Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
PJe - Processo Judicial Eletrônico

03/12/2025

Número: **0805443-37.2024.8.19.0038**

Classe: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**
Órgão julgador: **6ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu**
Última distribuição : **30/01/2024**
Valor da causa: **R$ 0,00**
Assuntos: **Obrigação de Fazer** / **Não Fazer**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS (DEPRECANTE)	
	FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA (ADVOGADO)
~~**INQUISA-INDUSTRIA QUIMICA SANTO ANTONIO S/A (DEPRECADO)**~~	
	ADRIANO PINTO MACHADO (ADVOGADO)
~~**FABIO ARNAUD (DEPRECADO)**~~	
~~**KLEUDES ARNAUD (DEPRECADO)**~~	
~~**ROSANA PEGANHA ARNAUD (DEPRECADO)**~~	

Outros participantes	
ALEXANDRE MAIA CARDOSO (PERITO)	
PINTO MACHADO ADVOGADOS ASSOCIADOS (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	ADRIANO PINTO MACHADO (ADVOGADO) **RAFAEL MOTTA FURTADO (ADVOGADO)**

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
202826607	23/06/2025 17:28	Certidão	Certidão

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:15:08
JOAO PAULO RIBEIRO CUCATTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Comarca de Nova Iguaçu

6ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu

Avenida Doutor Mário Guimarães, 968, Centro, NOVA IGUAÇU - RJ - CEP: 26255-230

CERTIDÃO

Processo: 0805443-37.2024.8.19.0038

Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)

DEPRECANTE: OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS

DEPRECADO: INQUISA-INDUSTRIA QUIMICA SANTO ANTONIO S/A, FABIO ARNAUD, KLEUDES ARNAUD, ROSANA PECANHA ARNAUD

Certifico que procedo a devolução da CP.

NOVA IGUAÇU, 23 de junho de 2025.

JORGE FERNANDO MACIEL DA SILVA

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:15:08
JOAO PAULO RIBEIRO CUCATTO

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:15:08
Número do documento: 25062317285718400000192719367
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062317285718400000192719367
Assinado eletronicamente por: JORGE FERNANDO MACIEL DA SILVA - 23/06/2025 17:28:57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
PJe - Processo Judicial Eletrônico

03/12/2025

Número: **0805443-37.2024.8.19.0038**

Classe: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**
Órgão julgador: **6ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu**
Última distribuição : **30/01/2024**
Valor da causa: **R$ 0,00**
Assuntos: **Obrigação de Fazer** / **Não Fazer**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS (DEPRECANTE)	
	FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA (ADVOGADO)
~~**INQUISA-INDUSTRIA QUIMICA SANTO ANTONIO S/A (DEPRECADO)**~~	
	ADRIANO PINTO MACHADO (ADVOGADO)
~~**FABIO ARNAUD (DEPRECADO)**~~	
~~**KLEUDES ARNAUD (DEPRECADO)**~~	
~~**ROSANA PEGANHA ARNAUD (DEPRECADO)**~~	

Outros participantes	
ALEXANDRE MAIA CARDOSO (PERITO)	
PINTO MACHADO ADVOGADOS ASSOCIADOS (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	ADRIANO PINTO MACHADO (ADVOGADO) **RAFAEL MOTTA FURTADO (ADVOGADO)**

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
179014131	18/03/2025 12:09	Petição Perito - Laudo Pericial	Petição

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34 JOAO PAULO RIBEIRO CUCATTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CIVEL DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo: 0805443-37.2024.8.19.0038

Deprecante: OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS

Deprecado: INQUISA-INDUSTRIA QUIMICA SANTO ANTONIO S/A, FABIO ARNAUD, KLEUDES ARNAUD, ROSANA PECANHA ARNAUD

Alexandre Maia Cardoso, Perito do Juízo nos autos da Ação em epígrafe, vem respeitosamente submeter a V.Exa. e às partes o Laudo Pericial.

Desta feita, com fulcro no artigo 95 do novo CPC, vem requerer a V.Exa. que seja expedido o mandado de pagamento dos honorários periciais depositados ao index. 120227917 no valor de R$ 6.353,22 (seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e dois centavos).

Nesta oportunidade, indicar seus dados bancários para a viabilização da transferência bancária de seus devidos honorários periciais, o que se dará através de ofício, caso não seja possível a confecção do mandado de pagamento eletrônico.

Banco: 001 Brasil;
Agência: 7089-0;
Conta corrente: 8577-4;
Tipo de c/c: conta corrente;
Nome: Alexandre Maia Cardoso
CPF: 265.772.788-30.

Gerado por 085.887.819-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO PIRERO CUCATTO

E-mail: alexcardocivil@gmail.com Tel. (21) 99622.2925

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Por fim, no caso de acordo firmado pelas partes, que V.Exa. preserve a integralidade dos Honorários Periciais, uma vez, que este perito já realizou seu trabalho integralmente, já arcou com custos de deslocamento até o local da diligência, incorreu em tempo despendido para elaboração desta Prova Pericial bem como para o contínuo acompanhamento dos feitos, dentre demais custos inerentes à esta atividade laboral.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2025.

Alexandre Maia Cardoso
Perito do Juízo
Pós-Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro - CREA RJ 2011126551
Matrícula - TJ/RJ – 13.868

Gerado por 085.887.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO PEIXOTO CUCATTO

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

LAUDO PERICIAL

PROCESSO Nº 0805443-37.2024.8.19.0038

REQUERENTE: OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS

REQUERIDO: INQUISA-INDUSTRIA QUIMICA SANTO ANTONIO S/A, FABIO ARNAUD, KLEUDES ARNAUD, ROSANA PECANHA ARNAUD

AÇÃO: Avaliação de Imóvel.

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO CUNHA

DATA DA VISTORIA: 15/02/2025.

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

SUMÁRIO

1 – Princípios e Ressalvas;

2 – Objetivo;

3 – Vistoria;

4 – Identificação do cliente e descrição do imóvel e sua localização;

5 – Dos fatos;

6 – Considerações e Metodologia Aplicada;

7 – Quesitos do Autor – index. 105537215;

8 – Quesitos do Réu – não peticionado nos autos;

9 – Conclusão;

10 – Encerramento.

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO CUCATTO

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

1 – Princípios e Ressalvas

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

- Estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- Os honorários profissionais do Perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual, quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia;
- No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos, de acordo com os padrões normalmente aceitos.

2 – Objetivo

O objetivo do trabalho é avaliar o valor de mercado para a venda do imóvel de matrícula n.º 1.944 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu situado à Rua Thibau – Quadra G – Palmeiras – Nova Iguaçu - RJ.

Para isto, foram adotadas as orientações conforme as Normas Brasileiras vigentes, NBR14.653-1 e 14.653-2 para a verificação do valor de VENDA, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimando;

b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

PÚBLICA

Gerado por 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO CUCATO

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

3 – Vistoria

A vistoria foi realizada no imóvel no dia 15/02/2025 às 09:00h, com a presença dos representantes das partes, designados para a acompanhar a vistoria técnica.

O laudo em questão foi realizado mediante profunda análise das documentações acostadas aos autos, vistoria técnica no imóvel e informações coletadas durante a vistoria técnica com as partes presentes, conforme preconiza o novo CPC, objeto da lide em questão.

Estavam presentes pela parte litigante:

- Sr. Alexandre Maia Cardoso – Engº Perito do Juízo;
- Sra. Creuza Regina da Silva Santos – Representante do Réu;
- Sr. Amadeu Bueno Centola – Assistente Técnico – Autor.

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Notificação de reagendamento de perícia peticionado nos autos intimando as partes em 24/10/2024.

Alexandre Maia Cardoso – Engenheiro Perito
Perícias Periculosidade e Insalubridade; Perícias de Danos Morais; Perícias Contábeis; Laudos de Engenharia Civil; Consultorias Técnicas na área de Segurança do Trabalho; Perito em detecção de fraudes em Medição e consumo Energia e Água e Avaliação de Imóveis.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CIVEL DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo: **0805443-37.2024.8.19.0038**

Deprecante: **OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS**

Deprecado: **INQUISA-INDUSTRIA QUIMICA SANTO ANTONIO S/A, FABIO ARNAUD, KLEUDES ARNAUD, ROSANA PECANHA ARNAUD**

Alexandre Maia Cardoso, Perito do Juízo nos autos da ação em epígrafe, em atendimento ao index. 148316408 vem informar nova data para realização da vistoria técnica.

Venho notificá-los quanto ao reagendamento da perícia que realizar-se-á no dia 15/02/2025, situado à Rua Thibau – Quadra G - Palmeiras – Nova Iguaçu - RJ.

Solicito que as partes que levem consigo toda a documentação a ser avaliada por esse perito bem como ressalto ser imprescindível a presença dos prepostos e assistentes técnicos designados e com todo o instrumental necessário para as aferições inerentes à perícia de acordo com os quesitos apresentados.

É imprescindível que sejam disponibilizados o CONTATO das partes para confirmação da diligência e localização do imóvel.

4 – Identificação do cliente e descrição do imóvel e sua localização

Durante a vistoria técnica foi identificado que no logradouro, objeto da lide, o imóvel encontra-se vazio e era utilizado para fins residenciais.

O imóvel é constituído conforme descrito abaixo:

- Cinco quartos, duas salas, duas cozinhas, seis banheiros, lavanderia, dispensa, área de serviço, quintal e garagem para veículos.

PÚBLICA

Gerado por 085.887.519-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOÃO PAULO RIBEIRO CUCATTO

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

A localidade é dotada de infraestrutura de acordo com o que segue: rua pavimentada, coleta de lixo, telefonia, TV a cabo, iluminação pública e saneamento básico. Nas proximidades, a ocupação é predominante residencial.

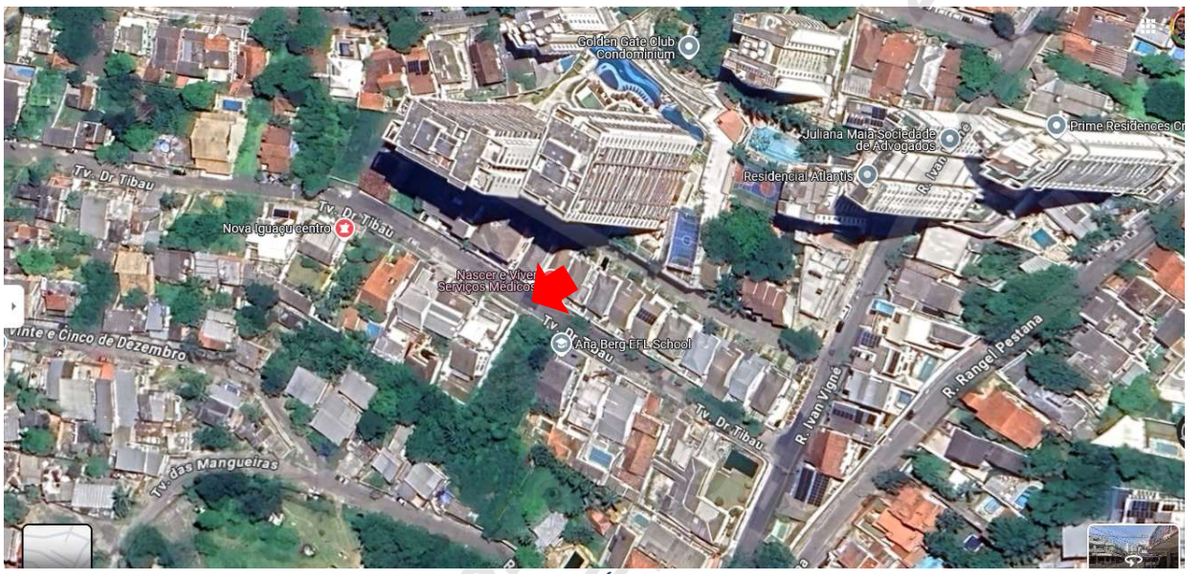


Foto 1 – VISTA AÉREA DO LOCAL

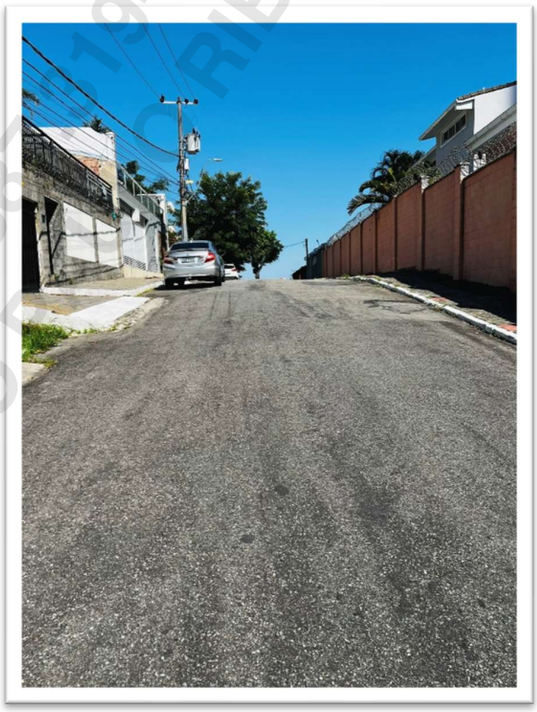


Foto 2 - VISTA DO LOGRADOURO.

Gerado por 085.887.[illegible]-19-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO [illegible] TRIBUNAL

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Foto 3 - VISTA DA FACHADA.

5 – Dos fatos

Analisando os autos e em entrevista com as partes, conforme preconiza no art. 473 do novo CPC, temos: trata-se de uma ação proposta por OCEAN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS em face de INQUISA-INDUSTRIA QUIMICA SANTO ANTONIO S/A, FABIO ARNAUD, KLEUDES ARNAUD, ROSANA PECANHA ARNAUD

Da parte Autora:

- Avaliar o bem constante no Lote de terreno nº 1, da quadra G, da rua Dr. Thibau(prolongamento) medindo 12,00 m de frente e fundos, 35,00ms de ambos os lados, com 420,00 m, confrontando à direita com uma servidão de passagem, à esquerda com o lote 2, e nos fundos com o lote 12, situado no bairro das Palmeiras Subdistrito deste município, no perímetro urbano, melhor descrito na Matrícula nº 1.944 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçú/RJ

PÚBLICA

Gerado por 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOÃO PAULO RIBEIRO

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

6- Considerações e Metodologia Aplicada

Conforme dia e horário previamente agendados nos autos este Perito esteve no logradouro e com a presença das partes iniciou a vistoria pelo imóvel.

Abaixo esta descrito a metodologia aplicada, fotos do imóvel bem como as amostrar coletadas para evidenciar os números que serão demonstrados, conforme segue abaixo:

Metodologia Adotada

Definição

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR-14.653-1.

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao perito conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo, conforme discriminadas abaixo:

Características da Região

O imóvel em questão está localizado na região central de Nova Iguaçu. A Região é bem servida de imóveis residenciais, estabelecimento comerciais, metrô, transporte rodoviário, escolas, farmácias, lojas e hospitais.

O imóvel residencial tem fácil acesso ao transporte coletivo, bem como em sua vizinhança existe comércio intenso e diversos imóveis residenciais e comerciais. O imóvel é registrado matrícula nº 1.944, com área útil de 420.00 m2.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Em vistoria pode se identificar que o mesmo foi pintado recentemente, as paredes não apresentam umidade bem como os banheiros. A maioria dos cômodos possui piso em ardósia, esquadrias de madeira com vidro, a cozinha e os banheiros possuem revestimento nas paredes, todos os cômodos possuem luminárias e dois quartos possui carpete sobre o piso.

PÚBLICA

Gerado por 085.387.319-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOÃO PAULO RIBEIRO CUCATTO

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Guias;

Sarjetas;

Pavimentação;

Rede de água;

Rede telefônica;

Rede de Energia elétrica;

Rede Telefônica;

Iluminação Urbana;

Coleta de lixo;

Transporte coletivo;

Tv a cabo;

Internet;

3) Áreas do imóvel:

Conforme o Registro de imóvel, podemos concluir que o imóvel possui 420,00 m2.

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO CUCATTO

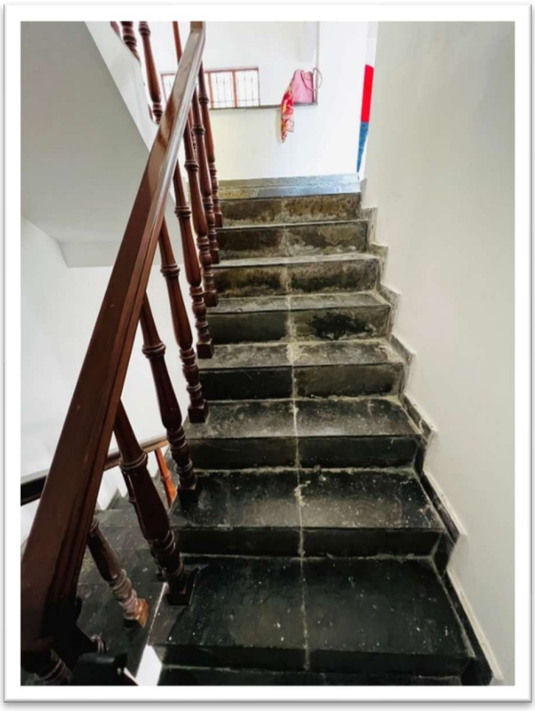
PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

3) Fotos do imóvel:



Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34 - ... - VICTOR PAULO RIBEIRO DO CATTO

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Figura 4 - Vista da garagem, hall e escada de acesso.

Figura 5 – Vista do pavimentos superior, sacada.

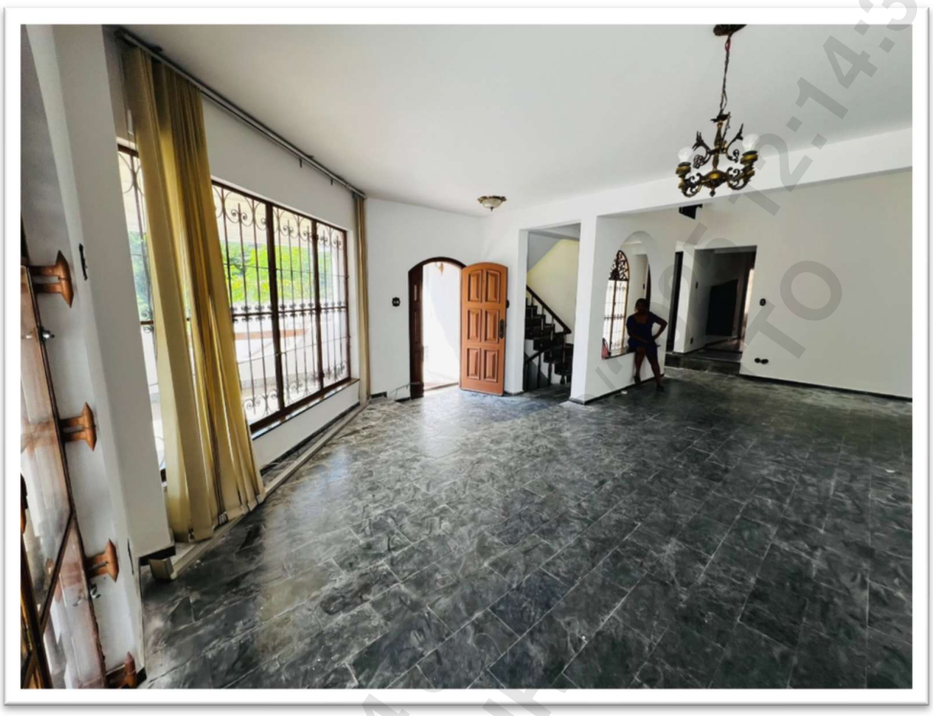
Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO DE OLIVEIRA

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito



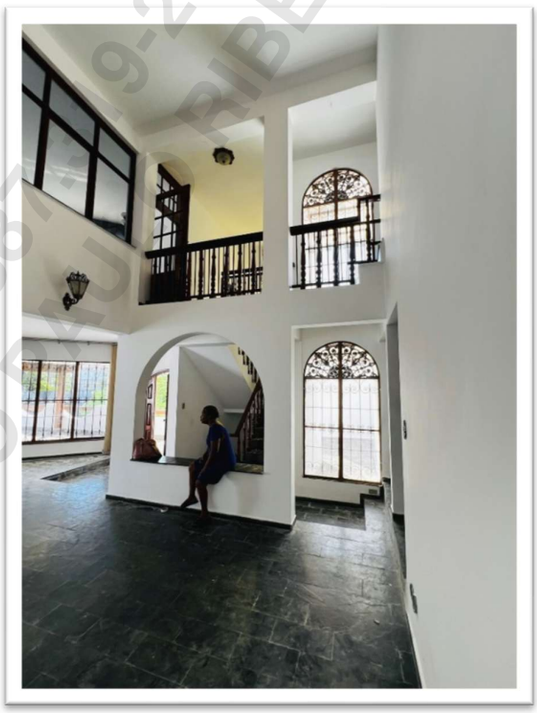


Figura 6 - Vista sala principal.

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

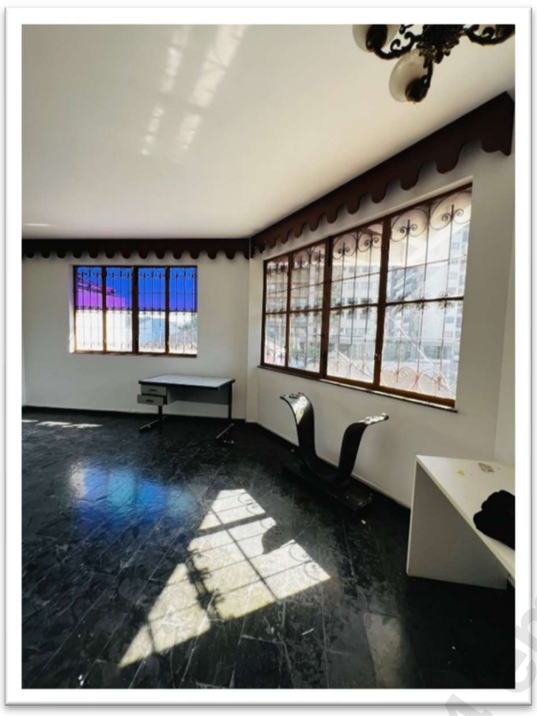
Figura 7 - Vista dos quartos.

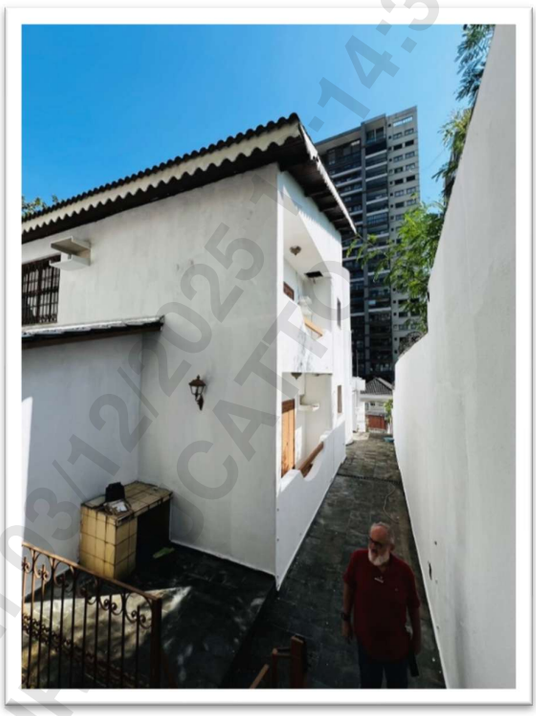
PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito





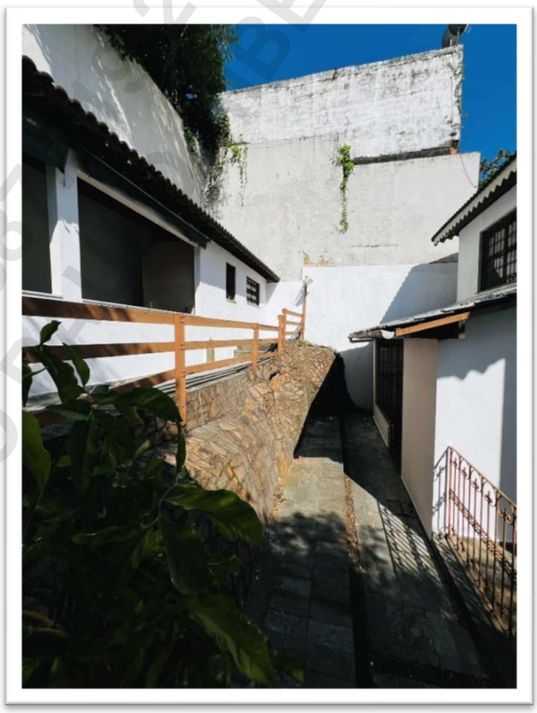


Figura 8 - Vista do pavimento superior, área de serviço e corredor.

PÚBLICA

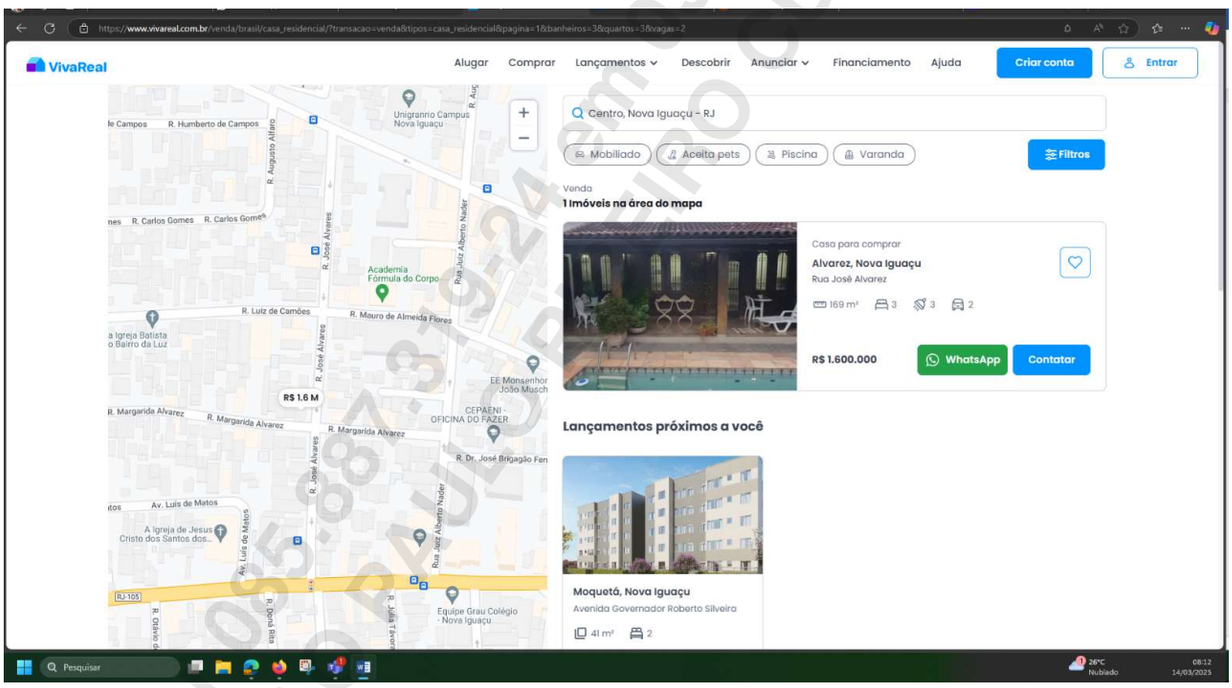
Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Amostras utilizadas:

Amostras	Valor R$	m²	Valor R$ / m²
1	R$ 1.900.000,00	360	R$ 5.277,78
2	R$ 1.700.000,00	325	R$ 5.230,77
3	R$ 1.600.000,00	169	R$ 9.467,46
4	R$ 2.800.000,00	500	R$ 5.600,00
5	R$ 1.300.000,00	200	R$ 6.500,00
6	R$ 900.000,00	181	R$ 4.972,38
7	R$ 1.373.600,00	156	R$ 8.805,13
8	R$ 1.500.000,00	328	R$ 4.573,17
9	R$ 1.150.000,00	360	R$ 3.194,44
10	R$ 1.600.000,00	250	R$ 6.400,00

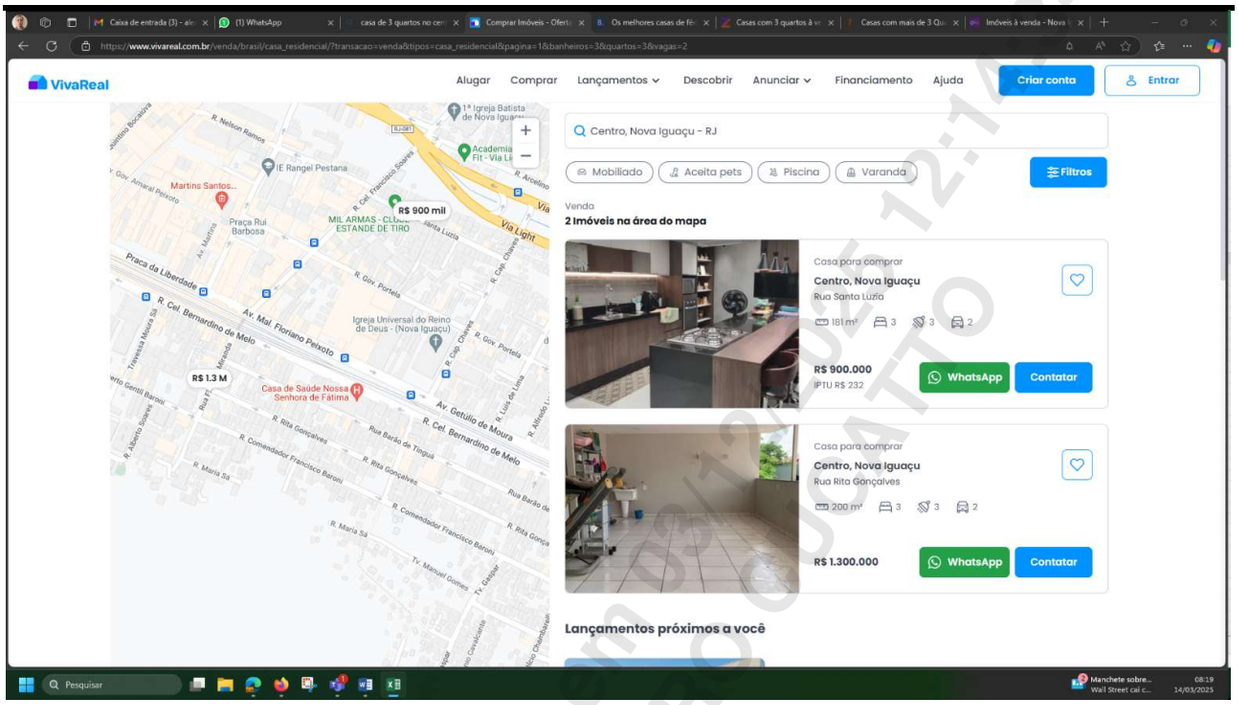


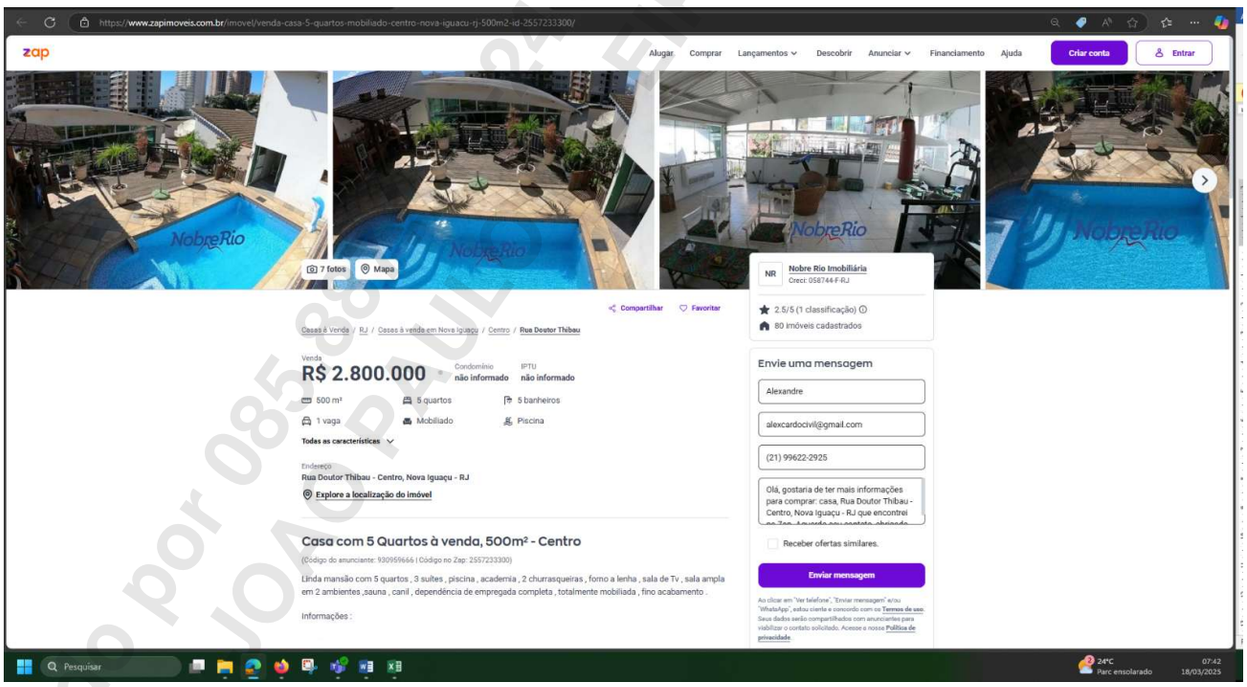
PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito



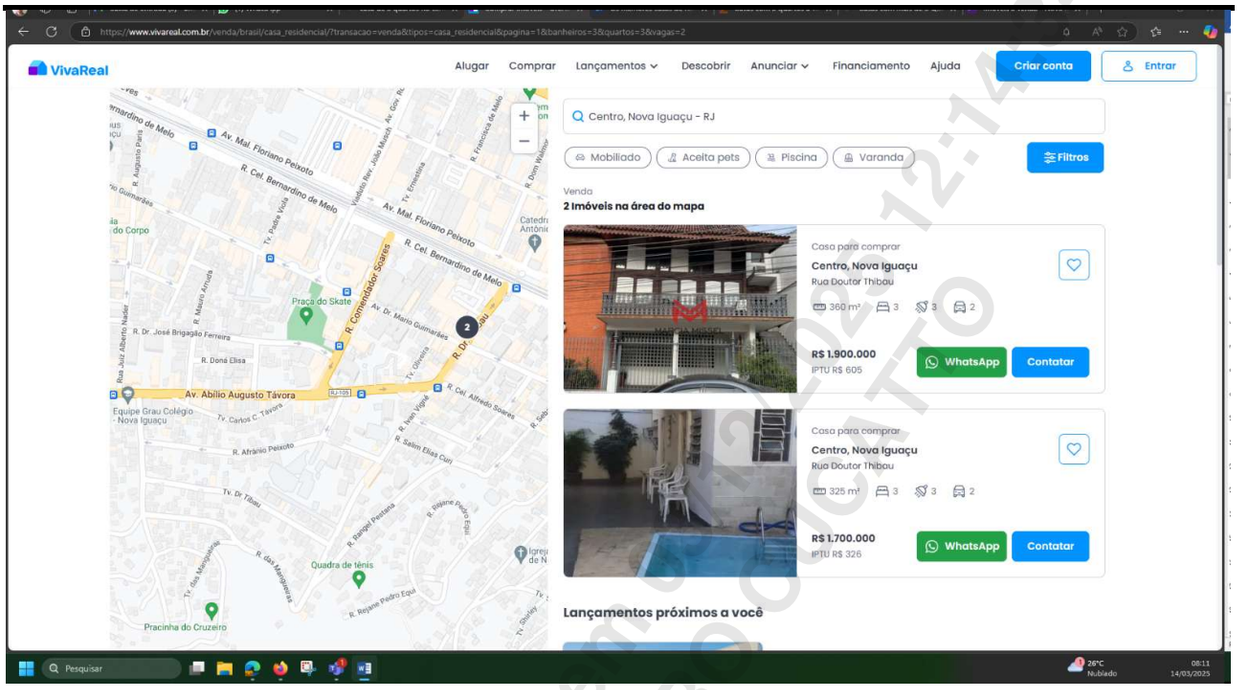


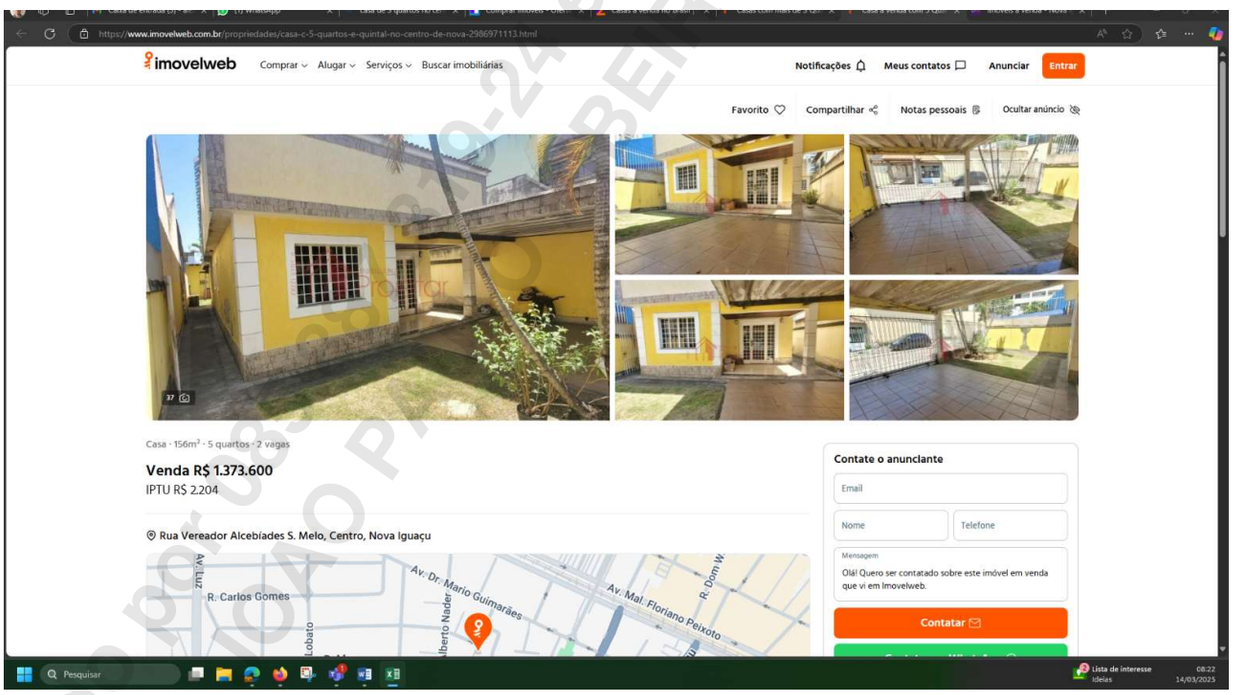
PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito



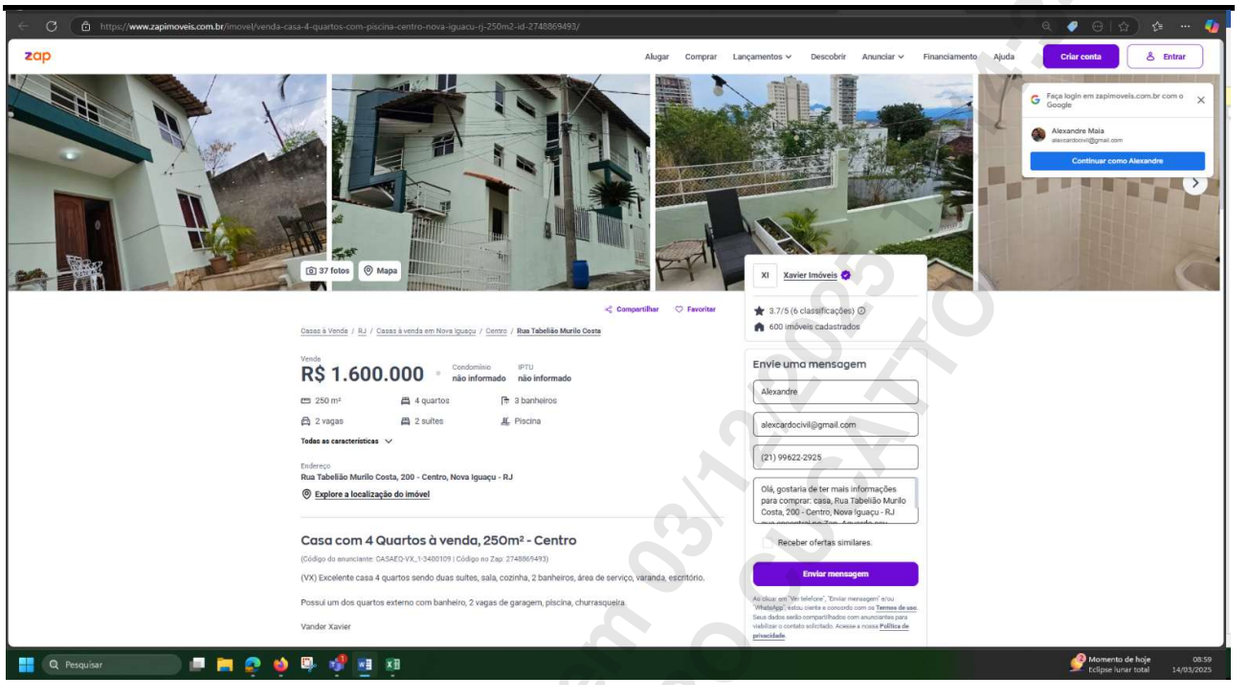


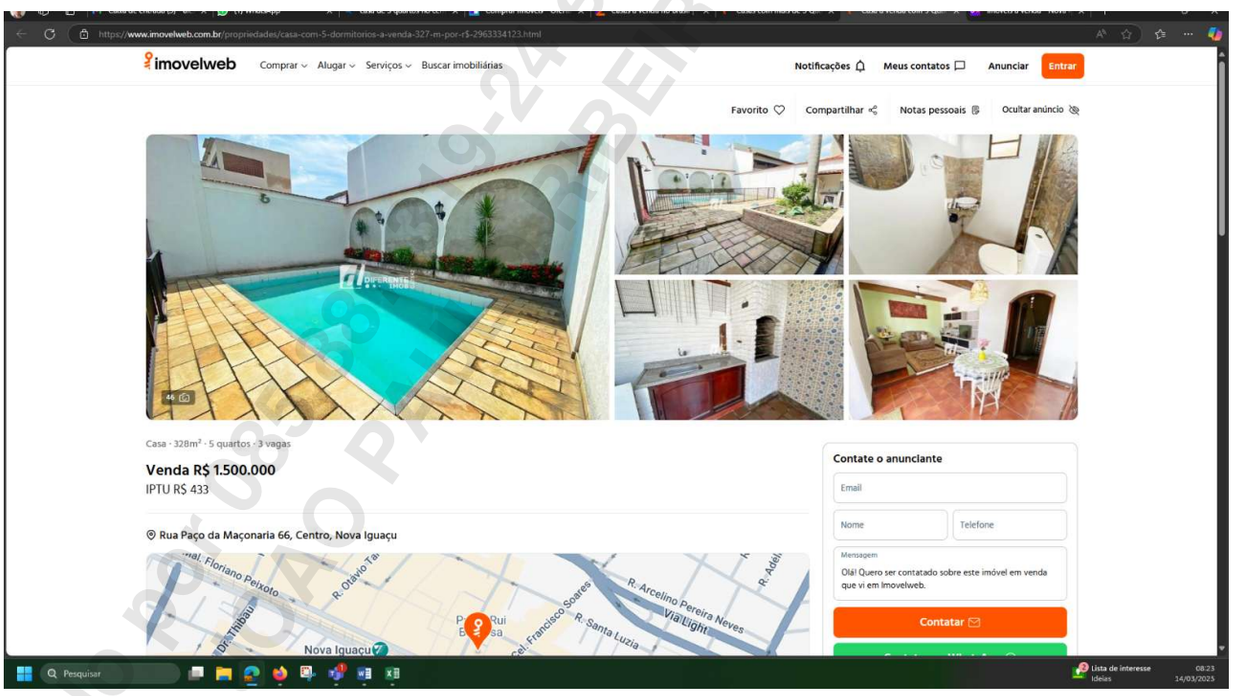
PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito



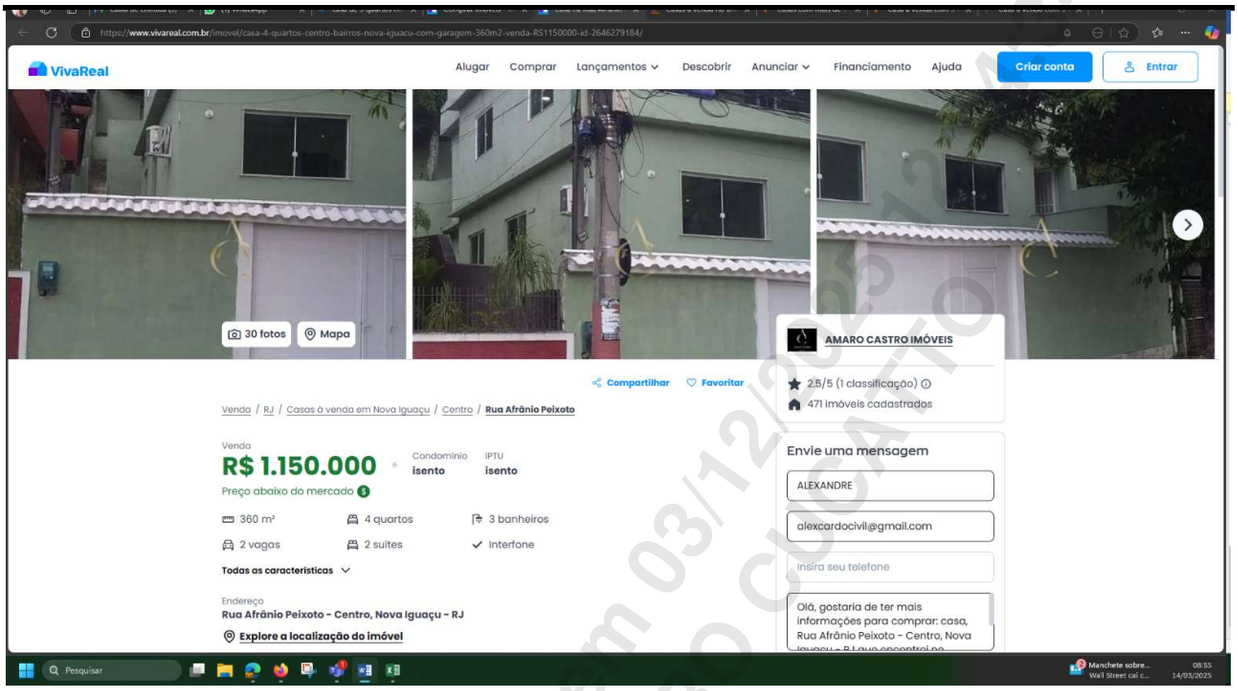


PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito



Memória de cálculo do tratamento utilizado

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de tratamento por fatores.

Características do imóvel avaliando:

A edificação possui três pavimentos, totalizando 420,00 m² de área construída, possui padrão normal de acabamento, estado de conservação bom, com padrão médio de acabamento e idade de mais de 30 anos.

A partir dos dados já fornecidos os fatores de homogeneização utilizados são:

Fator oferta, pois os elementos da amostra fornecem apenas o preço de oferta e necessitamos do valor real;

Fator Localização, pois nem todos os imóveis estão situados no mesmo logradouro.

Fator de conservação, pois os imóveis da amostra estão em estados de conservação diferentes;

Fator de área: pois os imóveis possuem áreas construídas diferentes.

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Fator de padrão de acabamento: pois os imóveis possuem padrões construtivos diferentes.

Fator de oferta

Como não é possível determinar o fator oferta com as informações disponíveis, recomenda-se adotar o valor de 0,90, considerando um desconto de 10% no momento da transação em relação ao valor de oferta.

Fator conservação

Para ajustar as diferenças entre a idade aparente e estado de conservação serão calculados os índices de depreciação pelo Critério de Ross-Heidecke, considerando a vida útil do imóvel avaliando de 30% e os critérios abaixo:

Estados de conservação conforme tabela:

C – regular – valor = 0,785

D – entre regular e reparos simples – valor = 0,74

E – necessitando de reparos simples – valor = 0,695

Aplicados na fórmula abaixo:

$$FC = \frac{\text{Atributo do imóvel avaliando}}{\text{Atributo da amostra}}$$

Fator de área

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%:

$Fa = (Ap / Aa)^n$; sendo $n = 1/4$.

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO CUGATTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, Fa = (Ap / Aa)n ; sendo n = 1/8.

Fa = Fator de área;

Ap = Área do elemento da pesquisa e

Aa = Área do terreno avaliando.

Fator de padrão de acabamento

É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis.

Como referência é utilizada a tabela de custos unitários básicos da construção do SINDUSCON/RJ, conforme abaixo:

CUB/m² — **Custos Unitários Básicos de Construção** — SindusconRio

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.302,73	0,10%	R-1	2.777,62	0,07%	R-1	3.457,70	0,06%
PP-4	2.153,76	0,05%	PP-4	2.630,14	0,02%	R-8	2.770,78	0,05%
R-8	2.042,12	0,03%	R-8	2.303,49	0,03%	R-16	2.940,03	0,02%
PIS	1.588,96	0,09%	R-16	2.235,84	0,02%			

Valores de referência R1 (padrão baixo, normal e alto).

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Grau de Fundamentação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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
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, em módulo	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
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Tabela I – Grau de fundamentação no caso de utilização do modelo de regressão linear

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Tabela 2 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

De acordo com a análise da tabela I e tabela II o laudo se enquadra no grau de fundamentação II.

Grau de Precisão

Para o enquadramento do grau de precisão se faz necessário o cálculo da amplitude do intervalo máximo de 80% dado pela fórmula abaixo:

$$A = \frac{(x_{méd} - x_{mín}) + (x_{máx} - x_{méd}) \times 100}{x_{méd}}$$

Tabela 18 – Critério de enquadramento do laudo no Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Extrapolação dos dados		
xmáx	R$	5.310,56
xmin	R$	4.170,14
xméd	R$	4.740,35

Amplitude 12,15 %

De acordo com o cálculo temos o percentual de 12,15% se enquadra desta forma no grau de precisão III.

PÚBLICA

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34 JOAO PAULO RIBEIRO CUCATTO

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Amostras	Valor R$	m²	Valor R$ / m²	Fatores Homogeneização					Valor Homogeneizado R$/m²
				A	B	C	D	E	
1	R$ 1.900.000,00	360	R$ 5.277,78	0,9	1	1	0,95	0,962195458	R$ 4.341,91
2	R$ 1.700.000,00	325	R$ 5.230,77	0,9	1	1	0,95	0,93790428	R$ 4.194,60
3	R$ 1.600.000,00	169	R$ 9.467,46	0,9	0,9	1	0,9	0,796451535	R$ 5.496,93
4	R$ 2.800.000,00	500	R$ 5.600,00	0,9	0,9	1	0,9	1,044552273	R$ 4.264,28
5	R$ 1.300.000,00	200	R$ 6.500,00	0,9	0,9	1	0,9	0,830701847	R$ 3.936,28
6	R$ 900.000,00	181	R$ 4.972,38	0,9	0,9	1	0,9	0,810228137	R$ 2.936,97
7	R$ 1.373.600,00	156	R$ 8.805,13	0,9	0,9	1	0,9	0,780672403	R$ 5.011,09
8	R$ 1.500.000,00	328	R$ 4.573,17	0,9	0,9	1	0,9	0,940061222	R$ 3.134,02
9	R$ 1.150.000,00	360	R$ 3.194,44	0,9	0,9	1	0,9	0,962195458	R$ 2.240,71
10	R$ 1.600.000,00	250	R$ 6.400,00	0,9	0,9	1	0,9	0,878360262	R$ 4.098,08
	Avaliando	420							

Média	R$	6.002,11

Média	R$	3.965,49
Desvio Padrão	R$	969,80

FA: Oferta
FB: Localização
FC: acabamento
FD: Conservação
FE: Área

		FATORES HOMOGENEIZAÇÃO					
ELEMENTO	VALOR ELEMENTO R$/M2	A	B	C	D	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/M2)	ATIVO
1	5.277,78	0,9	1	0,962195458	1	4.570,43	SIM
2	5.230,77	0,9	1	0,93790428	1	4.415,36	SIM
3	9.467,46	0,9	1	0,796451535	1	6.786,33	SIM
4	5.600,00	0,9	1	1,044552273	1	5.264,54	SIM
5	6.500,00	0,9	1	0,830701847	1	4.859,61	SIM
6	4.972,38	0,9	1	0,810228137	1	3.625,88	SIM
7	8.805,13	0,9	1	0,780672403	1	6.186,53	SIM
8	4.573,17	0,9	1	0,940061222	1	3.869,15	SIM
9	3.194,44	0,9	1	0,962195458	1	2.766,31	SIM
10	6.400,00	0,9	1	0,878360262	1	5.059,36	SIM

Média	6.002,11

Média	R$	4.740,35	n
Desvio padrão		1.187,93	10

Tabela 1 – Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, d_{max}/σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET

n (nº amostras)	d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

CHAUVENET	1,960	
ALERTAS		
PRODUTO DOS FATORES	D/S	SUGESTÃO (ref.: CHAUVENET)
0,87	0,14	OK
0,84	0,27	OK
0,72	1,72	OK
0,94	0,44	OK
0,75	0,10	OK
0,73	0,94	OK
0,70	1,22	OK
0,85	0,73	OK
0,87	1,66	OK
0,79	0,27	OK

Extrapolação dos dados		
xmáx	R$	5.310,56
xmin	R$	4.170,14
xméd	R$	4.740,35

Intervalo de Confiança	
Valor mínimo	R$ 1.751.460,86
Valor máximo	R$ 2.230.433,80
Valor medio	R$ 1.990.947,33

Valor médio para o imóvel avaliando de R$ 1.990.947,33 (hum milhão, novencentos e noventa mil, novecentos e quarenta e sete reais e trinta e três centavos).

Gerado por 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO CUCATTO

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

7– Quesitos Autor – index. 105537215.

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da avaliação.

RESPOSTA: Já informado neste laudo nos itens 2 – Objetivo e 4 – Identificação do cliente e descrição do imóvel e sua localização**.**

2. Queira o Sr. Perito informar qual a área correspondente ao lote da matrícula n.º 1.944 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ. Há limites fisicamente demarcados? Por favor, especificar quais são os limites físicos e os proprietários e logradouros adjacentes.

RESPOSTA: 420,00 m², sim. Do lado esquerdo do imóvel, que está sendo avaliado, há um terreno vazio e do lado direito um imóvel residencial, vide abaixo:

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

Lote de terreno nº 1, da quadra G, da rua Dr. Thibau (prolongamento) medindo 12,00m de frente e fundos, 35,00ms de ambos os lados, com -- 420,00m2, confrontando à direita com uma servidão de passagem, à esquerda com o lote 2, e nos fundos com o lote 12, ambos de Antonio d' Oliveira Carvalho, ou sucessores, situado no Bairro das Palmeiras, 1º distrito deste Município, no perímetro urbano, de propriedade de Al-

3. Queira o Sr. Perito informar se as dimensões do terreno são condizentes com a documentação.
RESPOSTA: Sim.

4. Queira o Sr. Perito informar se há construções ou benfeitorias nos imóveis? Em caso positivo, especificar quais.
RESPOSTA: Sim. Já respondido no quesito abaixo.

5. Queira o Sr. Perito informar quais são as infraestruturas urbanas no entorno do imóvel? Em caso positivo, especificar quais.
RESPOSTA: Área predominante residencial, com escolas e nas proximidades uma vasta área de comércio. O imóvel está localizando na região central de Nova Iguaçu/RJ, onde estão localizados prédios residenciais e comerciais. Bancos, panificadora, mercados, bares, lojas e transporte público.

6. Queira o Sr. Perito informar se há equipamentos públicos e/ou melhoramentos urbanos presentes no imóvel? Em caso positivo, especificar quais.
RESPOSTA: Sim. Posto de Saúde, esportes, lazer, segurança pública, saneamento, via pavimentada.

7. Queira o Sr. Perito informar as vantagens/desvantagens que a localização do imóvel oferece, incluindo-se o padrão construtivo da região?
RESPOSTA: Vantagem: localizado na região central de Nova Iguaçu, onde se tem acesso a todos os serviços, bancos, mercados, farmácias, transporte público. Desvantagem: não possui acessibilidade na entrada e calçada do imóvel.

PÚBLICA

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO CUCATTO

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

8. Queira o Sr. Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes?
RESPOSTA: Sim, conforme amostras coletas e utilizadas neste laudo.

9. Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado e liquidez atual do imóvel?
RESPOSTA: Vide Conclusão.

10. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel possui débitos e se há restrições à utilização do imóvel?
RESPOSTA: Não foi identificado nos Autos as documentações referentes aos débitos do imóvel. Não identificado durante a vistoria técnica restrições quanto a sua utilização.

8– Quesitos Réu – não peticionado nos autos.

Não há.

9- Conclusão

O Laudo Pericial, tem a função de investigar todos os fatos técnicos alegados pelas partes, baseado em documentos acostados aos autos, bem como na efetiva realização da vistoria técnica.

De todo o exposto cabe a este Perito no seu melhor entendimento concluir que:

- De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado médio para a residência avaliada foi de R$1.990.947,33 (um milhão, novecentos e noventa mil, novecentos e quarenta e sete reais e trinta e três centavos) podendo ser arredondado (em até 1% para mais ou menos) para o valor de R$ 2.010.000,00 (dois milhões e dez mil reais), resultando em uma Avaliação de Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

PÚBLICA

Gerado por 085.***.319-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO CUCATO

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

Alexandre Maia Cardoso
Engenheiro Perito

10 – Encerramento

E, tendo concluído o presente laudo em 30 (trinta) páginas enumeradas, todas devidamente revisadas por este Perito que subscreve este laudo, o qual se coloca à disposição desse Juízo, para quaisquer esclarecimentos que julgar necessário e, pede juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito de direito.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2025.

Alexandre Maia Cardoso
Perito do Juízo
Pós-Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro - CREA RJ 2011126551
Matrícula - TJ/RJ – 13.868

Gerado por 085.887.319-24 em 03/12/2025 12:14:34
JOAO PAULO RIBEIRO CUCATTO

PÚBLICA

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-24 em 03/12/2025 12:14:34
Número do documento: 25031812093275200000170025571
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031812093275200000170025571
Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE MAIA CARDOSO - 18/03/2025 12:09:33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2025 às 13:49 , sob o número WJMJ25427375058
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1104591-21.2022.8.26.0100 e código D3nexA21.

DrCalc.net
Índices e Cálculos na Web

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R$ 1.990.947,33
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Março/2025 a Maio/2026

Valores Calculados

Fator de correção	426 dias	1,054277
Percentual correspondente	426 dias	5,427711 %
Valor em 01/05/2026	**=**	**R$ 2.099.010,21**

Fechar **Imprimir**

Descobrir mais

Financiamento Imobiliário Simulação