

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo nº 0030923-45.2016.8.19.0001

Autor: CONDOMÍNIO VILA DO LARGO

Réu: UNIHABI COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA

Perito Judicial Avaliador: ANDRÉ LUIZ MIDON DOS SANTOS



Foto 1 – Vista Fachada do Imóvel Avaliando

Imóvel Urbano de Uso Comercial e Residencial (misto)
Rua Gago Coutinho nº 6, Qd. 13, Laranjeiras – Rio de Janeiro - RJ
CEP: 22221-070

JULHO 2024

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

SUMÁRIO

1. ABREVIATURAS	3
2. INTRODUÇÃO	5
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E FINALIDADE DA PERÍCIA.....	6
3.1. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	7
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
4.1. Descrição do Imóvel Avaliando (memorial descritivo)	8
4.2. Fator Valorização	11
5. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
6. METODOLÓGIA AVALIATÓRIA	13
7. AVALIAÇÃO	14
8. CONTEXTO URBANO DO BAIRRO LARANJEIRA-RJ.....	14
9. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	15
10. QUESITOS FORMULADOS PELO AUTOR	15
11. DETERMINAÇÃO VALOR DE MERCADO CASA nº 02	17
12. DETERMINAÇÃO VALOR DE MERCADO CASA nº 22	18
13. CONCLUSÃO.....	19
14. ENCERRAMENTO	20
15. ANEXOS I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	21
16. CURRÍCULO DO AVALIADOR IMOBILIÁRIO.....	53
17. FONTE DOS DADOS AMOSTRAIS PESQUISADOS.....	54
18. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	55
19. ANEXO X.....	56

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
Apto - apartamento
ART – Anotação de Responsabilidade Técnica
AV – Avenida
BR – Rodovia Federal
BWC = banheiro (inglês =Bathroom)
CEP – Código de Endereçamento Postal
cm: centímetro
cm² - custo por metro quadrado
CNPJ - cadastro nacional da pessoa jurídica
CRI – Cartório de Registro de Imóveis
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
Misto – Uso Comercial e Residencial
mm: milímetro
NBR – Normas Brasileiras
Nº - número
PGV - Planta Genérica de Valores
PJRJ – 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
V.M – valor média

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Número do laudo:	2024/0015.
Tipo Imóvel Avaliando:	Prédio de uso Residencial e Comercial (misto)
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Imóvel Avaliando:	Casa nº II e Casa nº XXII, situadas a Rua Gago Coutinho nº 6, Qd. 13, Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ. CEP: 22221-070.
Finalidade do Laudo:	Liquidação de sentença.
Objetivo:	Determinação do valor de mercado
Solicitante:	Exmo. Sr. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca - RJ
Perito Avaliador:	André Luiz Midon dos Santos
Data da Vistoria:	31 de julho de 2024 às 11:00:00hs.
Data do Laudo Pericial:	30 de agosto de 2024.
Resultado da Avaliação casa nº 02:	R\$775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais).
Resultado da Avaliação casa nº 22:	R\$1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais).

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2. INTRODUÇÃO

O presente laudo pericial tem por finalidade apurar mediante avaliação mercadológica, o justo valor de mercado do imóvel avaliando para fins de liquidação de sentença, usou-se como referência o mês de julho do ano de 2024, 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.

Este laudo pericial está em conformidade com o, Art. 473, incisos I, II, III e parágrafo 1º, Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015 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 - 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, desta forma, o corretor de imóveis está autorizado a elaborar laudo e parecer técnico, judicial ou extrajudicial, para fins de valor de mercado e comercialização.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 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.

(...)

3. 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).

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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, 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**; (grifo nosso).

Com amparo, o corretor de imóveis e perito avaliador imobiliário, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 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 parecer técnico 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).

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E FINALIDADE DA PERÍCIA

Tem como objetivo o presente laudo pericial em cumprimento do processo nº 0030923-45.2016.8.19.001 que tramita na 7ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, para determinar o valor de mercado dos imóveis avaliando para liquidação de sentença.

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.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

O dicionário Michaelis da Língua Portuguesa define comercialização como: “Ação de colocar alguma coisa à venda”.

O mesmo dicionário define venda como: “Contrato por meio do qual uma pessoa (o vendedor) transfere ou se obriga a transferir a outra (o comprador) a propriedade da coisa determinada, cujo preço é por ele pago segundo as condições estipuladas”.

3.1. Pressupostos, Ressalvas e Condições Limitantes.

O laudo pericial foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de ética profissional do CRECI-RJ e o COFECI.

O presente laudo pericial foi fundamentado em de acordo com as normas técnicas vigentes da ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2, bem como verificada a área adotada nos cálculos.

No presente laudo pericial de avaliação foi considerado que toda documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada e que o imóvel está livre de quaisquer ônus, gravames e dívidas.

Entretanto tramita um projeto na Secretaria Municipal de Urbanismo, processo n.º 02/330.601/1998 / data do protocolo: 25/05/1998 em nome de Unihabi Cooperativa Habitacional Ltda., e que teve exigências e impetrações de recursos em desfavor e a favor de projetos que após houve constatações em vistoria de que estavam sendo executados “acréscimos de pavimentos nas casas transformando edificações com 4 e 5 pavimentos e acréscimos de Jiraus nas lojas e 19/02/2013 foram apresentados novo projeto que foi que foi indeferido por não atender ao gabarito permitido para vila. A casa II e a casa XII na vistoria foram constatadas áreas diferentes do lançamento cadastral do IPTU, que é de responsabilidades do Responsável pelo Projeto.

Insta esclarecer que a CASA nº II matrícula nº 34.081, foreiro ao Município do Rio de Janeiro, consta a indisponibilidade do imóvel em face de UNIHABI COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e O IPTU/2024 consta em nome do contribuinte: IMMOINVEST LTDA.

CASA nº XXII matrícula nº 124.891, foreiro ao Município do Rio de Janeiro, consta a indisponibilidade do imóvel em face de UNIHABI COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA do imóvel e o IPTU/2024 consta em nome do contribuinte: H R ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES AS.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóveis casas nº 02 e casa nº 22 com área total do terreno de 428,00m², plano com formato retangular, topografia plana, solo firme e seco, posição do terreno meio de quadra.

a) Casa nº 02 com área edificada de 15,00m² e descrição:

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

- Ocupação: Construído/Alvenaria
- Utilização: Comercial e residencial;
- Forro: Laje
- Idade: 1938
- Situação do Imóvel: Meio de quadra e fundos;
- Padrão de construção: Médio
- Inscrição cadastral nº 0.764.734-0;
- Fração do Terreno: 0,021m²;
- Tipologia: Casa
- Utilização: Comercial e Residencial;
- Posição: Fundos
- Valor Venal R\$33.372,00;
- Valor do IPTU 2024: R\$0,0000

Casa nº 02, construídas de alvenaria com banheiro (vaso e lavatório), laje, emboço de parece (areia e cimento), pintura tinta látex, portas de aço, parte elétrica, hidráulica.

b) Casa nº 22 com área edificada de 22,00m² e descrição:

- Ocupação: Construído/Alvenaria
- Utilização: Comercial e residencial;
- Forro: Laje
- Idade: 1938
- Situação do Imóvel: Meio de quadra e fundos;
- Padrão de construção: Médio
- Inscrição cadastral nº 0.764.751-4;
- Fração do Terreno: 0,029m²;
- Tipologia: Casa
- Utilização: Comercial e Residencial;
- Posição: Fundos
- Valor Venal R\$48.945,00;
- Valor do IPTU 2024: R\$0,00

Casa nº 22, construídas de alvenaria com banheiro (vaso e lavatório), laje, emboço de parece (areia e cimento), pintura tinta látex, portas de aço, parte elétrica, hidráulica.

4.1. Descrição do Imóvel Avaliado – (Memorial Descritivo)

O projeto estabelece para a área uma revitalização da vila e de duas lojas independentes, situadas à Rua Gago Coutinho 6 e das lojas 4 e 8, Laranjeiras, que adotarão o nome Vila do Largo Casas de Ofício.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Constituído o lote 06 de 34 unidades habitacionais e uma servidão comum que atende a todas as unidades e às duas lojas 4 e 8 contíguas e na mesma Rua, conforme projeto aprovado, incorporado a este Memorial Descritivo para melhor esclarecimento.

Das 34 (trinta e quatro) unidades do condomínio, 26 (vinte e seis) pertencem à UniHabi Cooperativa Habitacional e 8 unidades a outros proprietários, até o momento, não participantes como associados da Seccional Vila do Largo.

O custo total da unidade é o somatório dos seguintes percentuais: Cota de Terreno investimento Unihabi Cooperativa Habitacional Ltda e a Obra das Unidades e da parte comum a cargo e responsabilidade de Carlos Rangel Arquitetura Planejamento Ind. e Com. Ltda.

O partido adotado para as unidades é de dois andares com pé direito duplo com uma interligação de escadas entre eles, tornando os espaços num verdadeiro “loft” com a integração do sótão e mansarda dando uma aeração e iluminação naturais constantes, fazendo uma interação entre os níveis distintos sem conflito.

As unidades são compostas igualmente no térreo de sala integrada com cozinha separada de balcão de madeira sobre pia de granito ou aço e um jirau com 50% da área de piso. O segundo pavimento é a parte íntima da unidade com um espaço destinado a dormitório, um banheiro, um sótão em forma de “deck”, dando uma aeração constante, onde as maneiras de utilização e funcionalidade que poderão ser modificadas por cada um.

O telhado é desenhado de forma a possibilitar uma ventilação através da mansarda (água furtada) e o escoamento da água pluvial é captado por uma calha de pvc que tem seu escoamento nas colunas frontais revestidas em pedra ou tijolos maciços; o beiral é plano formado por telhas, tipo canal, apoiadas em peças de madeira na horizontal formando a “cachorrada” aparente.

Vigas de estrutura metálica, sobre o telhado, darão apoio para a caixa d’água de 500lts, deixando reservado um espaço para instalação da máquina de refrigeração do ar condicionado e aquecedor solar para água quente que será por conta do comprador.

4.1.1. Especificações

O Terreno receberá nivelamento adequado ao bom escoamento das águas pluviais e será servido de ralos. A proteção da área será com muros já existentes, de acordo com detalhes do Projeto Arquitetônico e portão de ferro.

A Portaria estará disposta na servidão entre as lojas 04 e 08.

A Telefonia será executada com eletroduto e cablagem para 1 ramal e uma linha particular em cada unidade. A aquisição ou locação da central de PABX, tarifador, aparelhos de telefonia e linhas tronco ou qualquer outro equipamento, serão pagas pelos Adquirentes das unidades, de acordo com Fundo Especial de Equipamentos e Mobiliário.

Cabos para comunicação interna/externa, internet, net ou similares serão executados pelo Fundo de Equipamentos e Mobiliário; a infraestrutura de tubulação seca, estão incluídos no orçamento de obra comum e de cada unidade até a sala.

Ar Condicionado será previsto na estrutura metálica sobre o telhado de cada unidade autônoma.

A exaustão do banheiro será natural, através da cobertura entre as régua espaçadas sobre o banheiro, tipo deck.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.1.2. Instalações Hidráulicas conforme Projeto:

A Rede de Água Fria, Esgoto e Águas Pluviais com tubos e conexões em PVC ou Polietileno Reticulado, marcas Tigre, Astra ou similar.

A Rede de Gás, internamente da unidade será de tubo de cobre, a externa será definida pela CEG ou futuros condôminos.

As Louças serão vitrificadas das marcas Ideal Standard, Deca, Celite, Montana ou similar.

Os Metais serão cromados das marcas Fabrimar, Deca, Docol ou similar.

4.1.3. Instalações Elétricas conforme Projeto:

Condutores elétricos em cobre eletrolítico;

Eletroduto em PVC, marca Tigre ou similar;

Caixas e quadros de distribuição em ferro ou PVC com porta;

Interruptores, tomadas e fios por conta do adquirente;

Os Aparelhos de iluminação, lâmpadas e pertences nas áreas comuns do condomínio, serão adquiridos, instalados e pagos pelos Adquirentes das unidades autônomas, através do “Fundo Especial de Equipamentos e Mobiliário”.

4.1.4. Paisagismo e Programação Visual

Será desenvolvido e executado um projeto personalizado para as áreas comuns externas.

O projeto de paisagismo, drenagem, o preparo, a aquisição da terra vegetal, as plantas e seu plantio serão pagos pelos adquirentes das unidades autônomas, através do “Fundo Especial de Equipamentos e Mobiliário”.

4.1.5. Acabamento em Geral

As portas externas serão maciças recuperadas de demolição ou novas conforme o estilo a ser adotado personalizado para cada unidade; as internas, quando solicitadas, serão do tipo venezianas, executadas em madeira, com acabamento pintado, encerado ou envernizado.

As Esquadrias Externas serão executadas em madeira ou metálicas em conformidade com o projeto arquitetônico.

Vidros serão do tipo nacional liso na espessura determinada pelas normas da ABNT conforme a necessidade.

Vedações internas e externas serão executadas em blocos cerâmicos ou de concreto, e revestidas com argamassa.

Fachadas serão executadas com detalhes em madeira ou metálica ou vidro podendo ter composição em blocos cerâmicos ou de concreto, placas de concreto ou elementos pré-moldados revestidos com massa para pintura látex, acrílica ou similar em conformidade com o Projeto Arquitetônico.

4.1.6. Acabamento das unidades autônomas

Térreo, Jirau e Segundo pavimento.

Piso em cimentado liso queimado;

Paredes em massa PVA ou gesso com pintura PVA;

André Luiz Midon dos Santos

Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Teto com massa detalhe de rebaixo em gesso, com pintura PVA;
Parede divisória Sala/Cozinha em alvenaria rebocada e massa PVA;
Balcão em Madeira;
Bancada de cozinha em granito ou aço.

4.1.7. Escada tipo Caracol ou Reta

Em estrutura metálica nos pisos e patamares;
Com pintura esmalte ou resinada natural;
Guarda corpo metálico.

4.1.8. Banheiro

Piso em cerâmica;
Paredes azulejadas a meia altura e a toda altura no espaço do Box;
Teto em réguas de madeira.

4.1.9. Telhado

Em telha tipo francesa usada ou nova;
Beiral em telha canal de 50 cm com peças de madeira formando a “cachorrada”;
Estrutura do telhado em peças de madeira ou metálica.

4.1.10. Acabamento das áreas comuns

Circulação Interna (servidão)

Piso em pedra rústica;
Paredes comuns em pedra ou revestidas em massa e pintura;
Teto em laje aparente com detalhes de rebaixo em gesso.

Depósitos e Medidores

Piso em concreto desempenado ou cimentado;
Paredes em massa única ou gesso liso para pintura PVA;
Teto em laje aparente com pintura.

4.2. Fator Valorização

O imóvel avaliando encontra-se em uma área no perímetro urbano da cidade, estrada principal com alto índice de passagem de veículos e pessoas, em constante valorização imobiliária, possui serviços públicos, via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede esgoto, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, transporte coletivo, internet via cabo, telefone e circunvizinhança com residencial, comercial e industrial.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Vale ressaltar que o imóvel avaliando fica em frente para Rua Gago Coutinho esquina com Largo do Machado.

A Vila do Largo fica no bairro de Laranjeiras (Largo do Machado, Catete e Flamengo, no Rio de Janeiro) e hoje é um charmoso polo de economia colaborativa, artes e cultura da cidade. Ao todo, 36 casinhas abrigam residências, ateliês, empresas, espaços de coworking, cursos e um café. Há, ainda, um pátio interno com mesas e cadeiras coloridas, acessíveis a quem quiser fazer uma reunião de trabalho ou apenas bater um papo. De vez em quando, as casas se organizam e promovem vernissages, exposições e shows, sempre abertos à comunidade. Carlos Rangel, o arquiteto visionário que revitalizou o espaço da Vila do Largo.

Se hoje o lugar é um endereço conhecido dos criativos e empreendedores da cidade, o mérito é do arquiteto Carlos Rangel, 64, que lá atrás, em 2002, arrematou uma vila totalmente deteriorada e, aos poucos, revitalizou o espaço e lhe deu nova vida.

À medida que a reforma das unidades era concluída, ele ia vendendo as casas (ainda há três disponíveis). O conjunto degradado foi comprado por 750 mil reais há 14 anos e, após o restauro, um único imóvel na Vila está avaliado em cerca de 900 mil reais. Ao longo dos anos em que as Casas de Ofício Vila do Largo (esse é o nome oficial do conjunto) foram tomando forma, Rangel (é assim que todos conhecem Carlos) tocou em paralelo projetos arquitetônicos, como reformas e construções de imóveis, – como, aliás, faz até hoje.

Quando adquiriu a Vila, Rangel sabia que teria uma longa jornada para reestruturá-la. Ele chegou a procurar linhas de crédito para financiar as obras, mas não obteve sucesso. Após algumas tentativas, acabou desistindo de conseguir dinheiro dessa forma, pois sabia que o projeto era arriscado demais aos olhos dos investidores tradicionais.



Foto 2 – Vila do Largo tem 36 casas que promovem eventos em conjunto e agitam o local.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

5. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando foi vistoriado *in loco*, no dia 31/07/2024 às 11:00 horas, pelo corretor de imóveis e perito avaliador imobiliário o senhor André Luiz Midon dos Santos, onde esteve presente durante a vistoria e acompanhou os trabalhos o senhor Marcelo (proprietário) e o síndico Sr. Roberto. Ambos não apresentaram assistentes técnicos.

O perito avaliador não identificou aspecto que possam tornar o bem indesejável para a finalidade de avaliação.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente laudo pericial técnico se utilizou o método comparativo direto de dados de mercado, sendo este o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis urbanos. Que permite 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 aos dados do bem avaliando.

“Segundo FACHIN (2001) o método comparativo se consiste em investigar coisas ou fatos e explica-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 amostras 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. Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foram utilizados a ABNT NBR 14653 onde são determinadas todas as metodologias e parametrizações utilizadas nos pareceres de avaliação mercadológica de imóveis, conforme à: ABNT NBR – 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1 – Procedimentos gerais e a ABNT NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2 – Imóveis urbanos.

Assim, portando para o cálculo da área equivalente foi utilizado a ABNT NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

7. AVALIAÇÃO

As pesquisas de mercado foram realizadas nos dias 01 a 20 de agosto de 2024, em campo, onde resultaram em informações com corretores de imóveis, Imobiliárias, sites de imóveis, Zap Imóveis, VivaReal Imóveis, OLX/RJ, imovelweb, proprietários, e o método de Inteligência Artificial.

8. CONTEXTO URBANO DO BAIRRO LARANJEIRAS (Rio de Janeiro)

Laranjeiras é um tradicional bairro de classe média e classe alta da Zona Sul do município do Rio de Janeiro, capital do estado homônimo. É celebrado por ser um dos pontos mais descontraídos e charmosos da Cidade Maravilhosa e conhecido por seus elegantes prédios antigos, como o Palácio Guanabara e o Palácio das Laranjeiras, este situado no Parque Guinle. A região também é conhecida pelas suas charmosas e boêmias praças, como a Praça São Salvador, que é cercada por bares descolados, e a Praça do Choro, na Rua General Glicério, coração de uma famosa feira popular; em ambas, há anos, tradicionais apresentações de Choro encantam moradores e visitantes semanalmente.

É também conhecido como o bairro onde se situa a sede do Fluminense Football Club, um dos quatro grandes clubes de futebol do Rio de Janeiro; daí vem a alcunha "Tricolor das Laranjeiras", frequentemente associada ao clube em questão.

9. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O estudo de mercado tem o objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de imóvel colocado em um determinado segmento de mercado. O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços de venda subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem.

Diante da recessão que se inicia quando a oferta excede a demanda a localização do imóvel torna-se desfavorável, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de melhora do mercado, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

Diante disso, que o mercado imobiliário em Laranjeiras tem suas oscilações para cima ou para baixo, dependendo da infração e da economia.

A quantidade de ofertas de bens similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada baixa. O imóvel avaliando não possui padrão compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares diferentes das áreas de imóveis residenciais e comuns selecionados nas amostras. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de liquidez alta.

10. QUESITOS FORMULADOS PELO AUTOR

1. Queira o i. Perito informar o objetivo desta avaliação judicial.

R: O objetivo da avaliação judicial é para liquidação de sentença.

2. Queira o i. Perito descrever os imóveis de nº II e XXII da Rua Cago Coutinho, de Propriedade da Ré, segundo consta em suas respectivas certidões de Registro Imobiliário, informando suas dimensões.

Resposta: No corpo do Laudo. Fls.

3 Queira o i. Perito descreve, o número de pisos das unidades e suas respectivas dimensões, tendo por base o “Quadro de Áreas” da Prancha ½, do Projeto de Modificação dos imóveis, em fase de legalização na Prefeitura-SMU, pela Lei Complementar 157/2025 (Mais- Valia), no Processo Administrativo 02/330.601/1998.

Resposta: Quesito prejudicado.

4. Queira o i. Perito informar se as obras de acréscimo em questão estão registradas no registro imobiliário, conforme certidão da Matrícula constante dos autos.

Resposta: Pela negativa.

5. Queira o i. Perito informar se os referidos imóveis se encontram ocupados.

Resposta: Pela Afirmativa.

6. Queira o i. Perito informar qual a utilização desenvolvida nas unidades, bem como se está de acordo com os registros do RGI na certidão da matrícula do Imóveis, em questão.

Resposta: Casa 2 Atelier e Casa 22 Centro de Reabilitação integrada em Saúde a segunda parte pela negativa.

7. Queira o i. Perito informar o estado em que se encontra os referidos imóveis, juntando foto.

Resposta: casa 2 Bom e casa 22 ótimo foto encontra-se no corpo do laudo.

8. Queira o i. Perito informar qual o perfil predominante de atividade desenvolvida na vila onde se situam as casas II e XXII.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

Resposta: Atividades diversas conforme convecção do condomínio, artesão, profissional liberal, salão de beleza, ou seja, casa de ofício.

9. Queira o i. Perito apurar valor de mercado correspondente aos imóveis, tendo em vista a atividade ali desenvolvida, sua localização e a sua tipologia, levando em consideração as características do local edificado.

Resposta: Todas as respostas estão no Corpo do Laudo.

Obs.: Não houve quesitos elaborados pelo Réu.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

**11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO – CASA nº 02
RESIDENCIAL/NÃO RESIDENCIAL (MISTOS) UTILIZOU O MÉTODO COMPARATIVO
DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS (memorial de cálculos) Anexo X.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) amostras de imóveis, adotou-se como Fator de Ponderação, os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$47.230,75 (média aritmética) e superiores à R\$51.236,17 (média aritmética). ABNT NBR 14653-2:2011.

A homogeneização tem por objetivo os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente não 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, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes, restaram os seguintes cálculos:

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (3,91%) = R\$47.230,75
- Médio = R\$49.151,99
- Máximo (4,24%) = R\$51.236,17

Valor Total

- Mínimo = R\$708.461,24
- Médio = R\$737.279,92
- Máximo = R\$768.542,59

Intervalo Predição

- Mínimo = R\$694.047,27
- Máximo = R\$786.256,34
- Mínimo (5,86%) = 46.269,82
- Máximo (6,64%) = 52.417,09

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = R\$41.779,20

RL Máximo = R\$56.524,79

1) Cálculo da Área Construída

Casa nº 02 – 15,00m²

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 15,00m² X R\$51.236,17m²

Valor do imóvel avaliando = R\$768.542,59

Valor arredondado do imóvel avaliando = R\$775.000,00 (*Arredondamento máximo em 1% de acordo com ABNT 14.653, item 6.8.1, ABNT NBR 14653-1:2019*).

André Luiz Midon dos Santos

Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

**12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO – CASA nº 22
RESIDENCIAL/NÃO RESIDENCIAL (MISTOS) UTILIZOU O MÉTODO COMPARATIVO
DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS (memorial de cálculos) Anexo X.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) amostras de imóveis, adotou-se como Fator de Ponderação, os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$47.230,75 (média aritmética) e superiores à R\$51.236,17 (média aritmética). ABNT NBR 14653-2:2011.

A homogeneização tem por objetivo os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente não 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, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes, restaram os seguintes cálculos:

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (4,28%) = R\$44.625,30
- Médio = R\$46.621,59
- Máximo (4,68%) = R\$48.804,84

Valor Total

- Mínimo = R\$981.756,66
- Médio = R\$1.025.674,89
- Máximo = R\$1.073.706,42

Intervalo Predição

- Mínimo = R\$964.640,08
- Máximo = R\$1.094.954,98
- Mínimo (5,95%) = R\$43.847,28
- Máximo (6,75%) = R\$49.770,68

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = R\$39.628,35
- RL Máximo = R\$53.614,82

1) Cálculo da Área Construída

Casa nº 22 – 22,00m²

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 22,00m² X R\$48.804,84m²

Valor do imóvel avaliando = R\$1.073.706,42

Valor arredondado do imóvel avaliando = R\$1.080.000,00 (*Arredondamento máximo em 1% de acordo com ABNT 14.653, item 6.8.1, ABNT NBR 14653-1:2019*).

André Luiz Midon dos Santos

Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

13. CONCLUSÃO

Concluiu-se, que para os imóveis avaliando, que é do entendimento do perito avaliador imobiliário pela sua experiência, técnica “expertise”, convicções e em virtude do estado de conservação e valores de m², estipulamos o valor adotado de avaliação aproximado do imóvel avaliando.

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

Assim, passamos a ter o valor médio dos imóveis avaliando arredondado em:

CASA nº 02 = R\$775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais)

CASA nº 22 = R\$1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais)

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

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

14. ENCERRAMENTO

Informa o Perito do Juízo não ter nenhuma motivação pessoal em relação aos personagens deste processo e/ou à matéria envolvida neste laudo pericial, nem ambiciona no presente ou aspira no futuro qualquer interesse no conjunto de bens objeto desta avaliação.

Assim, encerro o presente Laudo Pericial, contendo 64 (sessenta e quatro) páginas digitadas de um só lado, sequencialmente e acompanhadas de 10 (dez) anexos, com suas páginas numeradas digitalmente em formato A4, e devidamente assinadas eletronicamente todas as suas páginas.

Dito isso, requer para os devidos fins, a bem da verdade e, sobretudo da Justiça.

Itaboraí-RJ, 01 de setembro de 2024.



Selo Certificador Digital¹ nº 079828

ANDRE LUIZ MIDON
DOS SANTOS

Assinado de forma digital por
ANDRE LUIZ MIDON DOS SANTOS
Dados: 2024.09.02 15:02:59 -03'00'

André Luiz Midon dos Santos
Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário
Perito do Juízo

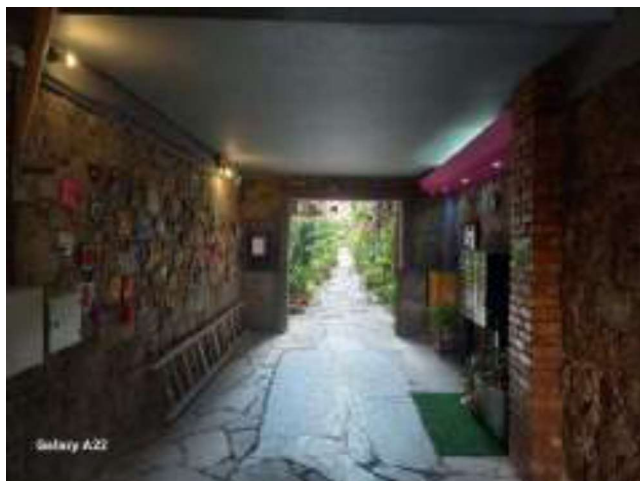
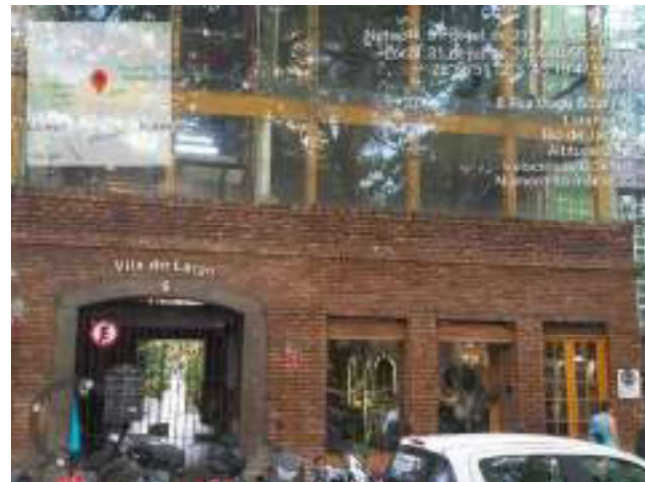
1- Este selo certifica que o Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica foi elaborado pelo corretor de imóvel e Perito Judicial Avaliador Imobiliário, devidamente habilitado e inscrito no CNAI, mantido pelo sistema COFECI – CRECI-RJ, nos moldes estabelecidos na resolução COFECI – Nº 1.066/2007 e ato normativo Nº 001/2011.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

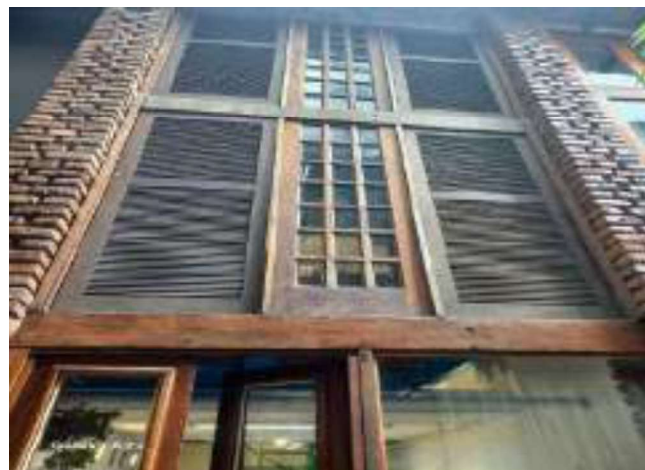
LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.

15. ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foto Frente do Imóvel Avaliando



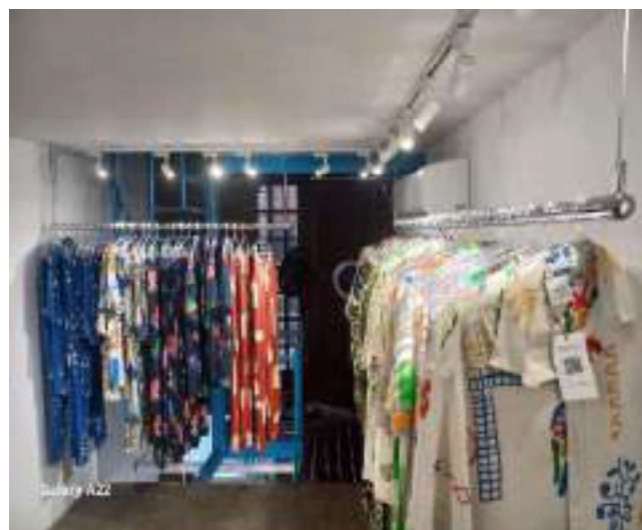
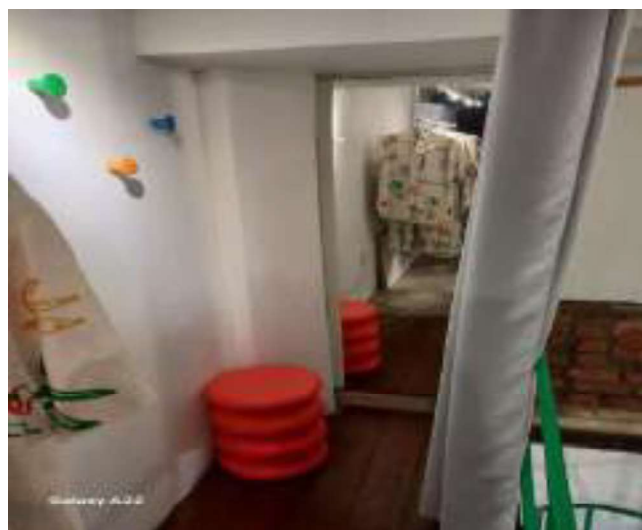
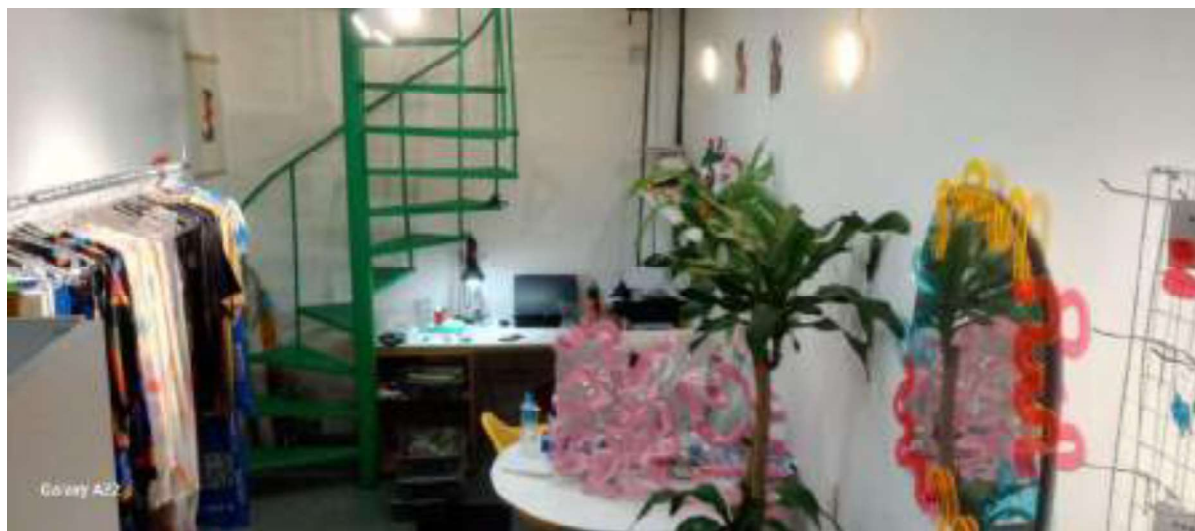
Vista superior da Vila do Largo.



André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

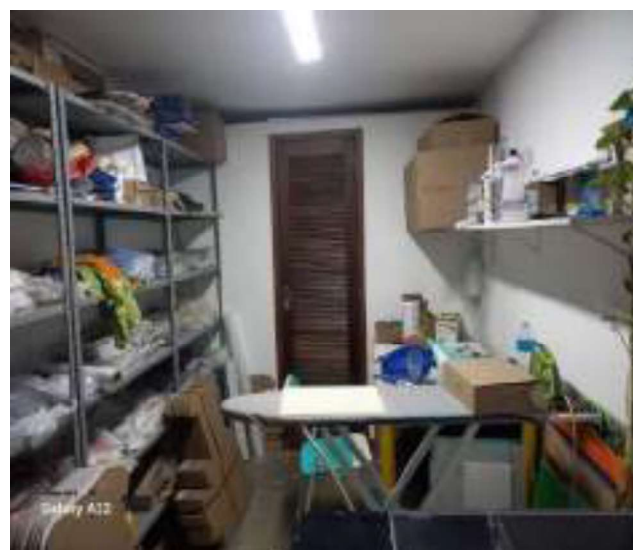
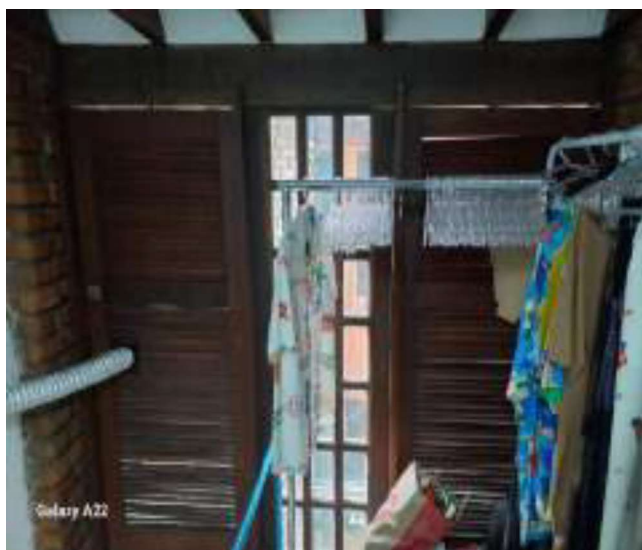
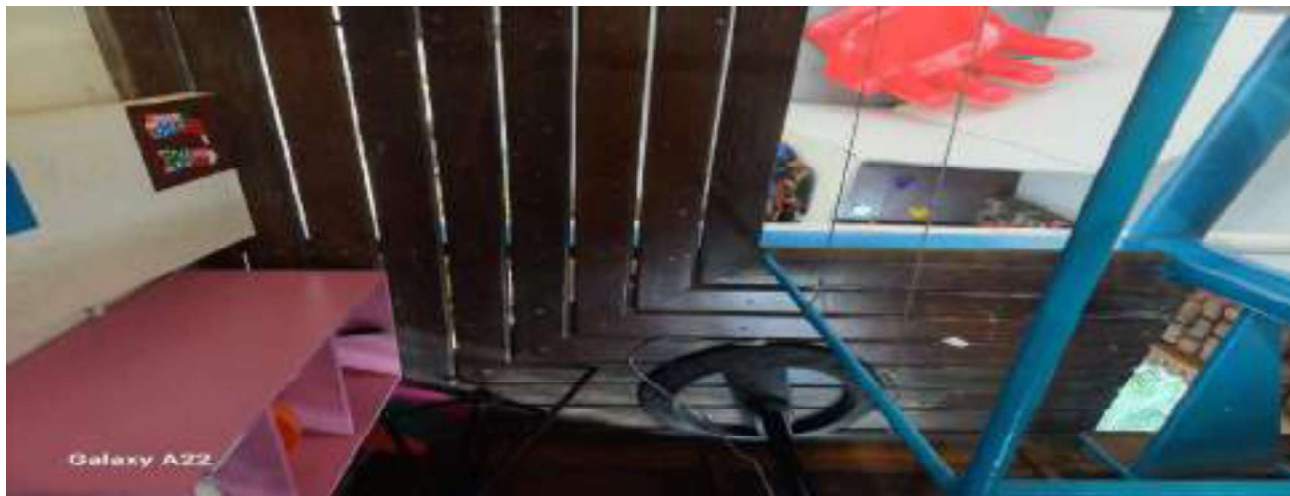
Atelier – Casa nº 2



André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

Atelier - Casa nº 2

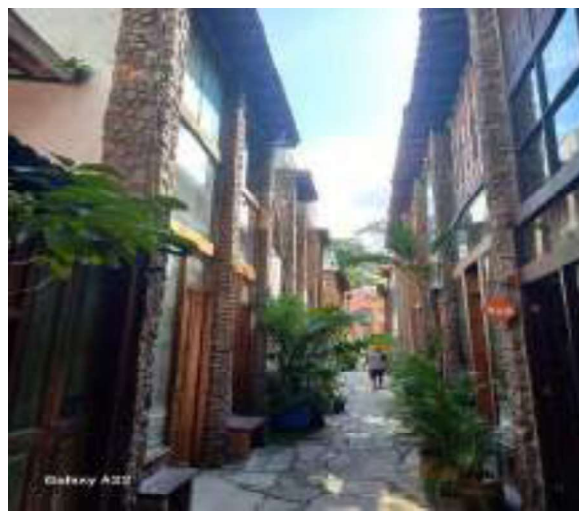


André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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



Atelier- Casa nº 2



Área de servidão da Vila do Largo

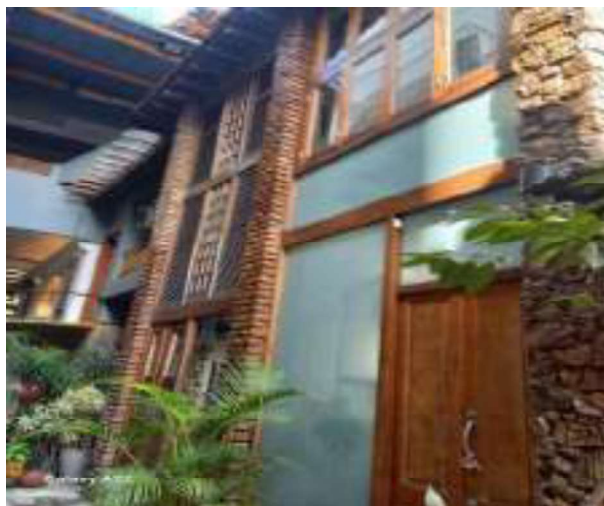


Foto da Casa nº 02 – Atelier – Frente



Rede de água e esgoto



Rede de Água Fria, Pluviais com tubos



Área comum - lixeiras orgânicas e lixo reciclável.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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



Área comum com extintor de incêndio

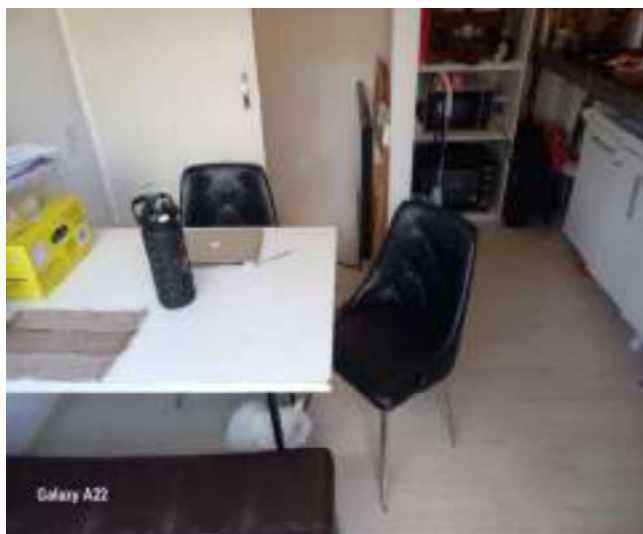
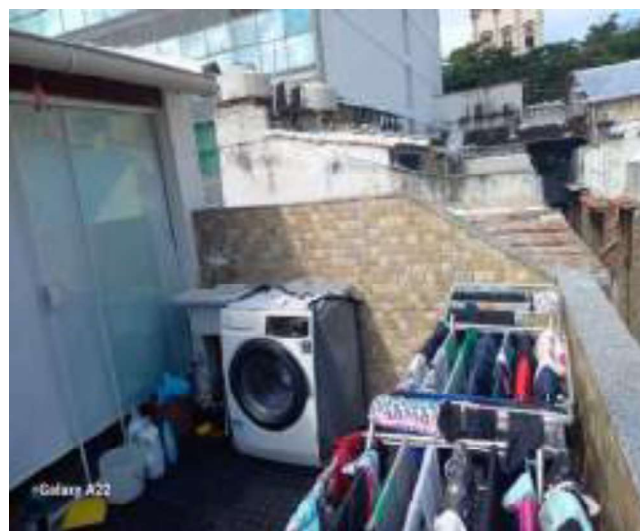
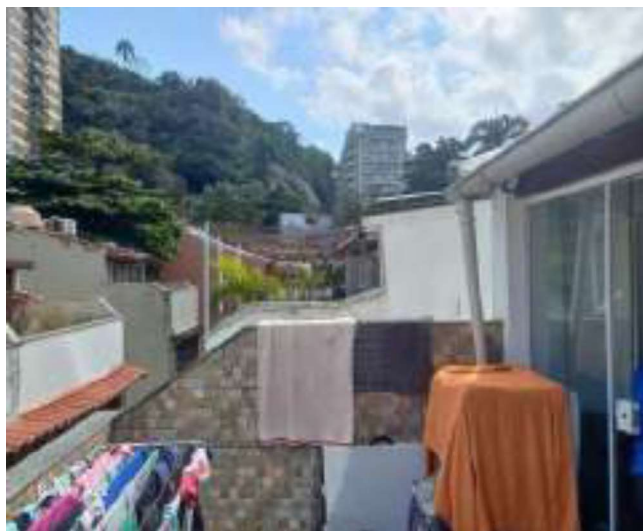
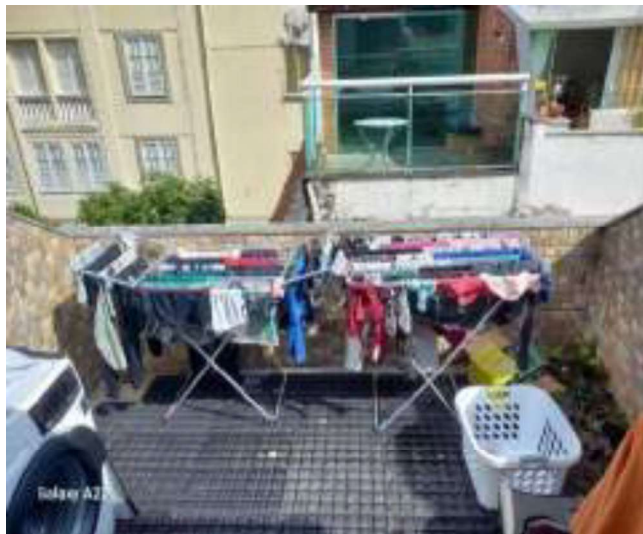


Área comum da Vila do Largo

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

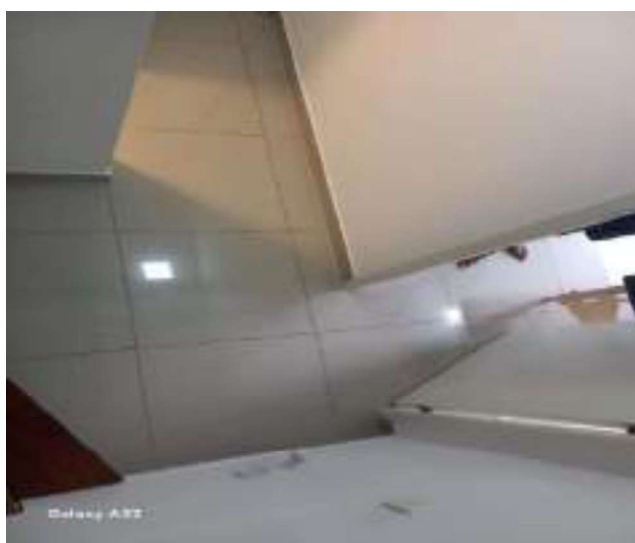
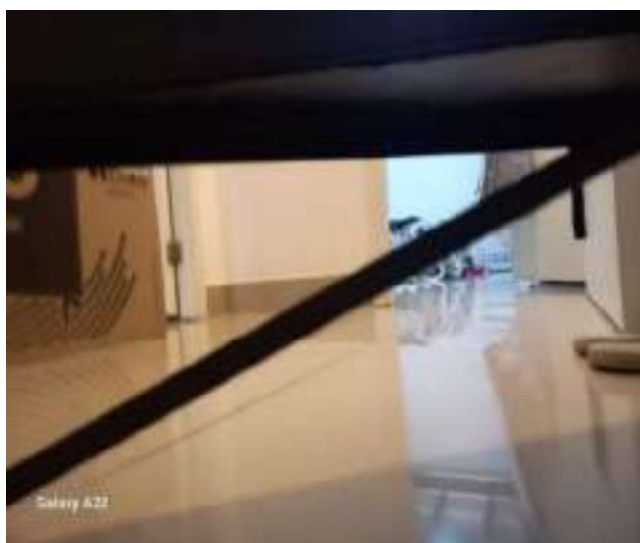
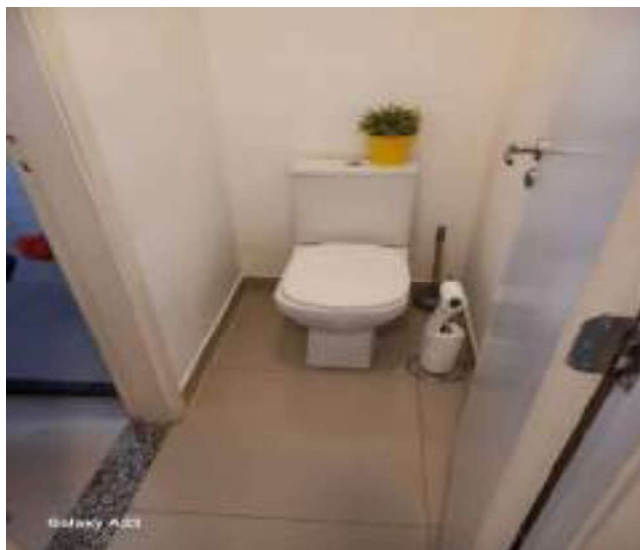
Casa nº 22



André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

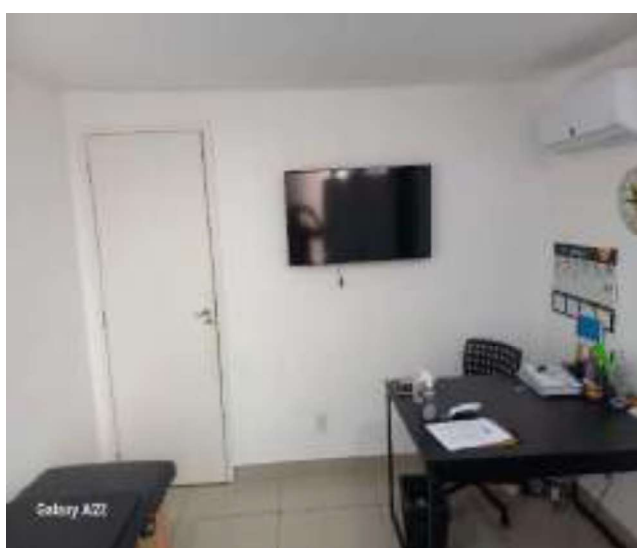
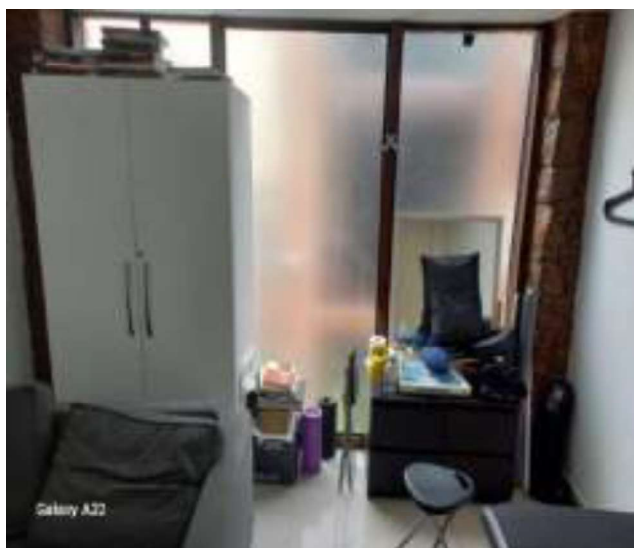
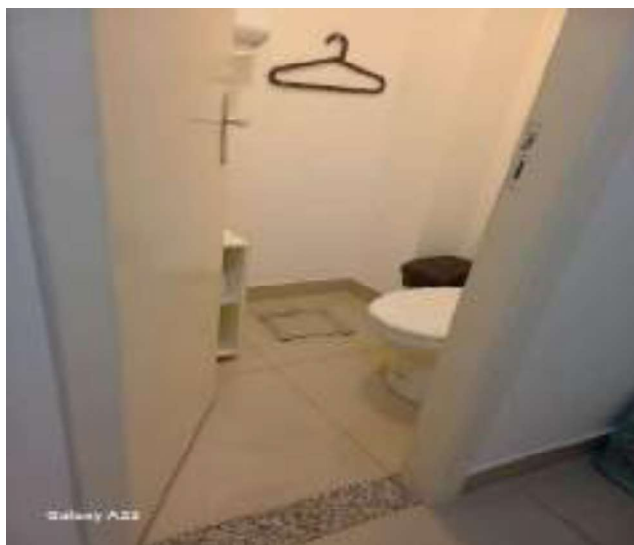
LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.

Casa nº 22



André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

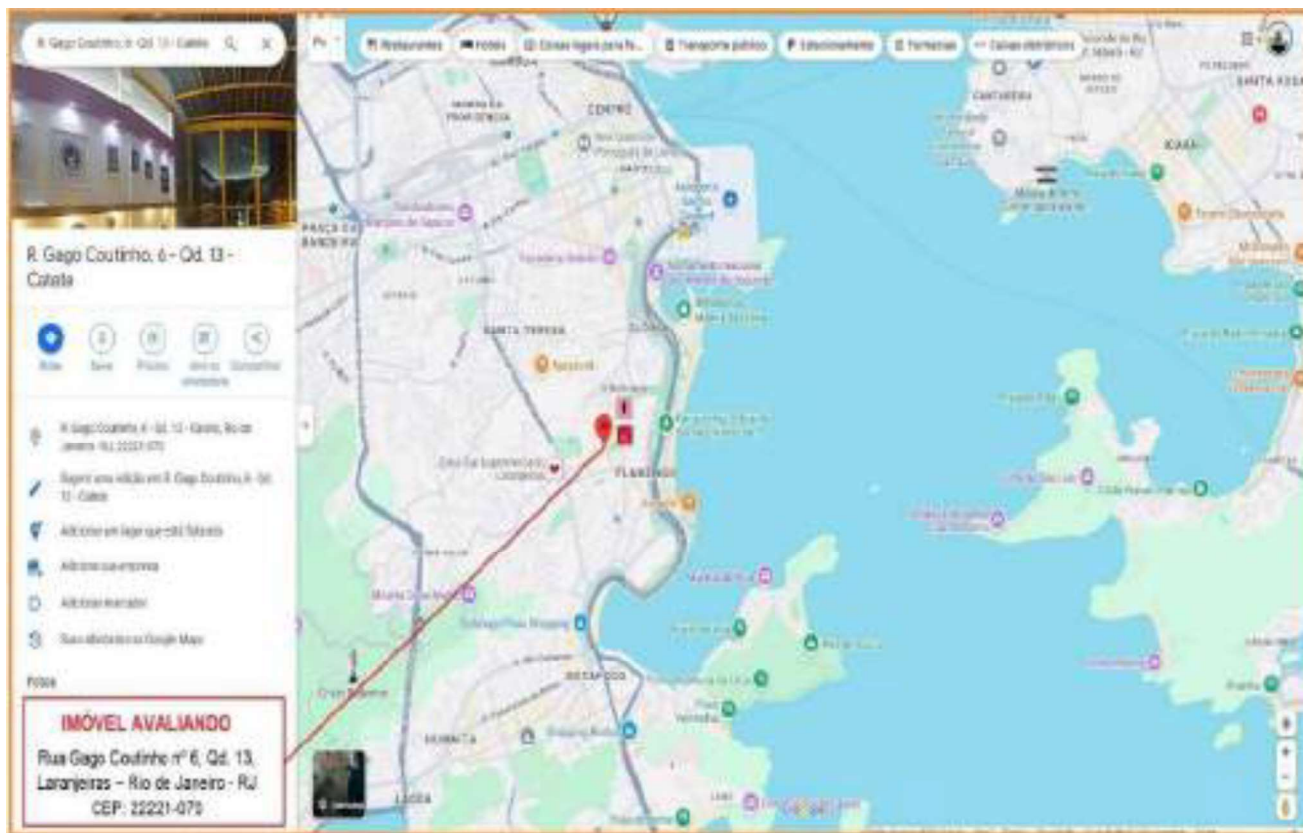
LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução do COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.



André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO (Fonte: Google Maps)



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



André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO - MATÍCULA nº 34.081 - CASA nº 02 - FL. 01

2018 / 055397 REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PECANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO 246356 / RN

REGISTRO GERAL L

MATRICULA FICHA
34.081 01

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO
COMARCA DA CAPITAL
16 de maio de 1978

IMÓVEL Rua Gago Coutinho nº 6, constituído de 27 moradias de ns. II a XXVIII, fração de 0,021 do domínio útil do terreno, com direito ao uso da casa II foreiro ao Município do Rio de Janeiro. FREGUESIA - Glória, INSCRIÇÃO PRE nº 764.734 CL 7235. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES- O terreno total da vila tem configuração poligonal retilínea irregular correspondendo ao contorno ABCDEFGHIJKA e medindo: a) Linha da frente AB = 3,32m coincidindo com o alinhamento da rua Gago Coutinho; b) Lado direito - BCDEF - 95,43m na soma de 4 segmentos, o anterior, BC, com 11,85m perpendicular a testada; o 2º, CD, com 4,60m desviando-se ligeiramente para fora; o 3º - DE - com 4,45m aumentando a largura, e o 4º ou posterior, EF, com 74,35m dirigido para trás; c) Lado esquerdo - AKJINO - 97,12m, na soma de 5 segmentos: o anterior AK, 5,80m, e o 2º, KJ, 0,70m, o 3º, JI, 5,51m, o 4º, IH, 5,80m, e o 5º ou posterior, NO, 79,31m; os 1º, 3º e 5º segmentos (AK, JI e NO) são praticamente paralelos aos longitudinais do lado oposto (BC e EF); os dois outros (KJ e IH) aumentam a largura; d) Linha dos fundos - FG - 15,03m. A área do terreno total é, aproximadamente, de 1.220,00m² calculada pelo método gráfico. Sua superfície é praticamente plana e horizontal. Em seu interior existem 27 casas, numeradas de II a XXVIII em algarismos romanos, bem como a servidão comum a alas, abaixo descrita; como mostra o croqui, começando junto ao 3º segmento direito (DE) fica um grupo formado pelas casas II a X; após um espaço com 9,50m de comprimento pertencente à servidão, um grupo com as casas XI a XVII, ficando esta no ângulo posterior do terreno total; do lado esquerdo, começando junto ao 4º segmento (IH), fica, finalmente, um grupo formado pelas casas XXVIII a XVIII, sucedendo-se em ordem decrescente para os fundos. Dado frente para a rua Gago Coutinho, o terreno total da vila confronta: e) à direita - através dos 3 primeiros segmentos com o imóvel nº 6 da rua Gago Coutinho; através do segmento posterior, o de nº 14 da rua Gago Coutinho, do Instituto Marie de Andrade Ramos; e) à esquerda - através dos 4 primeiros segmentos, com o imóvel nº 4 da rua Gago Cou-

00034081

AAA8849407

TJURJCAP CV07 201805367427 20/07/18 15:24:08197283 PROGERVIRTUAL

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 34.081 – CASA nº 02 - FL. 02

512

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 34.081	FICHA 01
VERSO	

Coutinho, e através do 59 ou posterior e do nº 54 do Largo do Machado vila de propriedade em condomínio; g) aos fundos - com o nº 100 da rua Bento Lisboa, da Casa de Saúde São Sebastião, há construções no interior de todos essas confrontantes. A servidão comum tem configuração poligonal retilínea irregular, correspondendo ao contorno ABCDELMNOPQ RSGUVWJKA, medindo: h) Linha de frente - AB - 3,32m sobre o alinhamento da rua Gago Coutinho, ou seja, a mesma que a do terreno total da vila; l) Lado direito - BCDELMNOPQRS - 108,60m na soma de 10 segmentos os 2 primeiros coincidem com os do terreno total: BC, 11,85m e CD, -- 4,60m; o 3º - DE - 11,25m reduzindo a largura; o 4º - LM - 23,78m correspondendo às testadas das casas II a X; o 5º - MN - 5,90m correspondendo ao lado esquerdo da casa X; o 6º - NO - 9,50m sobre o segmento posterior (EP) do terreno total; o 7º - OP - 5,90m correspondendo ao lado direito da casa XI; o 8º - PQ - 30,97m correspondendo às testadas das casas XI e XVI; o 9º - QR - 4,55m e o 10º ou posterior - RS - 10,10m, coincidindo respectivamente, com parte da fachada e com o lado esquerdo da casa XVII; j) Lado esquerdo - AKJIWVUG - 98,20m na soma de 7 segmentos, os 3 primeiros coincidem com os do terreno total: AK - 5,88m, KI - 0,70; II - 5,51m; o 4º IW - 9,70m sobre o trecho mais anterior do lado esquerdo da casa XVIII; o 5º WV - 61,91m correspondendo às fachadas das casas XVIII a XVIII; o 6º - VU - 6,10m correspondendo ao lado direito da casa XVIII; e o 7º ou posterior - UE - 17,40m sobre o trecho terminal do segmento posterior do lado esquerdo do terreno total; k) Linha dos fundos - 4,60m, sobre o trecho mais a esquerda da linha dos fundos do terreno total (PG). Sua área é, aproximadamente de 428,00m² calculada por método gráfico. Sua superfície é praticamente plana e horizontal, na maior porção cimentada; no espaço compreendido entre os 5º, 6º e 7º segmentos direitos (MN, NO e OP) há uma cobertura de telhas, abrigando cozinhas e boxes com cueiros e privadas para uso coletivo; junto à linha dos fundos e compreendida entre parte dos segmentos posteriores de ambos os lados (RS e UT), outra co-

continua na ficha 02

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 34.081 - CASA nº 02 - FL. 03

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 34.081 DATA: 02

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO
CORREIA DA CAPITAL
continuação de ficha 01.

cobertura, abrangendo tanques de lavar roupa, também para uso coletivo. Dando frente para a rua Gago Coutinho, confronta: l) à direita - através dos 2 primeiros segmentos (BC e CD) e através do 5º (NO), respectivamente com os imóveis de ns. 8 e 14 da rua Gago Coutinho; através dos demais (DL, LM, MN, OP, PQ, QR e RS), como foi exposto acima, com as casas II a XVII; n) à esquerda - através dos 3 primeiros segmentos (AK, KJ e JI) com o de nº 4 da rua Gago Coutinho, e através do posterior (UT) com o de nº 54 do Largo do Machado; através dos restantes (IV, WV e VU) com as casas XXVIII e XVIII; aos fundos - com o de nº 160 da rua Bento Lisboa. Todos esses confrontantes foram citados a propósito do terreno total. PROPRIETARIA - Empresa Guarani de Imóveis e Administração S/A - CGC 33.567.678/001. TÍTULOS AQUISITIVOS - Escritura de compra e venda feita ao casal de Artur Moreira de Castro Lima, lavrada em 19 de julho de 1937, no 209 Ofício, registrada em 08-07-37 no Lº 3-AC as fls.213 sob nº 13.885 do 5º Ofício de Imóveis, onde foi averbada a entrega do imóvel apurada em Vitória, conforme Mandado da Vara de Registros Públicos do Rio de Janeiro, 16 de maio de 1978. Esc. juramentado: *[Assinatura]* O Oficial: *[Assinatura]*

Av.1 REMIÇÃO DE FORO - No Lº 3-BD as fls.169 sob nº 26.865, foi registrada em 30-12-37, a remição do foro do imóvel, feita pela então Prefeitura do Distrito Federal, atual Município do Rio de Janeiro, em favor da Empresa Guarani de Imóveis e Administração S/A, conforme certificado nº 2237 de 04-12-50, transcrito na certidão de 28-11-56 do Departamento do Patrimônio. Nessa transcrição foi averbada vitória conforme Mandado da Vara de Registros Públicos de 05-07-45. Rio de Janeiro, 16 de maio de 1978. Esc. juramentado: *[Assinatura]* O Oficial: *[Assinatura]*

segue no verso

AAA8849488


André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 34.081 - CASA nº 02 - FL. 04

Página
514

REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA 34.081	FICHA 02
VERSO	
Av.2	<p>PROMESSA DE VENDA - As fls.81 do LV 4-AT sob nº 19.634, acha-se inscrita a promessa de venda do imóvel em favor de Rita Manoelina de Carvalho, brasileira, viúva, de lar, residente nesta cidade, IFF nº --- 3.512.137 e CPF 550.935.407-06, nos termos da escritura de 15-03-56 do LV Ofício LV 122 Fl. 7. Rio de Janeiro, 11 de maio de 1978. Esc. juramentada <i>[Assinatura]</i> O Oficial <i>[Assinatura]</i></p>
R-3	<p>CESSÃO E COMPRA E VENDA - CEDENTE - Rita Manoelina de Carvalho antes qualificada. TRANSMITENTE - Empresa Guarani de Imóveis e Administração S/A antes qualificada. CESSIONARIA E COMPRADORA - Enibra Empreendimentos Imobiliarios Ltda, com sede nesta cidade, CGC nº ----- 42.116.061/0001-69. FORMA DO TITULO - Escritura de 04-04-78 do 6º Ofício de Notas, LV 3254 fls.179v. VALORES - Cr\$1.000.000,00 a cessão e Cr\$70,00 a venda. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - guia nº 2.416.674 paga em 28-03-78. Rio de Janeiro, 28 de maio de 1978. Esc. juramentada <i>[Assinatura]</i> O Oficial <i>[Assinatura]</i></p>
R-04	<p>DAÇÃO EM PAGAMENTO DE 2/3 DO IMÓVEL - Pela escritura de 28/10/87 do 8º ofício, livro 1966, fls.54, prenotada em 20/11/87, sob o número 186.042, às fls. 248v9, do livro 1-83, o proprietário ENIBRA EMPREENDIMENTOS IMOSILIARIOS LTDA., já qualificada, deu em dação em pagamento de 2/3 do imóvel desta matrícula a: 1) JULIO BOGORICIN IMÓVEIS S/A, com sede nesta cidade, CGC nº. 33.222.407/0001-12 e 2) RIBENBOIM ENGENHARIA LTDA, com sede nesta cidade, CGC 33.359.683/0001-70 na proporção de metade para cada uma, pelo valor de Cr\$13.373,88. - O imposto de transmissão foi pago pela guia nº. 464-246214-3 em 28/09/87. - Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 1987. O OFICIAL <i>[Assinatura]</i></p>
R-05	<p>DAÇÃO EM PAGAMENTO DE 1/9 DO IMÓVEL - Pela escritura de 28/10/87 de segue na ficha 3</p>



André Luiz Midon dos Santos
 Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
 CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 34.081 - CASA 02 - FL. 05

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
 AV. NILO PECANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

RIO DE JANEIRO
 9º OFÍCIO
 REG. DE IMÓVEIS
 M. José Poyares
 1º Assessor

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 34.081	FICHA 03
----------------------------	--------------------

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
 REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO
 continuação da ficha 2

R.07	82	Ofício, livro 1966, fls. 59, prenotada em 20/11/87, sob o número 386.041, às fls. 248v9, do livro 1-B5, o proprietário JULIO BOGORE CIN IMÓVEIS S/A, já qualificada, deu em dação em pagamento de 1/9 - do imóvel desta matrícula a VLSON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA com sede nesta cidade, CGC nº. 27.624.360/0001-10, pelo valor de -/ Cr\$3.500,00. - O imposto de transmissão foi pago pela guia sob o nº 464-247937-0 de 28/09/87. - Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 1987. - O OFICIAL
Av-06	INDICADOR	REAL - Comsta que o imóvel desta matrícula, está lançado no livro 1-A3, às fls. 13, sob o nº. 13.583. - Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 1987. - O OFICIAL
R.07	INCORPORAÇÃO	DE 1/3 DO IMÓVEL - Pela escritura do 232 Ofício, 19 5368 fls.98, de 21.12.88, prenotada em 29.12.88, sob o nº 423.675, às fls. 43v, do livro 1-05, a EMBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, antes qualificada, incorporou a fração de 1/3 do imóvel desta matrícula a RIEPEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº 42.272.192/0001-41, pelo valor de Cr\$444.151,00. - O imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 464-366-640-0, em 21.02.89. Rio de Janeiro, 30 de março de 1989. x. - O Oficial
Av.08	ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL:	Pelo requerimento de 25.04.97, prenotado em 05.05.97 com o nº 659.908, fls.89 do livro 1-08, instruído com - xerox da Ata da Assembleia Geral de Transformação de 10.10.96 e fls. 07 de 29.10.96 do D.O. do Estado do Rio de Janeiro, fica averbado - que RIBENCOIM ENGENHARIA LTDA., alterou sua razão social para RIBEN BOIM ENGENHARIA LTDA, Rio de Janeiro, 13 de maio de 1997. - O Oficial

segue no verso.

AAA8849489

6376-98-444 AAA8849489

André Luiz Midon dos Santos
 Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
 CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 34.081 - CASA nº 02 - FL. 06

516

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FOLHA
34.081	03

Av.09 INDICADOR REAL: Consta que o imóvel desta matrícula está inscrito no Livro I-RE, nº 18.077, fls. 011, Rio de Janeiro, 17 de maio de 1997.
O OFICIAL: *[Assinatura]*

R.10 CISAÇÃO DE 1/6 DO IMÓVEL - Pelo requerimento de 05.08.1997 prenotado em 08.08.1997 no LE I-DO nº 670.279, fls. 164v, instruído com Ata da A.C.E. realizada em 28.02.1997, 1/6 do imóvel desta matrícula, em virtude de cisão total de RIBENSOIM ENGENHARIA S/A, antes qualificada, foi transferido para o patrimônio de MR.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC nº 30.489.162/0001-70, com sede nesta cidade, avaliado pelo valor de R\$223.000,00 (este valor incluído o custo do imóvel). Foi apresentado o Certificado Declaratório de não incidência do imposto de transmissão com o nº 0437/97, Rio de Janeiro, 21 de agosto de 1997.
O OFICIAL: *[Assinatura]*

R.11 CISAÇÃO DE 1/6 DO IMÓVEL - Pelo requerimento de 05.08.1997 prenotado em 08.08.1997 no LE I-DO nº 670.280, fls. 164v, instruído com Ata da A.C.E. realizada em 28.02.1997, 1/6 do imóvel desta matrícula, em virtude de cisão total de RIBENSOIM ENGENHARIA S/A, antes qualificada, foi transferido para o patrimônio de M.K. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CGC nº 30.480.917/0001-00, com sede nesta cidade, avaliado pelo valor de R\$223.000,00 (este valor incluído o custo do imóvel). Foi apresentado o Certificado Declaratório de não incidência do imposto de transmissão com o nº 0437/97, Rio de Janeiro, 21 de agosto de 1997.
O OFICIAL: *[Assinatura]*

Av.12 NOVA DENOMINAÇÃO - Pelo requerimento de 16.08.99 prenotado em 16.08.99 no Livro I-EA, fls. 10v com o nº 748.988, instruído com xerox da folha do Diário Oficial de 03.02.89, fica averbado que SÃO PAULO REAL ESTATE INCORPORAÇÕES S/A é a nova denominação de Julio Bogoricin Imóveis S/A, com sede em São Paulo e CGC, nº 33.222.407/0001-12, Rio de Janeiro, 24 de agosto de 1999.

segue na Ficha 4

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 34.081 - CASA nº 02 - FL. 07

99 RGT

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 13-6º ANDAR
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 34.081 FICHA: 04

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
continuação da ficha 03

R. 13 DAÇÃO EM PAGAMENTO DE 2/9 - Pela escritura de 02.07.99 do 13º Ofício, - Livro 2679, fls. 128 prenotada em 19.07.99 no livro 1-DZ nº 745.910, - fls. 199v, SÃO PAULO REAL ESTATE INCORPORAÇÕES S/A, antes qualificada, deu 2/9 do imóvel desta matrícula em pagamento a HR - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, CGC nº 30.480.917/0001-CO e a MR.R EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CGC nº 30.480.768/0001-70, ambas com sede nesta cidade, atribuindo o valor de R\$4.027,00. Foi pago o imposto de transmissão pela guia nº 586.498 em 02.07.99, Rio de Janeiro, 24 de agosto de 1999.

AV. 14 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 17/11/99, prenotado em 17/11/99, com o nº 70023, fls. 110, do livro 1-ES, instruído pela alteração do contrato social de 27/10/99 a KIEPEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, mudou sua denominação para IMMOINVEST LTDA, - Rio de Janeiro, 14 de novembro de 1999.

AV - 15 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 15.09.02, prenotado em 16.09.02 com o nº 891423 e fls. 52 do livro 1-ES, instruído por alteração contratual de 28.06.02, fica averbada a MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO de MR.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para MR.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2002.

AV - 16 RETIFICAÇÃO: Com base no artigo 213 da Lei 6015/73 e de acordo com o requerimento que serviu para a averbação, fica averbada a RETIFICAÇÃO da averbação 15 para constar que Segue no verso

AAA 0643490

AAA0643490

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 34.081 - CASA nº 02 - FL. 08

Página
518

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 34081	FICHA 4 VERBO
---------------------------	-------------------------


MR. R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA mudou a
denominação para MR. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA Rio
de Janeiro, 29 de novembro de 2009.
O Oficial *[assinatura]*

R - 17 **ARREMATÇÃO:** Pela carta de 09/10/03 da 3ª Vara Cível,
prenotada em 17/10/11 com o nº 1396870 3 fl. 260 do livro
I-HI, extraída dos autos da ação movida por VISON
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em face de IMMOINVEST
LTD, MR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A. e MR R
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (Processo nº
2001.001.022056-7), fica registrada a **ARREMATÇÃO** do imóvel
feita por UNINABI COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA.,
CNPJ 04.679.774/0001-41, com sede nesta cidade, pelo valor
de R\$20.000,00. Valor atribuído para a base de cálculo
R\$20.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº
1619002 em 10/10/2011. Rio de Janeiro, 29 de novembro de
2011.
O Oficial *[assinatura]*

AV - 16 **INDISPONIBILIDADE:** Pelo Aviso nº 1282/2012 de 25/10/12
publicado no Diário Oficial de 31/10/12 da Egrégia
Corregedoria Geral da Justiça, fica averbada a
INDISPONIBILIDADE do imóvel em face de **UNINABI
COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA**, decidida nos autos da Ação
de Dane Material - Processo nº 0220104-07.2012.8.19.0001,
nos termos do Ofício nº 1248/2012/OF de 22/10/2012 da 15ª
Vara Cível da Comarca da Capital/RJ (N/REP. Processo Nº
2012.208956 CJ). Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2012.
O Oficial *[assinatura]*

SEGUE NA FOLHA 5

(02) 110
RECLAM. 005


FSC
M870
www.fsc.org.br

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 34.081 - CASA nº 02 - FL. 09

9º Ofício de Registro de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12 - 6º ANDAR - RJ

Continuação da certidão nº 55397 Folha 5

9º Ofício de Registro de Imóveis

CERTIFICO QUE, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula nº 034081, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dela constando todas as eventuais ônus, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades, reconhecidos por lei, que recaiam sobre o imóvel dela objeto. Dou fé.

Eu, André Luiz Midon dos Santos, conferi esta certidão de Ônus reais. Rio de Janeiro, 11 de julho de 2018.


Nº 2018 / 055397

- Ônus: O: AGLSON ALVES MENDES - Matr 069007 - RJ
- 1ª Oficial Substitua: GUSTAVO SCHNEIDER MENDES - CTRF 01440570-RJ
- 1ª Oficial Substitua: CARLOS OCTAVIO G. OLIVEIRA OLIVEI. - CTRF 08709111-RJ
- 2ª Oficial Substitua: ELISEU DA SILVA - CTRF 54890064-RJ
- 3ª Oficial Substitua: MARCELO LUCENA DE MOURA - CTRF 820490-RJ
- 4ª Oficial Substitua: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTRF 01760015-RJ


Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Seção de Fiscalização e Inscrição
EGPK34292 ONW
 Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tj.jus.br/registro>

9º RGI - Regulamento de Custas Tabela 01.4
Protocolo de Certidão No. 55397/2018

Certidão	R\$ 71,79	Lei 6370/2012 (FONV)	R\$ 1,46
Total Encargos	R\$ 74,25	Lei 3217/1999 (FENJ)	R\$ 14,67
Lei 4660/2005 (FUNPERJ)	R\$ 3,66	Lei 111/2006 (FUNPERJ)	R\$ 3,66
Lei 8281/2012 (FUNPERJ)	R\$ 2,93		
		total R\$	95,77



AAA8834867



AAA8834867

André Luiz Midon dos Santos
 Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
 CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 34.081 - CASA nº 02 - FL. 10

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
Adilson Alves Mendes
REGISTRADOR

Recibo nº 54160/2018

Recebi de TATIANA MOTA LOPES a quantia de R\$99,77 pela certidão expedida em 13/07/2018, referente ao protocolo nº 055397/2018, assim discriminada:

******* EMOLUMENTOS *******

Certidão	R\$	73,39
Lei 6370/2012 (PMCMV)	R\$	1,46

******* ACRÉSCIMOS LEGAIS *******

FETJ - LEI 3217/99	R\$	14,67
FUNPERJ - LEI 4664/05	R\$	3,66
FUNPERJ - LEI 111/06	R\$	3,66
FUNARDEN - LEI 6281/12	R\$	2,93

******* RESUMO DA COBRANÇA *******

Valor Serviço Prestado	R\$	99,77
Valor Depositado	R\$	99,77
Valor da Diferença	R\$	0,00

SELO(S)

Poder Judiciário - TIERJ
Companhia Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
Consulte a validade do selo em:
<https://www2.tst.jus.br/selecao/selo>

ECPK34252 GNV

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
CNPJ:30.715.031/0001-90

9º Oficial Substituto: (11250) DA SE-M - CTPJ 5408220-4J

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 8º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020-100 - Tel.:2533-6430

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

ANEXO V – CASA nº 02 - IPTU – 2024 - (Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro)



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

IPTU 2024

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 0.764.734-0	Nº de Guia 00	Qualificação IMVONVEST LTDA															
Endereço RUA GAGO COUTINHO, 0806, C.A.S 2 LARANJEIRAS		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Cod. Lograd. 072355</td> <td style="width: 15%;">Terc.º 001</td> <td style="width: 15%;">Cod. Bairro 017</td> <td style="width: 15%;">Reg. Fiscal C</td> <td style="width: 40%;">Finalidade FUNDOS</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Módulo 1335</td> <td colspan="2">Tipologia CASA</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">Utilização RESIDENCIAL</td> </tr> </table>	Cod. Lograd. 072355	Terc.º 001	Cod. Bairro 017	Reg. Fiscal C	Finalidade FUNDOS	Módulo 1335			Tipologia CASA					Utilização RESIDENCIAL	
Cod. Lograd. 072355	Terc.º 001	Cod. Bairro 017	Reg. Fiscal C	Finalidade FUNDOS													
Módulo 1335			Tipologia CASA														
			Utilização RESIDENCIAL														

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área de Terreno (m²)	Situação	F. Ideal	F. Real	F. Parcela	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator FI	F. Acondicion	F. Drenagem

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORC (Situação x Restrição legal x Acondicion x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Ideal	Fator Posição	Fator Tipologia
18	5.842,86	1,030000	0,80	0,80	1,00

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal	Alíquota	IPTU Calculado (R\$)	Desconto (R\$)	IPTU a Pagar (R\$)	TCL a Pagar (R\$)	Total a Exercício (R\$)
33.372,00	0,8160	334,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
 IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

ISENÇÃO DE IPTU - ART. 61, XXIX DA LEI 691/84
 ISENÇÃO VALOR VENAL 100% TCL LEI 6.816/2019
 PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMÓVEL,
 ACESSSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
 E EMITA A CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 0.764.734-0
 VENCIMENTO: 30/09/2024
 VALOR C/ DESCONTO R\$ 0,00

NÃO RECEBER COTA COM PARO O INDIQUEMTO: ATRIBUIÇÃO MUNICIPAL

GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 0.764.734-0	VENCIMENTO 30/09/2024	VALOR A PAGAREM R\$ 0,00
--------------------------	--------------------------	-----------------------------

GUIA SEM VALOR A PAGAR

AUTORIZAÇÃO RESOLUÇÃO

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 0.764.734-0
 VENCIMENTO: 30/09/2024
 VALOR DA COTA EM R\$: 0,00

NÃO RECEBER COTA COM PARO O INDIQUEMTO: ATRIBUIÇÃO MUNICIPAL

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

INSCRIÇÃO 0.764.734-0	VENCIMENTO 30/09/2024	VALOR A PAGAREM R\$ 0,00
--------------------------	--------------------------	-----------------------------

COTA QUITADA

AUTORIZAÇÃO RESOLUÇÃO

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107076473404

André Luiz Midon dos Santos
 Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
 CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

ANEXO VI – CASA nº 02 – Certidão de Elementos Cadastrais 2024 - (Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro)

07/08/2024, 08:29

IPITU – Certidão de Elementos Cadastrais-11840-97647364-CERT-11901542024



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

CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **RUA GAGO COUTINHO 00006 CAS 2 - LARANJEIRAS**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição 07647364	Código Logradouro 079366	Número da Certidão 11901542024
Titular IMMUNVEST LTDA		
Condição 02 - *****	Situação 02 - *****	
Tipologia 02 - CASA	Utilização 00 - RESIDENCIAL	
Posição 21 - FUNDOS	Idade 1938	
Área do terreno 000000	Área edificada 000015	
Testada Real 000000	Fração Fiscal 1,000000	
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 e Planejamento 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 <http://www.rio.rj.gov.br> - Portal da Prefeitura, buscando "IPTU - Serviços on-line".*

Rio de Janeiro, 07/08/2024

Rodrigo de Oliveira Barbirato
Gerente de Controle Cadastral e Imposto Predial

Página 01 de 01

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

ANEXO VII – MATÍCULA nº 124.891 - CASA nº 22 - FL. 01

2018 / 055398 REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-º ANDAR
CERTIDÃO 38457 / RN

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA FICHA
124.891 01

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO
Data: 19 de setembro de 1984 JS

IMÓVEL: Rua Gago Coutinho, fração de 0,029 do terreno, correspondente ao uso da casa XXII com entrada pelo nº 6. Freguesia da Glória. Inscrição no PRE nº 764.751, CL 7235. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** o terreno mede 3,58m de frente e fundos, 6,24m à direita e 6,26m à esquerda, a 36,82m do início do 5º segmento esquerdo da servidão, confrontando à direita com a casa XXI, à esquerda com a casa XXIII, ambas da Empresa Guarani de Imóveis e Administração S/A e aos fundos com a vila nº 54 do Largo do Machado, de propriedade em condomínio; o terreno da vila mede, na totalidade, 3,32m de frente, pelo alinhamento da rua, 95,45m pela direita em 4 segmentos, o anterior com 11,85m perpendicular à testada, o 2º com 4,60m desviando-se ligeiramente para fora, o 3º com 4,65m aumentando a largura e o 4º posterior com 74,35m dirigido para trás; 97,12m pela esquerda em 3 segmentos, o anterior com 5,80m, o 2º com 0,70m, o 3º com 3,51m, o 4º com 3,80m e o 5º ou posterior com 79,31m, os primeiro, terceiro e quinto praticamente paralelos aos do lado oposto e na dois outros aumentando a largura e 15,03m nos fundos. A servidão comum a todas as casas da vila, começa do junto ao 3º segmento, fica em grupo formado pelas casas II a X, após um espaço com 9,50m de comprimento, pertencente a servidão a um grupo de casas XI a XVIII, ficando esta no ângulo posterior do terreno total; do lado esquerdo começando junto ao 4º segmento, fica finalmente um grupo formado pelas casas XIXVIII a XVIII, sucedendo-se em ordem decrescente para os fundos, confrontando este terreno total à direita no 4º e último segmento com o nº 141 da mesma rua, pertencente ao Instituto Mario de Andrade Ramos, e nos demais com o nº 8 da mesma rua, da Empresa Guarani de Imóveis e Administração S/A; a esquerda nos 4 primeiros segmentos com o nº 4 da mesma rua, da Empresa Guarani de Imóveis e Administração S/A e no último com a vila nº 54 do Largo do Machado, de propriedade em condomínio e nos fundos com o nº 160 da Rua Bento Lisboa, pertencente à Casa de Saúde São Sebastião; a da servidão mede 3,32, de frente, 108,40m pela direita em 10 segmentos, os dois primeiros de, respectivamente, 11,85m e 4,60m, o 3º com 1,25m e segue no verso

00124891

AAA8648529

TJ/RJ CAP CV07 201805267427 20/07/18 15:24:08 037283 PROSERVIRTUAL

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 124.891 - CASA nº 22 - FL. 02

522

REGISTRO GERAL			
MATRÍCULA	FICHA		
124.891	01		
reduzindo a largura, o 49 com 23,78m correspondendo às testadas das casas II a X, o 59 com 5,90m correspondente ao lado esquerdo da casa X, o 60 com 9,50m sobre o segmento posterior do terreno total, o 79 com 5,90m (lado direito da casa XI), o 89 com 30,97m (testada das casas XI a XVI), o 99 com 4,55m e o 109 e posterior com 10,10m (respectivamente, parte da fachada e lado esquerdo da casa XVII); no lado esquerdo 98,20m em 7 segmentos, os 3 primeiros coincidindo com os do terreno total e com, respectivamente, 5,88m, 0,70m e 5,51m e 49 com 0,70m (trecho mais anterior do lado esquerdo da casa XVIII) e 59 com 61,91m (fachada das casas XVIII a XVIII), o 69 com 6,10m (lado direito da casa XVIII) e o 79 e último com 17,40m (trecho terminal do segmento posterior do lado esquerdo do terreno total) e 4,60m nos fundos sobre o trecho mais à esquerda da linha dos fundos do terreno total, com 428,00m², havendo no espaço compreendido entre os 59, 69 e 79 segmentos direitos uma cobertura de telhas, abrigando cozinhas e boxes com chuveiros e privadas, para uso coletivo e junto à linha dos fundos e compreendendo entre as partes dos segmentos posteriores de ambos os lados, outra cobertura, abrigando tanques para uso coletivo. Propriedária: IMPREZA GUARANI DE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/A, com sede nesta cidade. TÍTULOS AQUISITIVOS: Livro 3-AC, nº 33885, fls. 218 (5ª Ofício) e 3-RD, nº 26585, fls. 169(RP). Rio de Janeiro, 19 de setembro de 1984. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x Tec. Jud. J. Municipal <i>[Assinatura]</i> Oficial <tr><td colspan="2">Av.1 - PROMESSA DE VENDA: No livro 4-AR, nº 19186, fls. 210, acha-se inscrita a promessa de venda do imóvel a JOSE AUGUSTO CARDOSO, português, casado, carregador, residente nesta cidade, Rio de Janeiro, 19 de setembro de 1984. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x Tec. Jud. J. Municipal <i>[Assinatura]</i> Oficial</td></tr>		Av.1 - PROMESSA DE VENDA: No livro 4-AR, nº 19186, fls. 210, acha-se inscrita a promessa de venda do imóvel a JOSE AUGUSTO CARDOSO, português, casado, carregador, residente nesta cidade, Rio de Janeiro, 19 de setembro de 1984. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x Tec. Jud. J. Municipal <i>[Assinatura]</i> Oficial	
Av.1 - PROMESSA DE VENDA: No livro 4-AR, nº 19186, fls. 210, acha-se inscrita a promessa de venda do imóvel a JOSE AUGUSTO CARDOSO, português, casado, carregador, residente nesta cidade, Rio de Janeiro, 19 de setembro de 1984. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x Tec. Jud. J. Municipal <i>[Assinatura]</i> Oficial			

continua na ficha 02

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



MATÍCULA nº 124.891 - CASA nº 22 - FL. 03

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
 AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
 CERTIDÃO

REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA 124.891	FOLHA 02
ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 9.º OFÍCIO continuação da ficha 01	
<p>R-2 - COMPRA E VENDA: Por escritura de 15.04.1966, do 7º Ofício, d/c, livro 1619, fol. 17, a EMPRESA GUARANI DE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/A, antes mencionada, vendeu o imóvel a JOSE AUGUSTO CARDOSO, proprietário, antes qualificado, por Cr\$70.000 (setenta mil reais). O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 3.446.021, em 30.08.1965. Rio de Janeiro 19 de setembro de 1984 .x Tec. Jud. <i>Adriano Barbosa e Silva</i> Oficial</p> <hr/> <p>R-3 - ADJUDICAÇÃO: Transmitente: Espólio de MARGARIDA LOURENCO, falecida em 13.03.1964, sem testamento, sem descendentes ou ascendentes e no estado civil de casada pelo regime da comunhão de bens com o adquirente, de que foi inventariante Angelino Trigueiro. Adquirente: JOSÉ AUGUSTO CARDOSO, português, viúvo, residente nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjuicação do 3º Ofício da 1ª Vara de Orfãos e Sucessões, datada de 20.09.1979, contendo sentença de 22.08.1979. VALOR: Cr\$ Cr\$300.000,00. O imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 2503090 em 11.05.1979. Rio de Janeiro, 19 de setembro de 1984 .x.x.x.x.x.x.x.x Tec. Jud. <i>Adriano Barbosa e Silva</i> Oficial</p> <hr/> <p>R-4 - ADJUDICAÇÃO: Transmitente: Espólio de JOSÉ AUGUSTO CARDOSO, falecido em 15.06.1976, sem testamento e no estado civil de viúvo, de que foi inventariante Angelino Trigueiro. Adquirente: EMISSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 42.116.061/0001-69, na qualidade decessionária dos herdeiros. FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjuicação do 3º Ofício da 1ª Vara de Orfãos e Sucessões, datada de 20.09.1979, contendo sentença de 22.08.1979 e aditamento de 31.07.1984. VALOR: Cr\$250.000,00. O imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 2.503.089, em 11.05.1979. Rio de Janeiro, 19 de setembro de 1984 .xx Tec. Jud. <i>Adriano Barbosa e Silva</i> Oficial</p> <p style="text-align: center;">segue no verso</p>	

AAA8648530

André Luiz Midon dos Santos
 Advogado /Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
 CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 124.891 - CASA nº 22 - FL. 04

524

REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FOLHA
124.891	02
	VEREÇ

R-05 DAÇÃO EM PAGAMENTO DE 2/3 DO IMÓVEL - Pela escritura de 28/10/87 do 82 Ofício, livro 1966, fls.54, prenotada em 20/11/87, sob o número 386.042, às fls. 248v9, do livro 1-B2, o proprietário EMIRRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, deu em dação em pagamento de 2/3 do imóvel desta matrícula a: 1) JULIO BOGORICIN IMÓVEIS S/A, com sede nesta cidade, CGC nº. 33.222.407/0001-12 e 2) RIBENBOIM ENGENHARIA LTDA, com sede nesta cidade, CGC 33.559.683/0001-70 na proporção de metade para cada uma, pelo valor de Cr\$2.139,68. - O imposto de transmissão foi pago pela guia nº. 464-246227-5 em 28/09/87. - Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 1987. - O OFICIAL

R-06 DAÇÃO EM PAGAMENTO DE 1/9 DO IMÓVEL - Pela escritura de 28/10/87 do 82 Ofício, livro 1966, fls. 59, prenotada em 20/11/87, sob o número 386.041, às fls. 248v9, do livro 1-B2, o proprietário JULIO BOGORICIN IMÓVEIS S/A, já qualificada, deu em dação em pagamento de 1/9 do imóvel desta matrícula a VISON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA com sede nesta cidade, CGC nº. 27.624.360/0001-10, pelo valor de -/ Cr\$550,00. - O imposto de transmissão foi pago pela guia sob o nº 464-247950-0 em 28/09/87. - Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 1987. - O OFICIAL

Av-07 INDICADOR REAL - Copisa que o imóvel desta matrícula, está lançado no livro 1-B2 do fls. 61v, sob o nº. 13.583. - Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 1987. - O OFICIAL

R.08 INCORPORAÇÃO DE 1/3 DO IMÓVEL - Pela escritura de 29º Ofício, LQ 5368 fls. 98, de 21.12.88, prenotada em 29.12.88, sob o nº 423.675, às fls. 43v, do livro 1-CB, a EMIRRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, antes qualificada, incorporou a fração de 1/3 do imóvel desta matrícula a RIEPEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade,

segua na ficha 03

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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



MATÍCULA nº 124.891 - CASA nº 22 - FL. 05

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
 AV. NILO PEÇANHA, 12-6ª ANDAR
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	124.891	FICHA	03		ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO
continuação da ficha 02					
CGC nº 42.272.112/000-41, pelo valor de R\$444.151,00.- O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 464-364-627-2, em 21.02.89. Rio de Janeiro, 11 de março de 1989. X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X O OFICIAL: <i>[Assinatura]</i>					
AV.09 ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL - Pelo requerimento de 25.04.97, prenotado em 05.05.97, nº 659998, fls 89, LV 1-DN, instruído com xerox da Ata da Assembleia Geral de Transformação de 10.10.96, e fls 07 de 29 de outubro de 1996, do D.O. do Estado do RJ de Janeiro, fica averbado que RIBENBOIM ENGENHARIA LTDA, altera sua razão social para RIBENBOIM ENGENHARIA S/A. Rio de Janeiro, 13 de maio de 1997. O OFICIAL: <i>[Assinatura]</i>					
AV.10 INDICADOR REAL: Cometa que o imóvel desta matrícula foi registrado no livro 4-BQ nº 12949, fls 13, RJ de Janeiro, 11 de maio de 1997. O OFICIAL: <i>[Assinatura]</i>					
R.11 CISÃO DE 1/6 DO IMÓVEL - Pelo requerimento de 05.08.1997 prenotado em 08.08.1997 no LV 1-DO nº 670.279, fls. 164v, instruído com Ata de A.G.E realizada em 28.02.1997, 1/6 do imóvel desta matrícula, em virtude de cisão total de RIBENBOIM ENGENHARIA S/A, antes qualificada, foi transferido para o patrimônio de MR.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC nº 30.480.768/0001-70, com sede nesta cidade, avaliado pelo valor de R\$225.000,00 (neste valor incluídos outros imóveis). Foi apresentado o Certificado Declaratório de não incidência do imposto de transmissão com o nº 0491/97. Rio de Janeiro, 21 de agosto de 1997. O OFICIAL: <i>[Assinatura]</i>					
R.12 CISÃO DE 1/6 DO IMÓVEL - Pelo requerimento de 05.08.1997 prenotado em 08.08.1997 no LV 1-DO nº 670.280, fls. 164v, instruído com Ata de A.G.E realizada em 28.02.1997, 1/6 do imóvel desta matrícula, em virtude de cisão total de RIBENBOIM ENGENHARIA S/A, antes qualificada, foi transferido para o patrimônio de MR.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC nº 30.480.768/0001-70, com sede nesta cidade, avaliado pelo valor de R\$225.000,00 (neste valor incluídos outros imóveis). Foi apresentado o Certificado Declaratório de não incidência do imposto de transmissão com o nº 0491/97. Rio de Janeiro, 21 de agosto de 1997. segue no verso					

AAA8648531

André Luiz Midon dos Santos
 Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
 CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 124.891 - CASA nº 22 - FL. 06

Página
526

REGISTRO GERAL

MATRICULA 124.891	FICHA 03 VOLUME
----------------------	-----------------------


rido para o patrinônio de S.R. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, ins-
crita no CGC nº 30.480.917/0001-00, com sede nesta cidade, avaliado pe-
lo valor de R\$223.000,00 (neste valor incluídas gueros impostos). Foi a-
presentado o Certificado Declaratório de não incidência do imposto de -
transmissão com o nº 3075/97, Rio de Janeiro, 27 de agosto de 1997, -----
O OFICIAL

Av.13 NOVA DENOMINAÇÃO - Pelo requerimento de 16.08.99 prenotado em 16.08.99
no livro 1-EA, fls. 10v com o nº 748.988, instruído com xerox da folha
do Diário Oficial de 03.02.89, fica averbado que SÃO PAULO REAL ESTATE
INCORPORAÇÕES S/A é a nova denominação de Julio Bogoricin Imóveis S/A,
com sede em São Paulo e CGC nº 33.222.407/0001-12. Rio de Janeiro, 24
de agosto de 1999. -----
O OFICIAL

R.14 DAÇÃO EM PAGAMENTO DE 2/9 - Pela escritura de 02.07.99 de 13º Ofício, -
livro 2679, fls. 128 prenotada em 19.07.99 no livro 1-02 nº 745.910, -
fls. 199v, SÃO PAULO REAL ESTATE INCORPORAÇÕES S/A, antes qualificada,
deu 2/9 do imóvel desta matrícula em pagamento a MR - ADMINISTRAÇÃO E
PARTICIPAÇÕES S/A, CGC nº 30.480.917/0001-00 e a MR.R EMPREENHIMENTOS-
E PARTICIPAÇÕES LTDA, CGC nº 30.480.768/0001-70, ambas com sede nesta
cidade, atribuído o valor de R\$5.560,00. Foi pago o imposto de trans-
missão pela guia nº 536.486 em 02.07.99. Rio de Janeiro, 24 de agosto
de 1999. -----
O OFICIAL

Av.15 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 17.11.1999, prenotada em
17.11.1999 com o nº 760.036 às fls.110 do livro 1-EB, instruído pela
alteração do contrato social de 27.10.1999 e RIEPEL EMPREENHIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA, mudou sua denominação para IMMOINVEST LTDA.-Rio -
de Janeiro, 24 de novembro de 1999. -----
O OFICIAL

segue na ficha 4



André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 124.891 - CASA nº 22 - FL. 07

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
 AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
 CERTIDÃO

REGISTRO GERAL


MATRÍCULA 124891	FOLHA 4	9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO continuação da ficha 3
---------------------	------------	---

AV - 15 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 15.09.02, prenotado em - 16.09.02 com o nº 891423 à fl. 52 do livro I-E5, instruído por alteração contratual de 28.08.02, fica averbada a ~~MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO~~ de MR.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para MR.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2002.-----
 O Oficial *[Assinatura]*

AV - 17 RETIFICAÇÃO: Com base no artigo 213 da Lei 6015/73 e de acordo com o requerimento que serviu para a averbação, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** da averbação 16 para constar que MR.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA mudou a denominação para MR.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2002.-----
 O Oficial *[Assinatura]*

R - 18 ARREMATACÃO: Pela carta de 09/10/03 da 3ª Vara Cível, prenotada em 17/10/11 com o nº 1396870 à fl. 260 do livro I-H1, extraída dos autos da ação movida por VISON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em face de IMMOINVEST LTDA, RR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. e MR.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (Processo nº 2001.001.022058-7), fica registrada a **ARREMATACÃO** do imóvel feita por UNIHABI COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA., CNPJ 04.675.774/0001-41, sede nesta cidade, pelo valor de R\$23.000,00. Valor atribuído para a base de cálculo R\$23.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1618994 em 10/10/2011. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2011.-----
 O Oficial *[Assinatura]*

AV - 19 INDISPONIBILIDADE: Pelo Aviso nº 1282/2012 de 25/10/12 publicado no Diário Oficial de 31/10/12 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, fica averbada a
 Segue no verso




AAAB548532

André Luiz Midon dos Santos
 Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
 CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 124.891 - CASA nº 22 - FL. 08




Por: FORT - Regulamento de Custas Tabela 09-4
Protocolo de Certidão No. 55398/2018

Certidão	R\$ 73,39	Lei 6376/2012 (ITEM)	R\$ 1,48
Total Descontos	R\$ 34,85	Lei 3217/1999 (FETJ)	R\$ 14,67
Lei 4264/2003 (FUNFUND)	R\$ 3,66	Lei 111/2006 (FUNPESJ)	R\$ 3,66
Lei 6311/2012 (FUNFUND)	R\$ 2,93		
			Total R\$ 99,77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 124891	FICHA 4
VERSO	



→ **INDISPONIBILIDADE** do imóvel em face de **UNIHABI COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA**, decidida nos autos da Ação de Dano Material - Processo nº 0220104-07.2012.8.19.0001, nos termos do Ofício nº 1248/2012/OP de 22/10/2012 da 15ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ (N/REF. Processo Nº 2012.208956 CJ), Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2012. --
o Oficial *[assinatura]*

CERTIFICO QUE, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula nº 124891, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dada constando todos os eventuais ônus, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades, reconhecidos por lei, que recaiam sobre o imóvel dela objeto. Dou fé.

Eu, *[assinatura]*, conferi esta certidão de ónus reais. Rio de Janeiro, 12 de julho de 2018.

Nº 2016 / 055398

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Sek de Fiscalização Eletrônica
ECPK34210 OKO
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tj.rj.br/tribunatj/seg>

<input type="checkbox"/> 01ª Of. Subst. ADELSON ALVES MENDES - Ins. 00007 - RJ	
<input type="checkbox"/> 2ª Of. Subst. GUSTAVO ROMERO MENDES - CTRF 306420/RJ	
<input checked="" type="checkbox"/> 3ª Of. Subst. CARLOS GUSTAVO G. RUSCHEL ORIZ - CTRF 3070111/RJ	
<input type="checkbox"/> 4ª Of. Subst. ELISEU DA SILVA - CTRF 306420/RJ	
<input type="checkbox"/> 5ª Of. Subst. MARCELO LUCENA DE SOUZA - CTRF 306420/RJ	
<input type="checkbox"/> 1ª Of. Subst. VÍTOR MENA FOGA DE CARVALHO - CTRF 3070111/RJ	

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

MATÍCULA nº 124.891 - CASA nº 22 - FL. 09

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

Adilson Alves Mendes
REGISTRADOR

Recibo nº 54161/2018

Recebi de TATIANA MOTA LOPES a quantia de R\$99,77 pela
certidão expedida em 13/07/2018, referente ao protocolo nº
055398/2018, assim discriminada:

******* EMOLUMENTOS *******

Certidão	R\$	73,39
Lei 6378/2012 (PACMV)	R\$	1,46

******* ACRÉSCIMOS LEGAIS *******

PETJ - LEI 3217/99	R\$	14,67
FUNPERJ - LEI 4664/05	R\$	3,66
FUNPERJ - LEI 111/06	R\$	3,66
FUNARPEN - LEI 6261/12	R\$	2,93

******* RESUMO DA CORRANÇA *******

Valor Serviço Prestado	R\$	99,77
Valor Depositado	R\$	99,77
Valor da Diferença	R\$	0,00

SELO (S)

Poder Judiciário - TJERJ
Comarca Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
Consulte a validade do selo em:
<http://www.tj.jus.br/registro>

ECPK34210 OKQ

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
CNPJ 30.715.031/0001-90


 9º Ofício Setorial BUREAU DA SUCRA - CEP 20.020-100 - RJ




Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.:2533-6430

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

ANEXO VIII – CASA nº 22 - IPTU – 2024 - (Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro)



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

IPTU 2024

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 0.764.751-4	Nº da Casa 00	Condomínio HR ADMINISTRADO E PARTICIPAÇÕES SA		
Endereço RUA CASO CONTINHO, 61606, CAS 22 LARANJEIRAS		Cod. Lograd. 072365	Bairro 661	Cod. Rubrica 817
		Módulo 1916	Tipologia CASA	Fundo FUNDOS Categoria RESIDENCIAL

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Prédial	Urbão	UFábico	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F. Acondiciona	F. Drenagem
TESTADA FICTICIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acondiciona x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)									

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Não	Fator Posição	Fator Tipologia
22	4.943,95	1,000000	0,50	0,50	1,00

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal	Alíquota	IPTU Calculado (R\$)	Desconto (R\$)	IPTU a Pagar (R\$)	TCL a Pagar (R\$)	Total do Exercício (R\$)
48.945,00	0,6100	4.89,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
 IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

ISENÇÃO DE IPTU - ART. 61, XXX DA LEI 69/1984
 ISENÇÃO VALOR VENAL 100% TCL LEI 8.815/2019
 PARA VERIFICAR SE HÁ DÉBITOS PARA SEU IMÓVEL,
 ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
 E EMITA A CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL.

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 0.764.751-4

VENCIMENTO: 00/00/0000

VALOR C/ DESCONTO: R\$ 0,00

NÃO RECEBER ESTA COTA, APÓS A VERIFICAÇÃO E AUTENTICAÇÃO DEBÍLITADA.

COTA ÚNICA GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 0.764.751-4	VENCIMENTO 00/00/0000	VALOR A PAGAR (R\$) 0,00
--------------------------	--------------------------	-----------------------------

GUIA SEM VALOR A PAGAR

AUTENTICAÇÃO DEBÍLITADA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 0.764.751-4

VENCIMENTO: 00/00/0000

VALOR DA COTA: R\$ 0,00

NÃO RECEBER ESTA COTA, APÓS A VERIFICAÇÃO E AUTENTICAÇÃO DEBÍLITADA.

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

INSCRIÇÃO 0.764.751-4	VENCIMENTO 00/00/0000	VALOR A PAGAR (R\$) 0,00
--------------------------	--------------------------	-----------------------------

COTA QUITADA

AUTENTICAÇÃO DEBÍLITADA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107076475144

André Luiz Midon dos Santos
 Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
 CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

ANEXO IX – CASA nº 22 – Certidão de Elementos Cadastrais 2024 - (Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro)

07/06/2024, 08:27

IPJU - Certidão de Elementos Cadastrais-HSC-07647514-CERT-19601962024



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

CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **RUA GAGO COUTINHO 00006 CAS 22 - LARANJEIRAS**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição 0764751-4	Código Logradouro 072358	Número da Certidão 19601962024
Titular H R ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES SA		
Condição 08 - -----	Situação -- -	
Tipologia 02 - CASA	Utilização 00 - RESIDENCIAL	
Posição 21 - FUNDOS	Idade 1938	
Área do Terreno 000000	Área Edificada 000002	
Valor Real 0000,0	Preço Fiscal 1.000000	
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 e Planejamento 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 online".*

Rio de Janeiro, 07/06/2024

Rodrigo de Oliveira Barbirato
 Gerente de Controle Cadastral e Inclusão Pericial

Página 01 de 01

André Luiz Midon dos Santos
 Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
 CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

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

16. CURRÍCULO DO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

NOME: ANDRÉ LUIZ MIDON DOS SANTOS

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

ESPECIALIZAÇÕES E CURSOS:

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 de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, 2024 - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro - 1ª Região. 4h.

Curso de CURSO LIVRE ONLINE DE RECILAGEM DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, 2024 - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro - 1ª Região. 44h.

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.santos41@hotmail.com.

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. FONTE DOS DADOS AMOSTRAIS PESQUISADOS

R1 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-1-quarto-com-escritorio-laranjeiras-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-80m2-id-2732272850/> - Acesso em 07/08/2024. Valor R\$965.000,00 – Informante: Mais Veloz Imóveis Laranjeiras - CRECI 08274-J-RJ - Telefone do Informante: 21 97613-0184. Área construída 22m².

R2 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-1-quarto-com-cozinha-laranjeiras-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-14m2-id-2729446929/> - Acesso em 07/08/2024. Valor R\$1.200.000,00 – Informante: DNA Imóveis Botafogo - CRECI 09793-J-RJ21 Telefone do Informante: 21 99311-7715. Área construída 15m².

R3 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-1-quarto-com-cozinha-laranjeiras-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-15m2-id-2732272710/> Acesso em 07/08/2024. Valor R\$750.000,00 – Informante: Mais Veloz Imóveis Laranjeiras - CRECI 08274-J-RJ - Telefone do Informante: 21 97613-0184. Área construída 15m².

R4 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-laranjeiras-zona-sul-rio-de-janeiro-97m2-venda-RS1099000-id-2639173188/> - Acesso em 07/08/2024. R\$1.099.000,00 – Informante: Privilegio Flamengo - CRECI 06645-J-RJ - Telefone do Informante 21 99621-2001. Área construída 15m².

R5 - <https://www.focoimobiliaria.com.br/imovel/casa-de-vila-1-quarto-a-venda-laranjeiras-rio-de-janeiro/JBCV10002> - Acesso em 07/08/2024. R\$750.000,00 – Informante: Foco Imobiliária - CRECI 05889-J-RJ - Telefone do Informante 21 96606-0750. Área construída 22m².

André Luiz Midon dos Santos
Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18. REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICA

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. São Paulo: PINI, 2.006.

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 edifícios**. 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/16530.htm - Acesso em: 12/08/2024.

_____. 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 12/08/2024.

GUJARATI, Damodar N.; PORTER, Dawn C. **Econometria básica**. Porto Alegre: AMGH, 2011. INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE SP. **Glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE/SP**. 2002. Disponível em: <http://www.ibape-sp.org.br/arquivos/glossario_de_terminologia.pdf>. Acesso em: 12/08/2024.

COFECI. Resoluções 957/2006 e 1066/2007. <https://creci-rj.gov.br/> Acesso em: 12/08/2024.

<https://creci-rj.gov.br/> Acesso em: 12/08/2024.

<https://iportal.rio.rj.gov.br/PF331IPTUATUAL/pages/ParcelamentoIptuDs/TelaSelecao.aspx>. Acesso em: 12/08/2024.

Michaelis: dicionário prático da língua portuguesa. São Paulo: Editora Melhoramentos, 2010. – (Dicionários Michaelis).

[https://pt.wikipedia.org/wiki/Laranjeiras_\(Rio_de_Janeiro\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Laranjeiras_(Rio_de_Janeiro)) – Acesso em 12/08/2024.

https://www.zapimoveis.com.br/guia-de-bairros/rj+rio-de-janeiro+laranjeiras/?itl_id=1000076&itl_name=zap_botao-cta_bairros-rj-laranjeiras_to_zap_guiadebairros – Acesso em 12/08/2024.

<https://www.projtodraft.com/conheca-a-vila-do-largo-um-reduto-de-economia-colaborativa-que-nasceu-do-sonho-de-um-arquiteto/> Acesso em 12/08/2024.

André Luiz Midon dos Santos

Advogado / Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário

CRECI-RJ 1ª Região nº 62.164 / CNAI-BR nº 12508

Anexo X

Relatório Estatístico Regressão Linear - SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	ANDRÉ LUIZ MIDON DOS SANTOS
Modelo:	CASA nº 02 e CASA nº 22
Data do modelo:	Domingo, 01 de setembro de 2024
Tipologia:	Casas Antigas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	5
Dados utilizados no modelo:	5

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Quartos	Numérica	Quantitativa	Número de dormitórios	Não
Banheiro	Numérica	Quantitativa	Número de banheiros	Não
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotômica	Sendo 1: bom, 2: média e 3 ótima	Sim
Area privativa (m ²)	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Valor Total (R\$)	Numérica	Dependente		Não
Valor/m ²	Numérica	Dependente	Valor do m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	2,00
Area privativa (m ²)	14,00	22,00	8,00	17,40
Valor/m ²	35.714,29	85.714,28	50.000,00	57.711,77

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9985483 / 0,9990464
Coefficiente de determinação:	0,9970987

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	343,67
Significância do modelo (%):	0,29

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	100%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	343,668
Não Explicada	0,000	2	0,000	
Total	0,000	4		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

$1/\text{Valor}/\text{m}^2 = +3,519967637\text{E}-05 + 1,03942338\text{E}-05 / \text{Padrão de acabamento} -0,0003787328399 / \text{Area privativa (m}^2)$
--

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão de acabamento	1/x	13,13	0,58
Area privativa (m ²)	1/x	-16,91	0,35
Valor/m ²	1/y	22,11	0,20

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variável	Alias	x1	x2	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	-0,34	0,76
Area privativa (m ²)	x2	-0,34	0,00	-0,86
Valor/m ²	y	0,76	-0,86	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,99	0,99
Area privativa (m ²)	x2	0,99	0,00	1,00
Valor/m ²	y	0,99	1,00	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00002300	0,00002300	0,00000000	-1,6832%	-0,753905	1,67803800
2	0,00001200	0,00001200	0,00000000	0,4679%	0,107255	0,00893900
3	0,00002000	0,00002000	0,00000000	-1,7253%	-0,677914	1,73168500
4	0,00001400	0,00001300	0,00000000	1,7086%	0,458174	0,08570000
5	0,00002800	0,00002800	0,00000000	1,5750%	0,866390	0,93044200

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

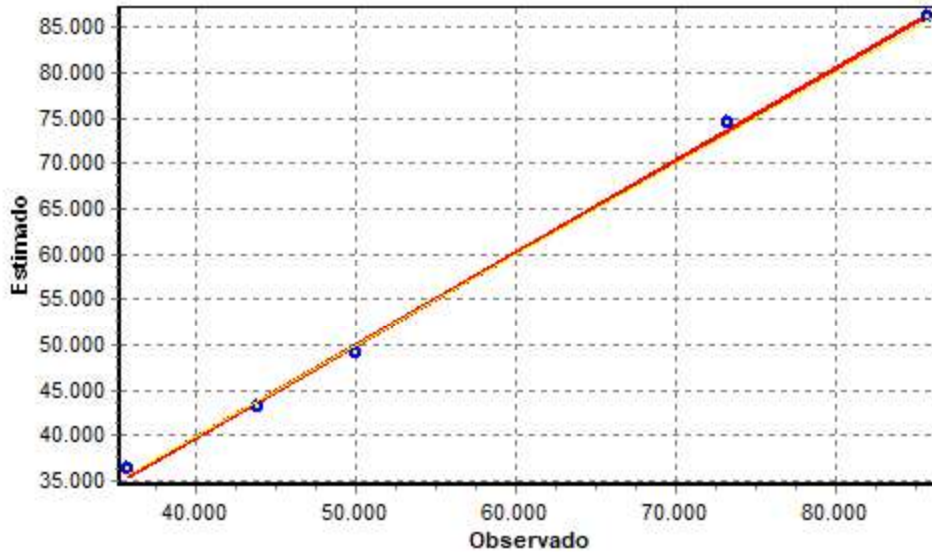
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	0
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	0
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	0
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	0
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

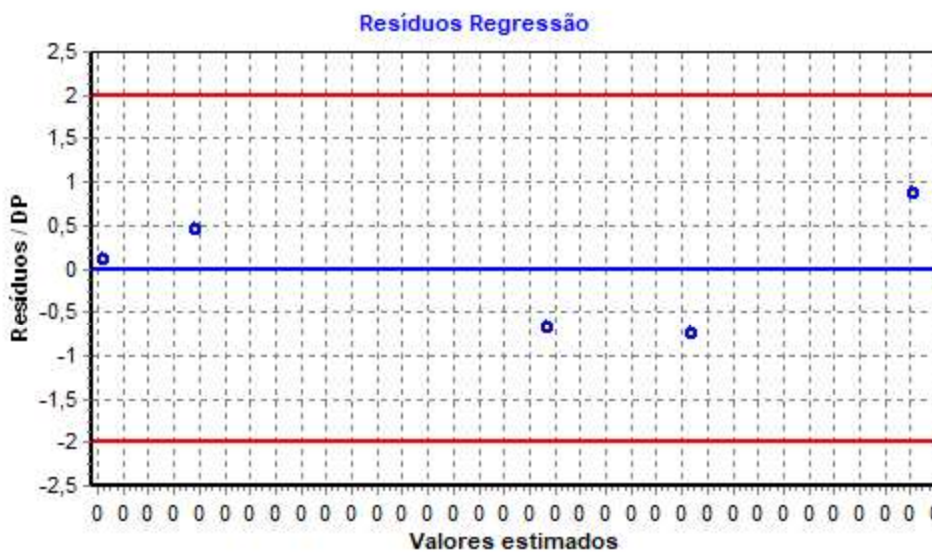
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

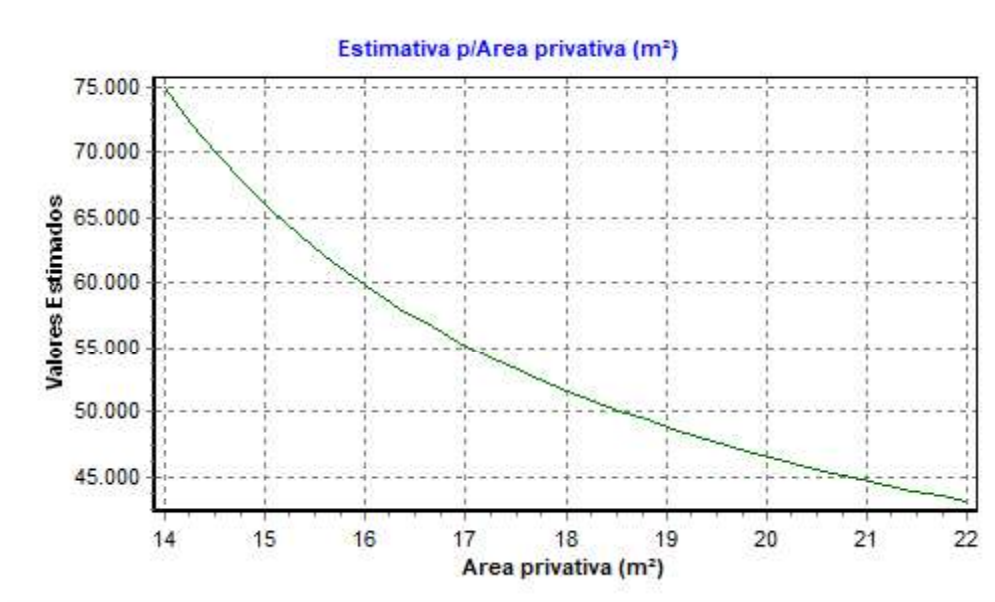
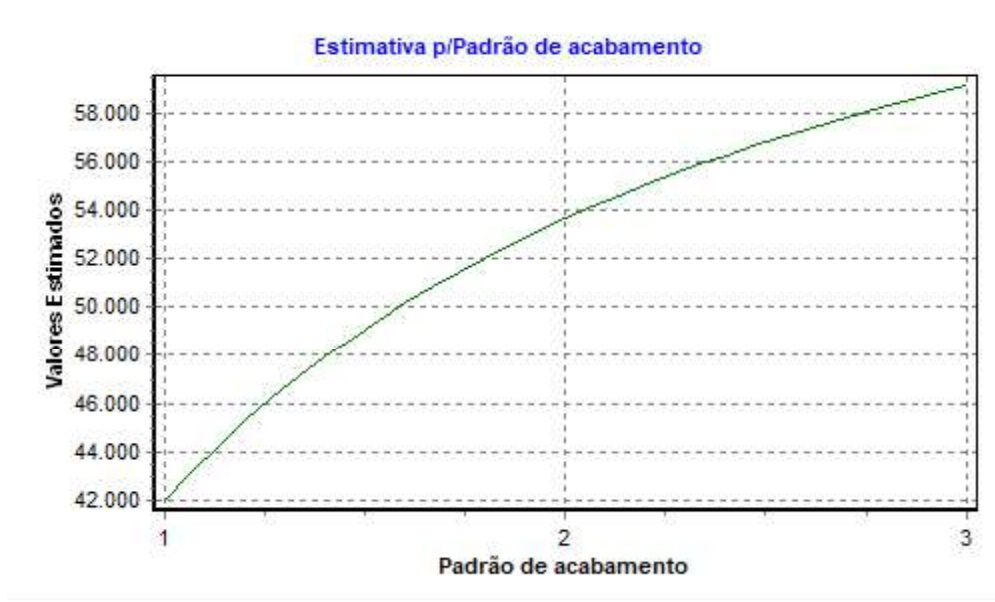


Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Endereço	Bairro	Município	Informante
1	Rua Gago Coutinho, 79	Laranjeiras	Rio de Janeiro	MaisVeloz Imóveis Laranjeiras
2	Rua Gago Coutinho, 6	Laranjeiras	Rio de Janeiro	DNA Imóveis Botafogo
3	Rua Gago Coutinho, 6	Laranjeiras	Rio de Janeiro	MaisVeloz Imóveis Laranjeiras
4	Rua Gago Coutinho, 6	Laranjeiras	Rio de Janeiro	Privilegio Imóveis Flamengo
5	Rua Gago Coutinho, 6	Laranjeiras	Rio de Janeiro	Foco Imobiliária

Telefone do informante
21 97613-0184
21 99311-7715
21 97613-0184
21 996212001
21 96606-0750

Variáveis Numéricas:

ID	Quartos	Banheiro	Padrão de acabamento	Area privativa (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor/m ²
1	1	2	2	22	965.000,00	43.863,63
2	1	1	3	14	1.200.000,00	85.714,28
3	1	1	1	15	750.000,00	50.000,00
4	1	1	3	15	1.099.000,00	73.266,66
5	1	1	1	21	750.000,00	35.714,29

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

- Imóvel avaliando Casa nº 2:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	47.230,75	3,91%	
Valor Médio	49.151,99	-	III
Valor Máximo	51.236,17	4,24%	

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Gago Coutinho, nº 6, Casa 02	-
Bairro	Laranjeiras	-
Município	Rio de Janeiro	-
Informante	Roberto Passarella	-
Telefone do informante	(21) 997222844	-
Padrão de acabamento	1,00	Não
Area privativa (m ²)	15,00	Não

- Imóvel avaliando Casa nº 2:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	44.625,30	4,28%	
Valor Médio	46.621,59	-	III
Valor Máximo	48.804,84	4,68%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Gago Coutinho nº 6, Casa nº 22	-
Bairro	Laranjeira	-
Município	Rio de Janeiro	-
Informante	Roberto Passarella	-
Telefone do informante	21 994484797	-
Padrão de acabamento	3,00	Não
Area privativa (m ²)	22,00	Não

Produto está registrado no INPI sob número 826299768 (marca)

Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI) - Governo Federal

Nota Fiscal: NFS-e nº 2024/1427 1.05 / Licenciamento ou Cessão de direito do uso de PROGRAMA DE COMPUTAÇÃO – cópia do software SIDEA WINDOWS

Código de série: SDA 09240144