPF.: 324.615.598-48, como representante da parte autora. (Página: 21 deste).

2.2.1.4. FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO

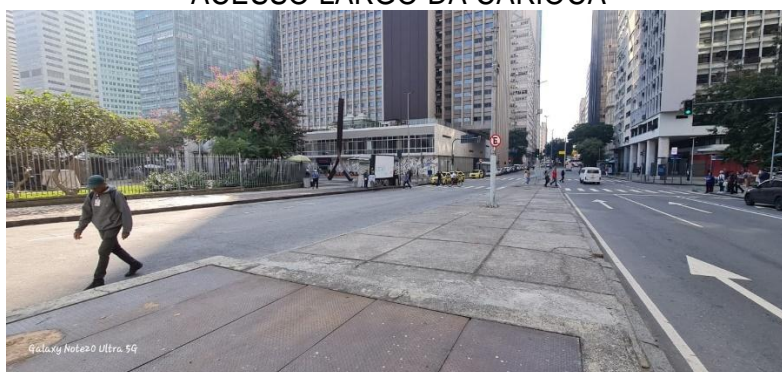
FACHADA DO EDIFÍCIO



ACESSO METRÔ ESTAÇÃO CARIOCA



ACESSO LARGO DA CARIOCA



ACESSO ELEVADORES 15º PAVIMENTO



ELEMENTOS DO IMÓVEL



ELEMENTOS DO IMÓVEL



ELEMENTOS DO IMÓVEL



ELEMENTOS DO IMÓVEL



IMAGEM AÉREA PELO GOOGLE EARTH



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



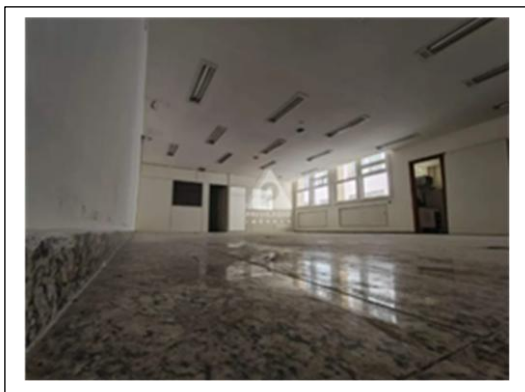
2.2.2) Coleta de Dados

FOTOS DAS AMOSTRAS COLETADAS NO MÊS DE JUL 2025

RELATÓRIO DE AMOSTRA - PROCESSO Nº 0319778-79.2017.8.19.0001

AMOSTRA 1

SITE: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-189m2-id-2637295226/?source=ranking%2Crp>



Conjuntos Comerciais e Salas à Venda / RJ / Conjuntos Comerciais e Salas à venda em Rio de Janeiro / Zona Central / Centro / **Rua Buenos Aires**

Venda
R\$ 245.000 = Condomínio R\$ 2.800 IPTU R\$ 971

189 m² 2 banheiros 5 andar

✓ Condomínio fechado

Endereço
Rua Buenos Aires - Centro, Rio de Janeiro - RJ

[Explore a localização do imóvel](#)

AMOSTRA 2

SITE: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-escritorio-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-198m2-id-2718964533/>



Conjuntos Comerciais e Salas à Venda / RJ / Conjuntos Comerciais e Salas à venda em Rio de Janeiro / Zona Central / Centro / **Avenida Rio Branco**

Venda
R\$ 350.000 = Condomínio R\$ 4.500 IPTU R\$ 1.950

198 m² 2 banheiros Elevador

Escritório ✓ Portaria 24h ✓ Cozinha

Endereço
Avenida Rio Branco, 134 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

[Explore a localização do imóvel](#)

AMOSTRA 3

SITE: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-197m2-id-2715285401/>



Venda
R\$ 400.000 = Condomínio R\$ 5.500 IPTU R\$ 12.844

197 m² 2 banheiros 9 andar

Elevador ✓ Condomínio fechado Escritório

✓ Interfone

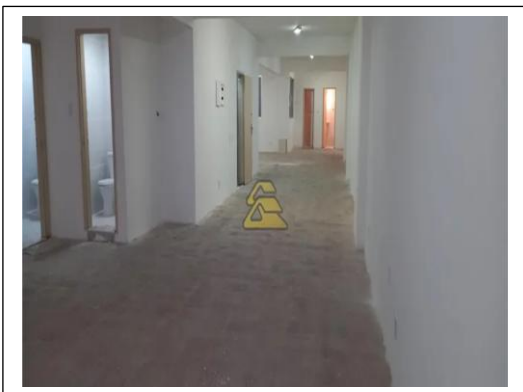
Ocultar características ^

Endereço
Avenida Treze de Maio - Centro, Rio de Janeiro - RJ

[Explore a localização do imóvel](#)

AMOSTRA 4

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com janelas grandes, 166 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda

R\$ 350.000

•

Condomínio

R\$ 1.897

IPTU

R\$ 5.880

166 m²

3 banheiros

Elevador

✓ Janela grande

Endereço

Rua Mayrink Veiga - Centro, Rio de Janeiro - RJ

📍 Explore a localização do imóvel

AMOSTRA 5

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com ar condicionado, 197 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda

R\$ 450.000

•

Condomínio

R\$ 4.400

IPTU

R\$ 13.811

197 m²

3 banheiros

Elevador

✓ Ar-condicionado

Escritório

✓ Armário na cozinha

Todas as características

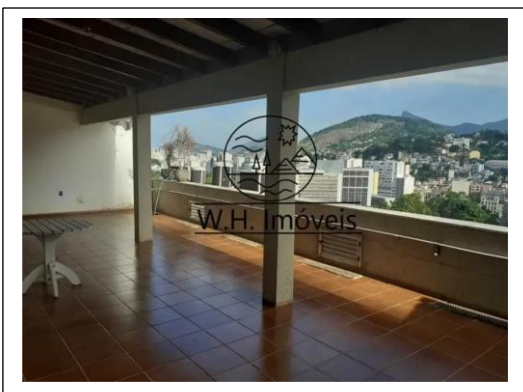
Endereço

Avenida Treze de Maio - Centro, Rio de Janeiro - RJ

📍 Explore a localização do imóvel

AMOSTRA 6

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com vista panorâmica, 164 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda

R\$ 360.000

•

Condomínio

R\$ 2.425

IPTU

R\$ 1.239

164 m²

3 banheiros

18 andar

Varanda

Vista panorâmica

Ambientes

Todas as características

Endereço

Avenida Rio Branco, 257 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

AMOSTRA 7

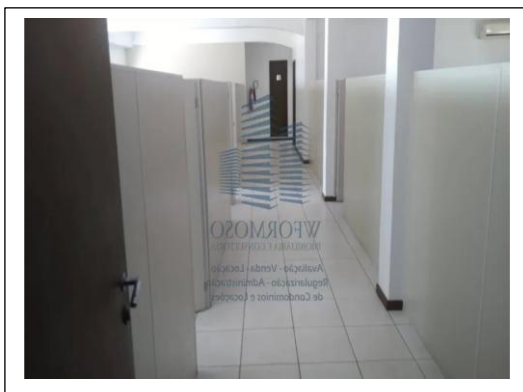
SITE: [Conjunto Comercial / Sala com elevador, 230 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 490.000	isento	R\$ 1.277
230 m²	7 banheiros	13 andar
Elevador		
Endereço		
Avenida Presidente Vargas - Centro, Rio de Janeiro - RJ		

AMOSTRA 8

SITE: [Andar / Laje corporativa com interfone, 212 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 500.000	R\$ 4.100	R\$ 1.200
212 m²	2 banheiros	9 andar
Elevador	Ar-condicionado	Piso frio
Todas as características		
Endereço		
Rua Buenos Aires, 90 - Centro, Rio de Janeiro - RJ		

AMOSTRA 9

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com 5 quartos, 202 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda

Aluguel

R\$ 400.000

•

R\$ 400/mês

Condomínio R\$ 1.852

• IPTU R\$ 2.173

 202 m²

 5 quartos

 2 banheiros

Endereço

Rua da Alfândega, 91 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

AMOSTRA 10

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com ar condicionado, 210 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 500.000	R\$ 3.600	R\$ 1.000
210 m²	2 banheiros	✓ Ar-condicionado
Endereço		
Rua do Ouvidor, 104 - Centro, Rio de Janeiro - RJ		

AMOSTRA 11

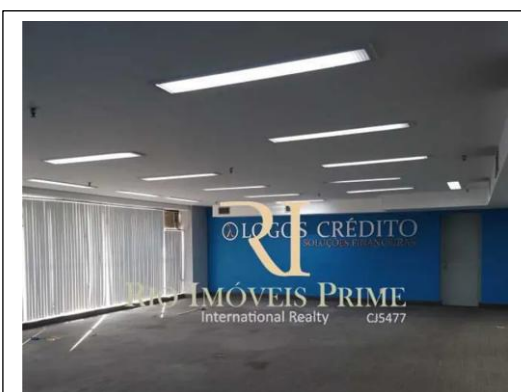
SITE: [Andar / Laje corporativa com 4 quartos, 210 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 420.000	R\$ 1.700	R\$ 1.000
210 m²	4 quartos	2 banheiros
5 andar	1 suíte	
Endereço		
Rua Primeiro de Março, 17 - Centro, Rio de Janeiro - RJ		

AMOSTRA 12

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com segurança interna, 200 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 400.000	R\$ 3.600	R\$ 726
200 m²	3 banheiros	4 vagas
6 andar	Elevador	Circuito de
Todas as características		
Endereço		
Rua dos Inválidos - Centro, Rio de Janeiro - RJ		

AMOSTRA 13

SITE: [Conjunto Comercial / Sala 200 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 397.000	R\$ 3.998	R\$ 727
200 m²	2 banheiros	4 vagas
10 andar		
Endereço	Rua dos Inválidos, 212 - Centro, Rio de Janeiro - RJ	

AMOSTRA 14

SITE: [Conjunto Comercial / Sala 209 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 500.000	R\$ 3.600	R\$ 14.010
209 m²	2 banheiros	5 andar
✓ Ar-condicionado	✓ Condomínio fechado	
Endereço	Rua do Ouvidor - Centro, Rio de Janeiro - RJ	

AMOSTRA 15

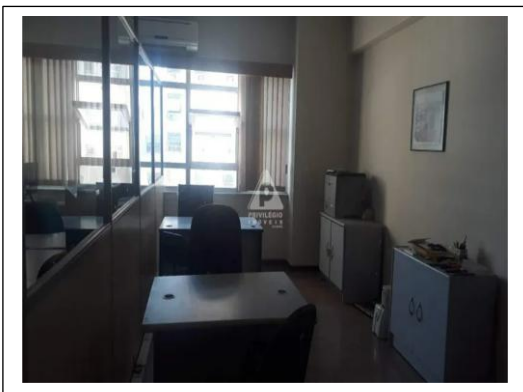
SITE: [Conjunto Comercial / Sala com cozinha, 220 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 550.000	R\$ 2.650	R\$ 17.038
220 m²	2 banheiros	13 andar
Elevador	✓ Cozinha	✓ Ar-condicionado
Todas as características		
Endereço	Avenida Rio Branco - Centro, Rio de Janeiro - RJ	

AMOSTRA 16

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com elevador, 197 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 400.000	R\$ 5.500	isento
197 m²	2 banheiros	1 vaga
12 andar	Elevador	Circuito de
Todas as características		
Endereço		
Avenida Treze de Maio - Centro, Rio de Janeiro - RJ		

AMOSTRA 17

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com acesso 24 horas, 184 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 430.000	R\$ 2.232	R\$ 4.884
184 m²	3 banheiros	Elevador
Ar-condicionado	Portaria 24h	
Endereço		
Rua Senador Dantas, 81 - Centro, Rio de Janeiro - RJ		

AMOSTRA 18

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com elevador, 219 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 400.000	R\$ 4.000	R\$ 17.765
219 m²	3 banheiros	Elevador
Endereço		
Avenida Rio Branco - Centro, Rio de Janeiro - RJ		

AMOSTRA 19

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com cozinha, 220 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 550.000	R\$ 2.650	R\$ 17.038
220 m²	2 banheiros	11 andar
Elevador	Condomínio fechado	Cozinha
Endereço		
Avenida Rio Branco - Centro, Rio de Janeiro - RJ		

AMOSTRA 20

SITE: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-4-salas-rj-rio-de-janeiro-centro-200m2-RS320000/id-30590921/>



Venda	Ver parcelas	
R\$ 320.000	R\$ 3.640/mês	Avenida Rio Branco, Centro, Rio De Janeiro/RJ
Condomínio	R\$ 204	
IPTU		
Sala, 200 m² - venda por R\$ 320.000,00 ou aluguel por R\$ 11.844,00/mês - Centro - Rio de Janeiro/RJ		
Área útil/total	Salas:	Garagens:
200m² / 200m²	4	--
		Banheiros:
		2

AMOSTRA 21

SITE: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rj-rio-de-janeiro-centro-220m2-RS400000/id-4545920/>



Venda	Ver parcelas	
R\$ 400.000	R\$ 1.380/mês	Rua Miguel Couto, Centro, Rio De Janeiro/RJ
Condomínio	R\$ 11.372	
IPTU		
Sala comercial à venda na Rua Miguel Couto, Centro, Rio de Janeiro		
Área útil/total	Garagens:	Banheiros:
214m² / 220m²	--	2

AMOSTRA 22

SITE: https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/sobreloja--comercial-centro-1423569150?lis=listing_1120



Área 220m²

R\$ 300.000

Venda

Condomínio	R\$ 360 / mês
IPTU	R\$ 7.411

(21) 97745-5. Exibir telefone

AMOSTRA 23

SITE: [Conjunto Comercial / Sala com ar condicionado, 234 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis](#)



Venda

R\$ 420.000

Condomínio	R\$ 4.300	IPTU	R\$ 1.888
------------	-----------	------	-----------

234 m²	2 banheiros	7 andar
Elevador	Copa	Escritório
Cozinha	Ar-condicionado	Interfone

Ocultar características

Endereço
Avenida Rio Branco, 134 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

AMOSTRA 24

SITE: https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/loja--comercial-centro-1423733638?lis=listing_1120



Área: 200m²

27/07 às 22:01

R\$ 400.000

Venda

Condomínio	R\$ 600 / mês
IPTU	R\$ 11.855

(21) 97745-5. Exibir telefone

AMOSTRA 25

SITE: https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/centro-sobreloja-1-quarto-1422906841?lis=listing_1120



Área: 198 m²



AMOSTRA 26

SITE: https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/centro-sala-1413150714?lis=listing_1120



Área: 201m²



2.2.3) Tratamento Análise por Regressão Grau I.

A análise de regressão é uma técnica estatística utilizada para entender a relação entre uma variável dependente e uma ou mais variáveis independentes. No contexto da inferência estatística, o Tratamento Análise por Regressão Grau I, também conhecido como regressão linear simples, é uma das formas mais básicas e amplamente utilizadas.

3.) Diagnóstico de Mercado

Centro da Cidade do Rio de Janeiro

- **Redução da demanda tradicional:** Com o avanço do home office e do modelo híbrido, muitas empresas reduziram ou até eliminaram espaços físicos.
- **Alta vacância:** O Centro do Rio chegou a registrar índices de vacância comercial superiores a 30% nos últimos anos.
- **Menor circulação de pessoas:** A queda no fluxo diário impacta diretamente negócios que dependem de movimento, como lojas, clínicas e serviços presenciais.

Oportunidades e tendências

- **Preços atrativos:** A desvalorização de salas comerciais abriu espaço para negociações vantajosas. Há imóveis bem localizados sendo vendidos por valores abaixo do mercado.
- **Coworkings e self storage:** O modelo de espaços compartilhados está em expansão e pode ser uma alternativa rentável para quem investe em salas comerciais.
- **Requalificação urbana:** Há iniciativas públicas e privadas para revitalizar o Centro, com incentivos à moradia e uso misto dos imóveis.


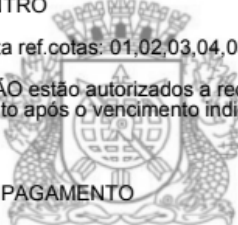
Perfil ideal de investidor

- **Visão de médio a longo prazo:** O retorno pode não ser imediato, mas há potencial de valorização com a retomada gradual da economia e reocupação da região.
- **Flexibilidade de uso:** Investidores que adaptam o imóvel para coworking, consultórios, estúdios ou até autoarmazenagem têm mais chances de rentabilizar.
- **Foco em localização estratégica:** Imóveis próximos ao metrô, VLT, barcas e órgãos públicos ainda têm boa liquidez e atratividade.


VALOR DO IPTU POR ANO

VALOR DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Taxa de Ocupação pela Prefeitura em 2025 é de R\$ 17.119,96 a.a.

 PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO Secretaria Municipal de Fazenda Documento de Arrecadação de Receitas Municipais DARM RIO 10. CONTRIBUINTE VICENTE NOGUEIRA E CIA 11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Endereço do Imóvel: 06006-1 AVN ALMTE BARROSO, 2 PAV 15 - CENTRO DARM por cota ref. cotas: 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10 Os Bancos NÃO estão autorizados a receber este documento após o vencimento indicado! RECEITA DE PAGAMENTO  81660000171.2 19963659202.4 50731310250.5 10005589211.9	01. RECEITA 310-7	
	02. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 0.558.921-3	
	03. DATA DE VENCIMENTO 31/07/2025	
	04. COMPETÊNCIA 2025	
	05. GUIA/COTA 00/01	
	06. VALOR DO TRIBUTOS 17.119,96	
	07. VALOR DE MORA *****	
	08. VALOR DA MULTA *****	
	09. VALOR TOTAL 17.119,96	
	12. AUTENTICAÇÃO AUTOMÁTICA (PARA USO DO BANCO)	

Entido pelo Caricó Digital em 22/07/2025 13:49:50



4) Quesitos

- Informo que, até a presente data, não foram apresentados quesitos pelas partes ou pelo juízo, razão pela qual este laudo contempla exclusivamente a análise técnica do objeto da perícia.

5) Conclusão:

Após o levantamento de todas as amostras, coleta de dados, lapidação dos dados encontrados, estatísticas descritivas, estimativa de parâmetros, intervalos de confiança, testes de hipóteses, análises de regressão, obtemos o valor de locação mensal para o imóvel da presente ação.

Referências Técnicas e Normativas

A fundamentação deste laudo está alinhada com as seguintes normas e diretrizes técnicas:

- **ABNT NBR 14653-1** – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- **ABNT NBR 14653-2** – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos

Para uma Área de 208,00m², teremos:

Valor de Locação obtido: R\$412.423,65

Valor de Locação mínimo obtido: R\$398.659,61

Valor de Locação máximo obtido: R\$427.172,11

Anexo

- 28 (vinte e oito) páginas contendo os cálculos realizados para obtenção do valor para locação do imóvel avaliando.

Valor de Mercado obtido: R\$412.423,65 – DATA BASE JUL/2025

Desde já, me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

6) Encerramento.

Tendo concluído o presente laudo pericial, coloca-se o perito à disposição deste Juízo para esclarecer eventuais dúvidas remanescentes, e requer, por fim, a juntada do referido laudo aos autos.

Nestes termos, pede deferimento.

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2025.

Alexandre Rodrigues **ROMANO**
Perito Judicial Imobiliário
CRECI-RJ 071.833