



Fls.

Processo: 0005861-81.2018.8.19.0211

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício; Direitos e Deveres do Condômino / Condomínio em Edifício

Exequente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GREEN HOUSE I

Síndico: VAGNER MENDONÇA ROCHA

Executado: ELAINE VIEIRA DA SILVA

Executado: JORGE LUIS JORDÃO BARBOSA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Aline Andrade de Castro Dias

Em 10/11/2025

Decisão

Na forma do artigo 883 do CPC, nomeio a leiloeira Sra. Aline Marques, CPF 133.507.027-32 (email: alinemarquesleiloeira@gmail.com), que deverá ser intimada para o "munus" neste processo.

Intime-se o leiloeiro nomeado para início dos trabalhos, autorizando desde já a realização de leilão público híbrido (presencial e on-line), devendo apresentar sugestão da data para as praças, todas as certidões legalmente previstas, e levantando ainda todas as eventuais dívidas que oneram o bem a ser expropriado, no intuito deste Juízo fixar o valor mínimo, observando-se o disposto nos artigos 884 e seguintes do CPC.

Intime-se ainda o exequente para apresentar, no prazo de 10 dias, o valor atualizado da dívida com planilha, para que não alegue o executado a impossibilidade ou dúvida no valor a remir.

Rio de Janeiro, 11/11/2025.

Aline Andrade de Castro Dias - Juiz de Direito

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Aline Andrade de Castro Dias

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4HAP.5KQM.RXEP.LBC4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 2.979.169-6	Nº da Guia 00	Contribuinte RIO MASSA ENGENHARIA LTDA		
Endereço RUA CAP GOUVEIA, 00350, APT 110 BLC IX PAVUNA		Cod.Lograd 043273	Trecho 001	Cod.Bairro 114
		Idade 2001	Reg.Fiscal A	Posição FUNDOS
		Tipologia CASA		Utilização RESIDENCIAL

DADOS DO LANÇAMENTO 2025

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²) *****	Situação *****	Fr.Ideal *****	T.Real *****	T.Fictícia *****	Valor por metro (R\$) *****	Fator Situação *****	Fator RL *****	F Acidентация *****	F Drenagem *****
-------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------	---------------------	--------------------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	---------------------

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

Dados Prediais

Área (m²) 46	Valor por m² (R\$) 1.106,56	Fração Fiscal 1,0000000	Fator Idade 0,77	Fator Posição 0,90	Fator Tipologia 0,90
-----------------	--------------------------------	----------------------------	---------------------	-----------------------	-------------------------

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

Cálculos e Cobrança

Valor Venal 31.747,00	Aliquota x 0,0100	= IPTU Calculado (R\$) 317,00	- Desconto (R\$) 0,00	= IPTU a Pagar (R\$) 0,00	TCL a Pagar (R\$) 0,00	Total do Exercício (R\$) 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

ISENCAO DE IPTU - ART. 61, XXIX DA LEI 691/84
ISENCAO VALOR VENAL 100% TCL LEI 6.615/2019
PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 2.979.169-6
VENCIMENTO: 00/00/0000
VALOR C/ DESCONTO R\$: 0,00

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 2.979.169-6	VENCIMENTO 00/00/0000	VALOR A PAGAR EM R\$ 0,00
--------------------------	--------------------------	------------------------------

GUIA SEM VALOR A PAGAR

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

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

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 2.979.169-6
VENCIMENTO: 00/00/0000
VALOR DA COTA EM R\$: 0,00

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO 2.979.169-6	VENCIMENTO 00/00/0000	VALOR A PAGAR EM R\$ 0,00
--------------------------	--------------------------	------------------------------

COTA QUITADA

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107297916967

Processo Eletrônico

Nº do Ofício : 495/2024/OF

Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2024

Processo Nº: **0005861-81.2018.8.19.0211**

Distribuição: 17/05/2018

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício; Direitos e Deveres do Condômino / Condomínio em Edifício

Exequente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GREEN HOUSE I e outro Executado: ELAINE VIEIRA DA SILVA e outro

Prezado Senhor,

A fim de instruir os autos da ação supramencionada, solicito a V. Sa. as providências necessárias no sentido de que seja anotada a penhora ocorrida sobre o imóvel localizado na Rua Capitão Gouveia, nº 350 Apto. 110 Bloco 09 - CEP: 21520-030 - Pavuna - Rio de Janeiro - RJ, transcrito no Livro nº AV - 116.690 - 159, folhas nº 1, matrícula nº 142.480.

Em anexo: Termo de Penhora do Imóvel (fls. 194), cópia do RGI (fls. 177) e cópia de fls. 241..

Atenciosamente,

Luciana da Cunha Martins Oliveira
Juiz de Direito

Ao 8º Ofício do Registro de Imóveis da Capital

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4NW9.Z2DG.2REI.3Y34**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 819202513912122

Nome original: 2340-2025.pdf

Data: 24/07/2025 11:53:46

Remetente:

Arnaldo Colocci Netto

CAPITAL 08 OF DE REG GERAL DE IMÓVEIS

TJRJ

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: EM RESPOSTA AO OFÍCIO OFÍCIO 36 2024 OF, NOSSO OFÍCIO 2340 2025-OF DE 21 07 2025

Rio de Janeiro, 21 de julho de 2025.

OFÍCIO Nº: 2340/2025-OF

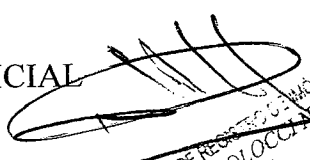
ASSUNTO: OFÍCIO: 36/2024/OF
PROCESSO: 0005861-81.2018.8.19.0211.
PENHORA

MM. DR. JUIZ

Em atenção ao expediente mencionado, datado de 07/02/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº. 897740, em 22/03/2024, referente ao processo em epígrafe, informo a V. Ex^a. que promovemos a penhora através do ato **R.3** na matrícula **279229** em **15/07/2025**, relativo ao imóvel situado na Rua Capitão Gouveia, nº. 330, Aptº. 110, Bloco 9.

Na oportunidade, renovo a V. Ex^a. os protestos de especial consideração e estima. 

O OFICIAL


8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARNALDO COLOCCHI NETTO
Oficial
Matr. nº 06/1441

AO EXMº. SR.
DR. RAFEL CAVALCATI CRUZ
JUIZ DE DIREITO
CARTÓRIO 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DA PAVUNA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
E-mail: pav02vciv@tjrj.jus.br

ACN/fdc



4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

MATRÍCULA

142,480

DATA

26.01.99

4V - 116.690 - 159
24/5110

[illegible]

R - 1 - M - 142.480 - COMPRA E VENDA:- Pelo instrumento particular datado de 20.11.1998, o proprietário vendeu a fração do terreno desta matrícula por R\$2.915,48, a **ELAINE VIEIRA DA SILVA**, brasileira, casada com comunhão parcial de bens, comerciária, identidade nº09276247-5 do IFP, CIC nº971.474.437-72, e s/m **JORGE LUIS JORDÃO BARBOSA**, brasileiro, comerciante, identidade do IFP nº074373218, CIC nº864.463.047-49, residentes nesta cidade. Imposto pago pela guia nº545.629, em 13.01.1999. Rio de Janeiro, RJ, 26 de janeiro de 1999.

NO OFFICIAL. *Keeser Karl* *clerk* *ant.*

R - 2 - M - 142.480 - HIPOTECA:- Pelo instrumento particular de 20.11.1998, os adquirentes deram em hipoteca a fração do terreno e o apartamento a ser nele construído a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CGC 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$27.641,65, a ser paga em 300 prestações mensais, calculadas pelo plano SACRE, vencendo-se a 1ª de R\$297,62, em 30 dias após a data do contrato, juros nominais de 6,0000%a.a., efetiva de 6,1677%a.a., e demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 26 de janeiro de 1999. x

NO OFFICIAL *Receives Karl* *eservant.*

AV - 3 - M - 142.480 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 10.03.2000, capeando certidão da Coordenadoria de Parcelamento e Edificações nº019.010 de 03.03.2000, e CND CEI nº17.902.13031/77, de 21.02.2000, hoje arquivados, verifica-se que o apartamento 110, do bloco 09, do prédio nº350, à Rua Capitão Gouveia, teve sua obra concluída, sendo o habite-se concedido em 02.03.2000. Rio, 19.04.2000.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EDTZ 11379 TFU

Consulte a validade do selo em:

<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Para a validação deste documento através do QR Code, deverá ser utilizado somente o aplicativo validador e-CartórioRJ, disponível na Apple Store ou Google Play.



CERP: 5e966d4c-8d09-4205-895d-51d55b9e65d0

O OFICIAL

[Assinatura]
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Escritório de Matrícula

AV - 4 - M - 142.480 - MEDIDA CAUTELAR: Pelo ofício nº289/2003-SEC, da 5ª Vara de Federal, expedido em 16.06.2003, extraído dos autos do processo nº2003.510101389-1, em que são partes ELAINE VIEIRA DA SILVA e outro e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, assinado pela Diretora de Secretaria Sra. Rachel Alkabet, por ordem do Juiz Dr. Firly Nascimento Filho, que determinou que não se praticasse nenhum ato de Registro referente ao imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, RJ, 26 de junho de 2003.*****

O OFICIAL

[Assinatura]

CERTIFICA que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula, dela constando todos os eventuais ônus ou gravames que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e/ou indisponibilidades que tenham por objeto o imóvel em referência, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até a presente data. **Cumprido certificar que a partir de 17/04/2012, à Circunscrição de Anchieta passou a pertencer ao 8º Registro de Imóveis . Informo ainda que as averbações que precederem ao primeiro registro, deverão ser efetuadas no 4º Ofício de Registro de Imóveis, conforme artigo 169,I, da Lei 6015/73 e artigo 437, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial.** Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 16/07/2021. Essa certidão foi assinada digitalmente. O Oficial.

"Provimento CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro".

A presente certidão foi emitida digitalmente.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Central Eletrônica de Registros Públicos
validador.e-cartoriorj.com.br

A certidão eletrônica estará disponível para download pelo período de 30 (trinta)* dias após a sua emissão.

Recibo nº 21/018075, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R\$116,66, de SERGIO ODILON BOECHAT DA SILVA, pela emissão da presente certidão, solicitada em 16/07/2021. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Emolumentos:	
20% FETJ:	82,54
5% Fundperj:	16,50
5% Funperj:	4,12
4% Funarpen:	4,12
2% Lei 6370:	3,30
ISS QN	1,65
	4,43
Total:	116,66



Fls.

Processo: 0005861-81.2018.8.19.0211

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício; Direitos e Deveres do Condômino / Condomínio em Edifício

Exequente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GREEN HOUSE I

Síndico: VAGNER MENDONÇA ROCHA

Executado: ELAINE VIEIRA DA SILVA

Executado: JORGE LUIS JORDÃO BARBOSA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Meissa Pires Vilela

Em 05/12/2025

Decisão

Não obstante o requerimento de indicação de leiloeiro pela parte autora, o Juízo nomeou leiloeira, cujo trabalho tem-se mostrado com excelência, não havendo necessidade de substituição.

Mantenho a decisão de fl. 309.

Ao cartório e ao exequente para que cumpra a decisão de fl. 309.

Rio de Janeiro, 05/12/2025.

Meissa Pires Vilela - Juiz de Direito

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Meissa Pires Vilela

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4NH9.SEI2.J9ZP.QPC4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Eu, André Luiz Oliveira Berquó, Corretor de Imóveis com registro no CRECI 1ª REGIÃO/RJ sob o nº 42727, domiciliado à Rua Emílio de Menezes, 139 – Casa 03, Técnico responsável pela Imobiliária BERQUÓ IMOBILIÁRIA LTDA, cujo CNPJ: 18.298.291/0001-01 – e registro CRECI PJ/RJ nº 10339, estou registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. Portanto apresento a seguinte avaliação:

Solicitante: CONDOMÍNIO GREEN HOUSE I	
Endereço do imóvel avaliado: RUA CAPITÃO GOUVEIA, Nº 350 – APTO 110 / BL 09 – PAVUNA - CEP: 21520-030	
Cidade do imóvel avaliado: RIO DE JANEIRO	
Objetivo: Determinação do valor de mercado do imóvel.	Data da vistoria: 26/02/2026

1. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, para fins de apuração de valor venal de mercado, podendo ser utilizado para fins judiciais, extrajudiciais, negociais ou administrativos. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 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.

2. IMÓVEL AVALIADO:

2.1. IDENTIFICAÇÃO:

Descrição: IMÓVEL: RUA CAPITÃO GOUVEIA (antiga Rua Macário), N° 350 - Apt. 110 do BLOCO 09 e sua correspondente fração ideal de 0,003990 do respectivo terreno, com direito a uma vaga de garagem com a fração ideal de 0,000283, designado por lote n° 2 do PA 42.449, medindo em sua totalidade 56,50m de frente pela Rua Capitão Gouveia, lado par (antiga Rua Macário), 153,00m nos fundos em três segmentos de 83,50m, 13,50m e 56,00m onde confronta com o lote 01 do PA 42.305, de propriedade de Treville Empreendimentos e Participações Ltda e outros, 122,00m a direita onde confronta com o lote 2 do PA 42.449, também de propriedade dos mesmos proprietários deste lote 294,75m à esquerda em 04 segmentos de 80,00m, 81,75m, 93,00m e 40,00m; confrontando os dois primeiros segmentos com o lote 1 do PA 42.305, já citados, e os dois últimos segmentos para diversos lotes de propriedade de terceiros.

Matrícula:

N° **142.480** (matrícula inicial) – 4° OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS – Rio de Janeiro – RJ.

N° **279.229** (matrícula atual) – 8° SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS – Rio de Janeiro – RJ.

PROPRIETÁRIOS: **ELAINE VIEIRA DA SILVA**, brasileira, comerciária, CI/IFP n° 09276247-5, CPF n° 971.474 437-72 e seu marido **JORGE LUIS JORDÃO BARBOSA**, brasileiro, comerciante, CI/IFP n° 074373218, CPF n° 864.463.047-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade.

Registros e Averbações: Matrícula n° 279.229 - datada de 17/05/2023 apresentou os registros:

AV ou R	Número	Data	Gravame
AV	1	26/01/1999	HIPOTECA: O imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme instrumento particular de 20/11/1998, registrado sob n 142480/R-2 no 4 RI em 26/01/1999, sendo a dívida de R\$27.641,65, a ser paga no prazo de 300 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano SACRE, vencendo-se a 1 em de R\$ 297,62, em 30 dias após a data do contrato, aos juros nominais de 6,0000% a.a, e efetiva de 6,1677% a.a e as demais condições constantes do título. dst. Rio de Janeiro, RJ, 15/07/2025. O OFICIAL
AV	2	26/06/2003	MEDIDA CAUTELAR: Consta averbado no 4º RI sob nº AV-4/142480 (FM) em 26/06/2003 uma medida Cautelar expedida por Ofício 289/2003-SEC da 5ª Vara Federal, expedido e, 16/06/2003, extraído dos autos do processo nº 2003.510101389-1, em que são partes ELAINE VIEIRA DA SILVA e outro e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, assinado pela Diretora de Secretaria Sra. Rachel Alkabes, por ordem do Juiz Dr. Firley Nascimento Filho, que determinou que não se praticasse nenhum ato de Registro referente ao imóvel desta matrícula. dst. Rio de Janeiro, RJ 15/07/2025. O OFICIAL
R	3	07/02/2024	PENHORA: Pelo Ofício nº 36/2024/OF de 07/02/2024 expedido pela 2ª Vara Cível Regional da Pavuna/RJ, acompanhado do Termo de Penhora de 16/02/2022 e dos Ofícios nºs 761/2023/OF de 16/11/2023; nº 58/2025/OF de 29/01/2025 e nº 553/2025/OF de 19/05/2025, todos expedidos pela

			mesma Vara, (Processo n 0005861-81.2018.8.19 0211), extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais, movida pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GREEN HOUSE I, em face de ELAINE VIEIRA DA SILVA e JORGE LUIS JORDÃO BARBOSA, foi o imóvel desta matrícula penhorado para garantia da dívida no valor de R\$44.538,62. Base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos R\$44.538,62. (Prenotação nº 897740 de 22/03/2024) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEYO 09342 TCN). dst. Rio de Janeiro, RJ, 15/07/2025 O OFICIAL.
--	--	--	--

2.2. CARACTERIZAÇÃO COMPLEMENTAR:

Trata-se de um apartamento tipo casa situado em condomínio residencial. Composta de 2 quarto, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 banheiro social, 1 closet, hall de circulação e 1 varanda e uma vaga de garagem na escritura.

Considerando o padrão construtivo, a localização, a faixa de valor e o perfil da demanda da região, o imóvel apresenta liquidez considerada regular a boa, estimando-se prazo médio de comercialização compatível com imóveis similares na região.

Quanto à ocupação, o imóvel em questão está ocupado.

2.3. CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado localiza-se em bairro periférico/suburbano. A região apresenta ocupação predominantemente residencial multifamiliar, com padrão construtivo popular/médio-baixo, inserida em zona urbana consolidada, com comércio local e serviços essenciais. Dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, pavimentação, gás canalizado, rede telefônica, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

3. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para determinação do valor de mercado foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram pesquisados alguns imóveis similares na região da Pavuna, com características semelhantes quanto a:

- Área privativa
- Tipologia (apartamento 2 quartos)
- Padrão construtivo
- Localização em condomínio similar

Os valores foram tratados por critério comparativo, com ajuste qualitativo considerando o estado de ocupação e a situação jurídica do imóvel.

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto desta Avaliação Mercadológica é de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

Declaro que a presente avaliação foi realizada com imparcialidade, dentro dos critérios técnicos e da ética profissional.

Rio de janeiro, 26 de fevereiro de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA BERQUO
Data: 26/02/2026 23:05:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA BERQUÓ
CRECI/RJ PF: 42727 – CRECI/RJ PJ: 10339