

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Armação dos Búzios Nuc. Apoio. Recip. Of.just. Aval. de Búzios

Comarca de Búzios
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0000197-46.2019.8.19.0078
Mandado: 2025007265
Documento: 1396/2025/MND



LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL INDIRETA DE IMÓVEL

Processo nº: 00197-46.2019.8.19.0078
Cartório da Primeira Vara
Comarca de Armação dos Búzios
Autor: Condomínio Shopping de Búzios
Réu: Lucas Ezequiel Dias Puppato

I - IDENTIFICAÇÃO E FINALIDADE

O presente Laudo de Avaliação Judicial Indireta tem por finalidade atender à determinação contida nos autos do processo acima referido, visando estimar o valor de mercado do imóvel comercial pertencente ao requerido, para os devidos fins judiciais.

A avaliação foi realizada utilizando metodologia indireta, conforme autorizado pelo juízo, uma vez que não foi possível o acesso físico ao bem. Tomou-se como base pesquisas de mercado, documentos constantes dos autos e informações obtidas junto a fontes públicas e imobiliárias locais.

Resultado do Mandado: Positivo

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Armação dos Búzios Nuc. Apoio. Recip. Of.just. Aval. de Búzios



Comarca de Búzios
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0000197-46.2019.8.19.0078
Mandado: 2025007265
Documento: 1396/2025/MND

II - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo: Loja comercial

Número: Loja 16

Área construída: 25,00 m²

Localização: Condomínio Shopping de Búzios, situado à Rua Manuel Turíbio de Farias , número 70, Centro - Mangue, Armação dos Búzios/RJ

Fração ideal de 1/ 22 do todo da área de terras onde a mesma encontra-se construída e das demais coisas comuns do referido condomínio, designada como a área de terras número 6 o que no seu todo assim se descreve e caracteriza a área de forma triangular medindo 24 m em linha reta para a rua Manoel Turibes de Farias numa declinação de 27° 24'42", medindo 6 m em linha curva na esquina da rua Manoel Turibes de Farias com a travessa do mesmo nome medindo 28 m em linha reta pela travessa Turibes de Farias com declinação de 184° 13'20", medindo 8 m em linha curva na esquina da travessa Manoel Turibes de Farias com a estrada Cabo Frio- Búzios e medindo 35,30 m em linha reta com uma declinação de 47° 39' 47" pela estrada Cabo Frio- Búzios e finalmente 10,65 m em linha curva na esquina da estrada Cabo Frio- Búzios com a rua Manoel Turibes de Farias, perfazendo uma área total de 772,51 m²

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Armação dos Búzios Nuc. Apoio. Recip. Of.just. Aval. de Búzios

Comarca de Búzios
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0000197-46.2019.8.19.0078
Mandado: 2025007265
Documento: 1396/2025/MND



Inscrição municipal: nº 113.123.4

Situação: Localizado em zona urbana, central, com acesso pavimentado e infraestrutura urbana completa (água, luz, esgoto, telefonia e transporte público), ampla movimentação de pessoas e comércio, área comercial.

III - DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Para a elaboração deste laudo foram utilizados os seguintes elementos:

- " A avaliação foi realizada com base em:
- " Levantamento de valores de mercado de imóveis similares em Armação dos Búzios;
- " Informações públicas disponíveis (Google Maps, anúncios imobiliários, registros públicos)
- " Aplicação de fatores de correção conforme NBR 14.653
- " Considerações sobre localização, infraestrutura urbana, padrão

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Armação dos Buzios Nuc. Apoio. Recip. Of.just. Aval. de Búzios



Comarca de Búzios
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0000197-46.2019.8.19.0078
Mandado: 2025007265
Documento: 1396/2025/MND

construtivo presumido

- " Cópia dos autos judiciais;
- " Consulta ao cadastro municipal do imóvel;

IV - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O método adotado foi o método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na análise de imóveis semelhantes em padrão, tipologia, localização e área construída, cujos valores de comercialização (ou locação) são conhecidos ou estimados, aplicando-se os devidos fatores de homogeneização.

O imóvel não foi acessado fisicamente, o que impossibilita a verificação de seu estado de conservação, acabamentos internos, existência de benfeitorias ou eventuais vícios construtivos.

V - PESQUISA DE MERCADO

Endereço / Referência	Tipo	Área (m ²)	Valor pedido (R\$)	Valor m ² (R\$/m ²)
-----------------------	------	------------------------	--------------------	--

Fonte

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Armação dos Buzios Nuc. Apoio. Recip. Of.just. Aval. de Búzios

Comarca de Búzios
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0000197-46.2019.8.19.0078
Mandado: 2025007265
Documento: 1396/2025/MND



Loja similar 1	Comercial	80	500.000,00
6.250,00		Zap Imóveis	
Loja similar 2	Comercial	36	540.000,00
15.000,00		Casa Mineira	
Loja similar 3	Comercial	30	220.000,00
7.333,00		Casa Mineira	

Média estimada do valor de mercado (R\$/m²): 7.300,00

Valor estimado do imóvel avaliado (R\$):182.500,00

VI - CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel não foi acessado fisicamente, o que impossibilita a verificação de seu estado de conservação, acabamentos internos, existência de benfeitorias ou eventuais vícios construtivos.

Aparenta, entretanto, estar desocupado.

Encontra-se inserido em área de vocação comercial consolidada, dentro do Shopping de Búzios, com fluxo de pedestres e turistas, o que lhe confere potencial comercial relevante, limitado, porém, por tratar-se de sobreloja,

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Armação dos Buzios Nuc. Apoio. Recip. Of.just. Aval. de Búzios



Comarca de Búzios
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0000197-46.2019.8.19.0078
Mandado: 2025007265
Documento: 1396/2025/MND

com acesso pela área interna, do referido shopping, cuja conservação de área comum apresenta-se com padrão construtivo médio/baixo, necessitando de reformas não estruturais, mas sim de manutenções atinentes ao comércio para melhor valorização.

VII - CONCLUSÃO

Diante do exposto e conforme as pesquisas de mercado realizadas, estima-se o valor do imóvel descrito em R\$ 182.500,00 (Cento e oitenta e dois mil e quinhentos reais).

Este valor corresponde à avaliação indireta, baseada em informações disponíveis à época e em amostra de mercado representativa.

VIII - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a declarar, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial Indireta, que segue assinado para os devidos fins legais.

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Armação dos Búzios Nuc. Apoio. Recip. Of.just. Aval. de Búzios

Comarca de Búzios
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0000197-46.2019.8.19.0078
Mandado: 2025007265
Documento: 1396/2025/MND



Armação dos Búzios, 24 de outubro de 2025.

Samara Calderaro Martins - 01/21510