

**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Central de Mandados das Varas Cív/empr/reg. Pub da Capital**

Comarca da Capital  
Cartório da 37ª Vara Cível  
Processo: 0079436-68.2021.8.19.0001  
**Mandado: 2025094884**  
**Documento: 421/2025/MND**



**CERTIDÃO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO EM ANEXO

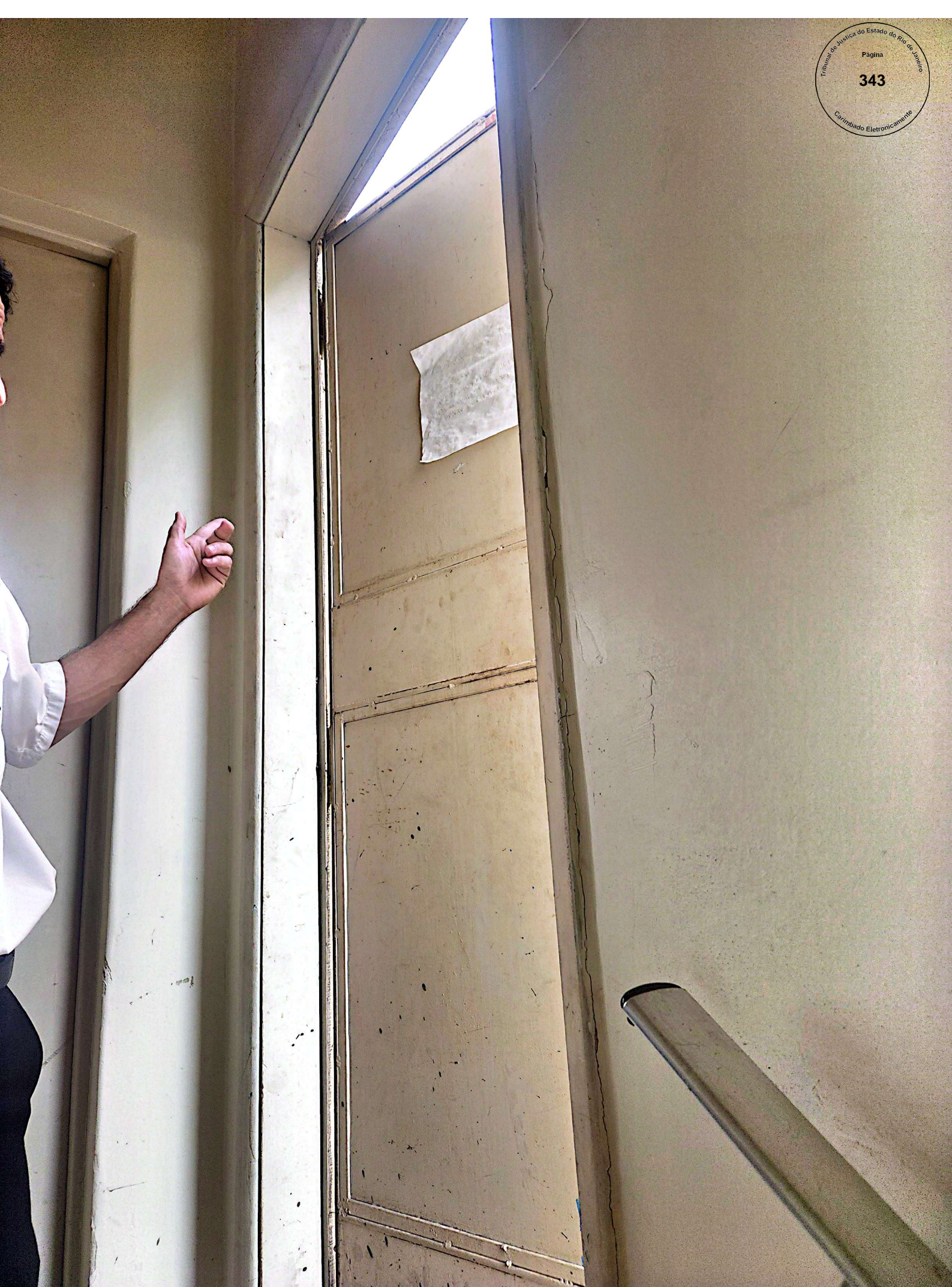
Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2025.

Andrea Mara Feitosa Ribeiro - 01/21750

**Resultado do Mandado: Positivo**









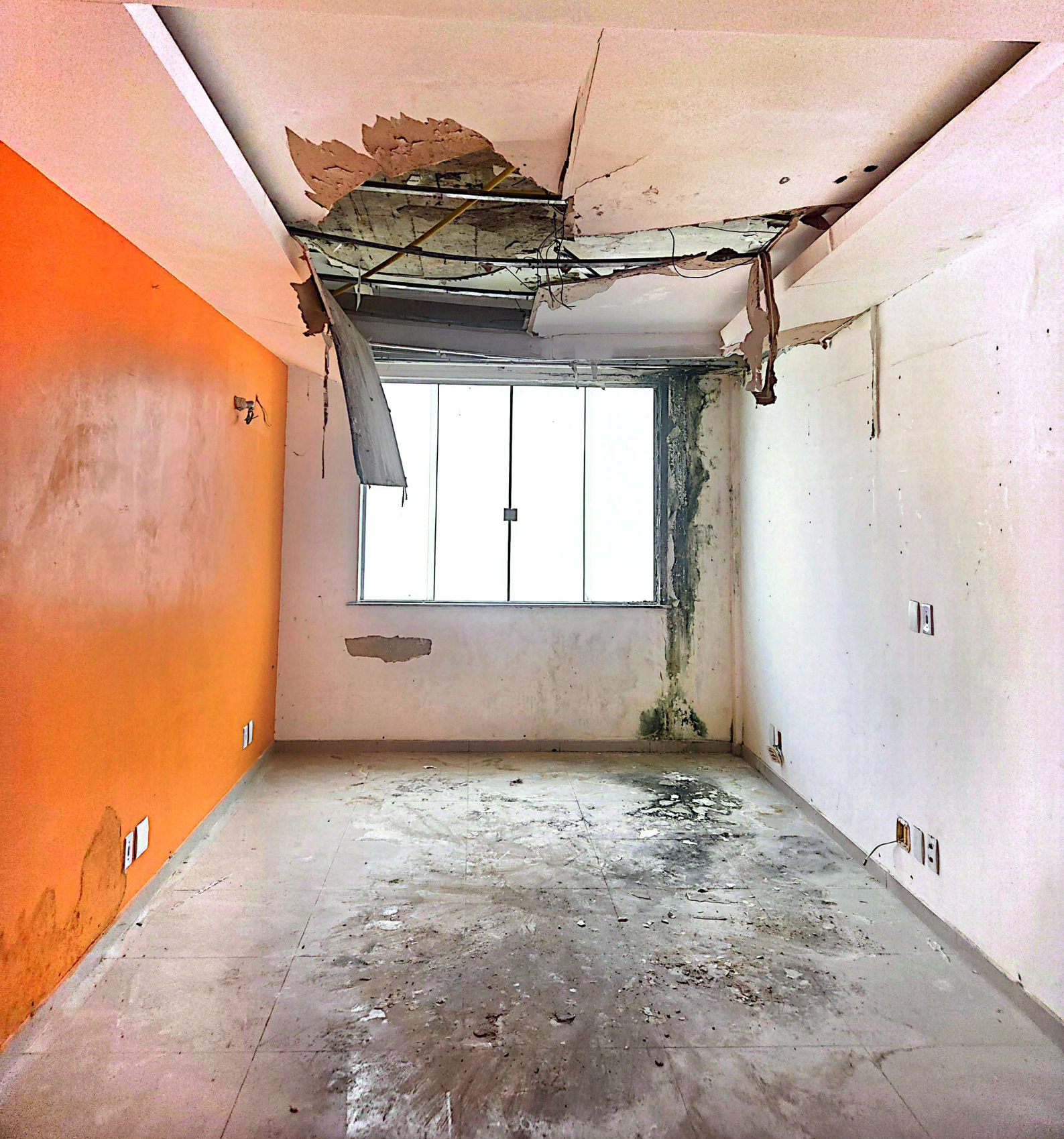
















**CENTRAL DE MANDADOS DAS VARAS CIVEIS E  
EMPRESARIAIS COMARCA DA CAPITAL**

**Mandado 94884/2025**

**EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA  
CAPITAL**

**PROCESSO: 0079436-68.2021.8.19.0001**

**AUTOR: CONDOMINIO DO EDIFICIO SORIA**

**REU: ESTHER BASTOS MONTEIRO**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA**

**IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO RESIDENCIAL**, localizada na Rua Almirante Tamandaré, 63, apartamento N. 1201, Flamengo, Rio de Janeiro.

Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula N. 215.929, inscrição municipal de nº 0.535.614-2 (IPTU), conforme cópias de certidão que acompanham o mandado e fazem partes integrantes deste laudo.

**CARACTERÍSTICA DO PRÉDIO:** prédio residencial.

**IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO RESIDENCIAL:** apartamento com 190 m², 02 (dois) quartos, sala, cozinha e banheiro. Posição: frente.

O apartamento fica localizado na parte superior do prédio, após o último andar de apartamentos, como uma espécie de cobertura, mas sem área externa privativa. O acesso se dá por escada e pela área comum do prédio.

O imóvel necessita de obras e encontra-se bastante deteriorado.

**DA REGIÃO:** O imóvel fica localizado a poucos metros do Largo do Machado, com comércio intenso e acesso aos principais meios de transportes públicos, tais como metrô e ônibus. A região é servida de todos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos.

**DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA VENDA**

As amostras foram coletadas junto ao site "Zap Imóveis" de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 04 (quatro) amostras de imóveis para vender, com as características do imóvel avaliado, no logradouro.

**AMOSTRAS COLETADAS PARA AVALIAÇÃO POR M2**

1ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Tamandaré, 98m2, valor do m2: R\$7.142,00

Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis.

2ª amostra: : apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Tamandaré, 109m2, valor do m2: R\$7.247,00

Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis

3ª amostra: : apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Tamandaré, 100m2, valor do m2: R\$8.500,00

Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis.

4ª amostra: : apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Tamandaré, 110m2, valor do m2: R\$8.354,00

Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis.

**HOMOGENEIZACAO DO VALOR DO IMOVEL**

Média homogeneizada do m2: R\$ 7.810,75

Em razão do acesso ao apartamento ocorrer pelo teto do edifício, sem guarda-corpo e a deterioração do imóvel,

AVALIO em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

**Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2025.**

**ANDREA MARA FEITOSA RIBEIRO**

**Oficial de Justiça Avaliador Mat. 01/21.750**