

Comarca de Cachoeiras de Macacu
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0002222-85.2009.8.19.0012
Mandado: 2025006783
Documento: 916/2025/MND

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 23 dias do mês de fevereiro do ano de 2026, em cumprimento ao mandado de Avaliação nº 916/2025/MND, e mandado nº 2025006783, procedi a avaliação do imóvel (lote 162) situado no seguinte endereço: Antiga RJ 116, Km 39, Condomínio Blue Sky, Parque Santa Luíza, Cachoeiras de Macacu, RJ.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se do lote nº 162 do Condomínio Blue Sky, neste Município, urbano, medindo 17,50m de frente limitando com a rua Yokohama; igual largura na linha dos fundos, limitando com a faixa urbana; mede de extensão por ambos os lados 50,00, confrontando pelo lado direito com o lote 160 de Park do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda., e pelo lado esquerdo com o lote 163 de Sergio Paulo Monteiro, com área de 875m² e a correspondente fração ideal de 1.243,58/652.443,17 da área total do Condomínio de 193.376,88 - Inscrição Municipal nº 01.01.075.1866.001. Registrado no Livro 2-X, fls. 149, sob o nº R-01/3830 em 01/11/2001, no 1º Ofício de Justiça desta Comarca. No referido lote não há benfeitorias sendo um lote limpo e com um leve aclave.

Resultado do Mandado: Positivo

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados da Comarca de Cachoeiras de Macacu de Cachoeiras de Macacu



Comarca de Cachoeiras de Macacu
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0002222-85.2009.8.19.0012
Mandado: 2025006783
Documento: 916/2025/MND

Isto posto, o valor estimado do terreno é de R\$ 363.448,37 (trezentos e sessenta e três, quatrocentos e quarenta e oito mil e trinta e sete centavos), tendo como referência o valor do metro quadrado de R\$415,37 (quatrocentos e quinze reais e trinta e sete centavos). O valor do metro quadrado que serviu de parâmetro para o cálculo foi obtido com a soma da área de três lotes e sua divisão pelo valor de venda somado dos três lotes. Os lotes foram encontrados no site da imobiliária Viva Real, são três lotes nos Condomínios: Residencial Garden Park, Condomínio Residencial Terras de Constantino e no Condomínio Blue Sky que somando o valor de venda dos três e dividindo pela área dos três somadas cheguei ao valor de R\$415,37 (quatrocentos e quinze reais e trinta e sete centavos).

Cálculo: 542.900 (valor em real da soma dos três lotes) dividido por 1.307 m2 (área total dos três lotes somados) resultado igual ao valor do m2.

São os seguintes os códigos dos lotes que serviram de parâmetros no site da Imobiliária Viva Real:

Código do anunciante: T041 | Código no VivaReal: 2801422518 (480m2 e valor: 270 mil reais).

Código do anunciante: V014 | Código no VivaReal: 87112993 (450m2 com valor: 150mil reais).



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados da Comarca de Cachoeiras de Macacu de Cachoeiras de Macacu



Comarca de Cachoeiras de Macacu
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0002222-85.2009.8.19.0012
Mandado: 2025006783
Documento: 916/2025/MND

Código do anunciante: EFZGEWY4| Código no VivaReal:
2555070505 (377m2 com valor: 122.900 reais).

Insta esclarecer que o método de avaliação utilizado para avaliação do lote foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, a partir de pesquisa de imóveis/lotes situados nos condomínios próximos ao centro do Município onde está localizado o lote.

Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente laudo, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé.

Cachoeiras de Macacu, 23 de fevereiro de 2026.

Carlos Eduardo Vieira Jacobina - 01/17648

