

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1102051-44.2015.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Fiança
Exequente : Banco Safra S/A
Executado : João do Carmo Monteiro Martins e outro

RAHIF JEBRINE, perito judicial engenheiro civil, regularmente inscrito no órgão de classe CREA/SP sob nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação e dando suas atividades por finalizadas, vem, por meio desta, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

É o que requer e pede deferimento.

São Paulo, 5 de junho de 2.023.

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial na qual BANCO SAFRA S/A move em face de JOÃO DO CARMO M. MARTINS e JAIME LUIZ MARTINS. O processo encontra-se catalogado sob o número 1102051-44.2015.8.26.0100 nesta vara.

Nos termos da r. decisão deste MM. Juízo em 15 de setembro de 2022, às fls. 1082/1083, foi nomeado perito para avaliação de bem imóvel, objeto da matrícula no 304.194 registrada junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, nos seguintes termos:

Fls. 942/1081: para avaliação do imóvel penhorado, inscrito sob o nº: 304.194, registrado junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ, nomeio o engenheiro Rahif Jebrine. Intime-se para proposta de honorários.

* O perito foi intimado em 11/10/2022 pelo Portal Auxiliares da Justiça.

2. OBJETO

Trata-se de bem a ser avaliado que consta nos autos assim descrito:

- Um loja no Bloco 1 do prédio situado na Rua Bento Lisboa, nº 106, município do Rio de Janeiro/RJ, objeto da Matrícula no 304.194 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

3. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e reconhecimento da região, constatar o valor de mercado justo e razoável para fins de avaliação da propriedade.

Esse Imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel periciando” ou “imóvel avaliando”.

4. METODOLOGIA

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- Método Comparativo Direto de dados de mercado
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método da capitalização de renda

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado o que, para a presente demanda será aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Esse método visa à composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

5. ANÁLISE DA OCORRÊNCIA E ELEMENTOS PERICIAIS

Utilizou-se na elaboração do presente trabalho além das referidas normas técnicas, análise sintética da documentação recebida e visita ao imóvel e imediações, tendo este jurisperito entrevistado de forma presencial ao Réu.

5.1. LOCALIZAÇÃO

Rio de Janeiro é um município brasileiro, capital do estado homônimo, situado no Sudeste do país. Maior destino turístico internacional no Brasil, da América Latina e de todo o Hemisfério Sul (em 2008), a capital fluminense é a cidade brasileira mais conhecida no exterior, funcionando como um "espelho", ou "retrato" nacional, seja positiva ou negativamente. É a segunda maior metrópole do Brasil (depois de São Paulo), a sexta maior da América e a trigésima quinta do mundo. Sua população estimada pelo IBGE para 1.º de julho de 2021 era de 6.775.561 habitantes. Classificada como uma metrópole, exerce influência nacional, seja do ponto de vista cultural, econômico ou político brasileiros e é um dos principais centros econômicos, culturais e financeiros do país.

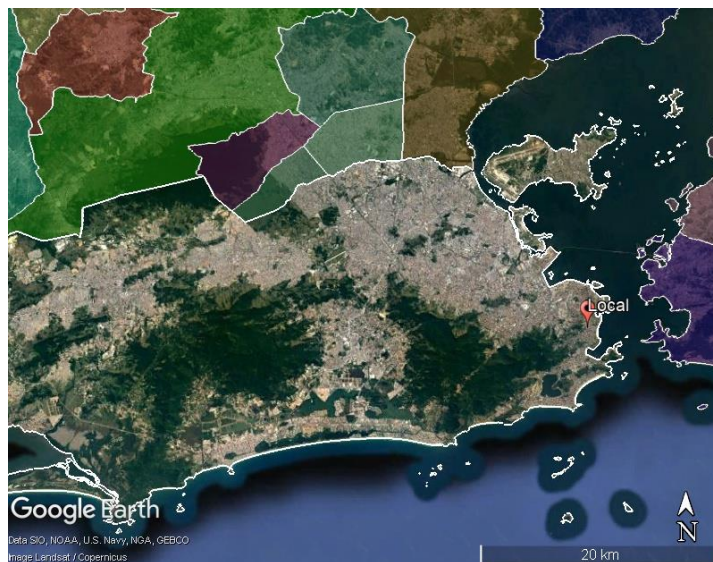


Figura 1 - município do Rio de Janeiro, RJ

O imóvel avaliando é acessível pela Rua Bento Lisboa, nº 106, município do Rio de Janeiro/RJ, nas coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator) longitude 686692.01 m E / latitude 7463296.28 m S/ - (Datum: WGS84 / fuso 23S).

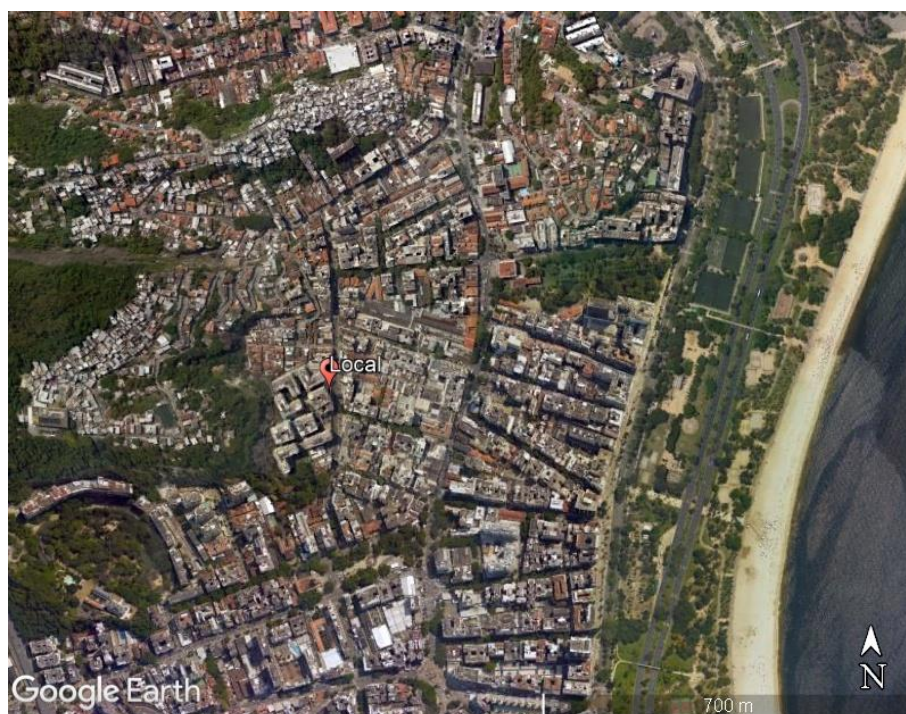


Figura 2 - macro localização do imóvel avaliando. Bairro do Catete

Situa-se em local de relevo ondulado, encravado ao sopé do morro de Santa Tereza, sem a presença de lençol freático e/ou riscos de inundações, central do município, próximo à Praia do Flamengo, inserido na ZR3 – Zona Residencial de acordo com a Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011: “Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências”, com valor de R\$ 4.546,90 /m², de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município.



Figura 3 - contorno do condomínio onde o imóvel avaliando está inserido

A região dispõe dos seguintes melhoramentos públicos:

- Coleta regular de lixo;
- Iluminação pública;
- Vias de acesso;
- Vias pavimentadas
- Entrega postal via Correios;
- Guias e sarjetas;
- Rede de coleta de esgotos;
- Rede de distribuição de água;
- Escolas;
- Comércio;
- Rede de transportes públicos.

5.2. VISTORIA

Loja "I" do Bloco I do prédio situado na Rua Bento Lisboa nº 106, na Freguesia da Glória, com direito a 4 vagas de garagem cobertas de números 28, 29, 30 e 31 situadas no pavimento de acesso do Bloco I e correspondente frações de 0,002643 para o apartamento e de 0,000275 para a vaga, do terreno designado por lote 2 do PAL 46640 que mede em sua totalidade 59,41 m de frente onde é atingido por uma faixa *Non Aedificandi* com 3,00 m de largura; 76,48 m de fundo em dois segmentos de: 5,48 m mais 1,86 m, mais 1,52 m, mais 6,24 m, mais 127,61 m; 225,97 m a esquerda em cinco segmentos de: 41,20 m, mais 28,70 m, mais 102, 07 m, mais 22,00 m, mais 32,00 m confrontando a direita com o lote 1 do PAL 46640 de propriedade de Bento Lisboa 106-A Empreendimento Imobiliário S/S e outro; a esquerda com os prédios números 80,82 e 84 da Rua Bento Lisboa e nos fundos confronta com parte do terreno de propriedade de Branco Ribeiro Guinle ou sucessores e parte com o prédio nº 303 da Rua Tavares Bastos. O lote é cortado por uma faixa *Non Aedificandi* com 3,00 m de largura.

Inscrição Fiscal PMRJ: 3126357-7, tendo titularidade em nome de NABREJA C V L B PROPRIOS LTDA. Consta como área de terreno equivalente a 13.906,00 m² de terreno e 245,00 m² de construção, com testada de 59,40 m e valor venal total de R\$ 1.069.431,00 (um milhão sessenta e nove mil e quatrocentos e trinta e um reais) e registrado sob matrícula nº 304.194 lavrada pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro em 18 de julho de 2006.

O imóvel avaliando está inserido no Condomínio Quartier Carioca, edifício de uso misto, equipado com diversas instalações residenciais de lazer como academia, playground, gás encanado, salão de festas, piscina, salão de jogos, brinquedoteca, espaço gourmet na área comum, quadra esportiva e sauna. Com localização para ótimos pontos comerciais, próximo a pontos de interesse de Catete, tais como Colégio Amaro Cavalcanti, Catete 228, Edem, Centro Universitário IBMR, UFRJ - Faculdade de Direito e Estação Largo do Machado.

a. Classificação quanto ao uso

Segundo a NBR 14653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3), a classificação para identificação do Imóvel é a seguinte:

- ✓ Quanto ao uso: comercial
- ✓ Quanto ao tipo do imóvel: loja
- ✓ Quanto ao agrupamento dos imóveis: conjunto habitacional (misto)

b. Metodologia adotada para avaliação

Para o imóvel avaliando objeto será aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** atendendo ao **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** do qual apresenta melhor resultado, conforme demonstrado através da tabela a seguir.

Tabela 1 - grau de fundamentação para tratamento por fatores. (NBR 14653-2/19)

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50a	2
Total					8
a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea					

Tabela 2 - enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores. (NBR 14653-2/19)

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado. (NBR 14653-2/19)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Para o presente trabalho será adotado como **imóvel paradigma** o próprio imóvel avaliando pois há razoável quantidade de amostras disponíveis para a pesquisa.

c. Apuração dos valores

De acordo com a NBR 14.653-1/01, item 7.5, sempre que possível:

“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.

Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando e identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os elementos comparativos foram coletados em anúncios de imóveis similares localizados na mesma região geoeconômica, sendo que, quando necessário, foram realizadas visitas ao local para reconhecimento das similaridades e dissimilaridades com o imóvel avaliando.

O método comparativo direto de dados de mercado estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores.

Homogeneização é a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma (imóvel paradigma¹). Adotaram-se os seguintes fatores de tratamento:

a) F1 - Fator Oferta

Tendo em vista que todos os imóveis pesquisados tiveram como fonte ofertas de anúncios em sites de internet ou através de corretores de imóveis, TODOS deverão ter seus valores minorados em 10% (dez por cento), ou seja,

$$\text{Fator Oferta (Fof)} = 0,90.$$

¹ Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

b) F2 - Fator Localização

Também conhecido por fator transposição, é utilizado para a transferir hipoteticamente o valor do terreno de um lugar para o outro com o intuito homogeneizar dados que, porventura, estejam em localidades diferentes de um lote, por exemplo. Para isso, o dado utilizado é o Índice Fiscal, obtido através dos dados cadastrais da Planta Genérica de Valores (PGV) fornecida pela municipalidade².

Observação: todas as amostras estão localizadas na mesma área geoeconômica.

$$F_{loc} = \frac{IFA}{IFD}$$

Onde,

F_{loc} é o fator localização;

IFA é o índice fiscal do avaliando;

IFD é o índice fiscal do dado, sendo que: $0,5.(IFA) < IFD < 2.(IFA)$

c) F3 - Fator Padrão Construtivo

Define os detalhes técnicos e ambientais da construção, tais como qualidade do empreendimento (padrão de acabamento e uso de materiais) e conforto.

Este fator adequa as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando, baseados nos índices publicados na cartilha VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS (IBAPE, 2019) reproduzidos infra.

² <http://www2.rio.rj.gov.br/smf/iptulogradouro/default.asp>

Tabela 4 - Valores de edificações de imóveis urbanos - 2019. Adaptado de IBAPE

Tipologia	Padrão	Mínimo	Médio	Máximo
Galpão	Econômico	0,518	0,609	0,700
	Simples	0,982	1,125	1,268
	Médio	1,368	1,659	1,871
	Superior	1,872	-	-

5.3. RESULTADOS

5.3.1. Elementos Comparativos

Nota: links e informações sobre as pesquisas dos dados amostrais constantes no Anexo I do presente trabalho

Tabela 5 - Identificação dos Elementos Comparativos

IMÓVEL AVALIANDO						
Endereço				A. Terreno (m²)	A. construída (m²)	
rua Bento Lisboa, 106 - Catete - Rio de Janeiro/RJ				13.906,00	245,00	
DADOS DE PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL						
Nº	Localização	Fonte de pesquisa	Imobiliária	Valor do Imóvel	Área (m²)	Valor por m² (R\$/m²)
01	rua Álvaro Alvim, 21	VivaReal	Pacífico Sul Leilões	R\$ 1.200.000,00	300,00	R\$ 4.000,00
02	rua Tadeu Kosciusko, 31	VivaReal	Adnova Gestao e Administração Imobiliária Ltda	R\$ 3.800.000,00	498,00	R\$ 7.630,52
03	rua Uruguaiana	Zap Imóveis	Privilégio Botafogo	R\$ 2.500.000,00	405,00	R\$ 6.172,84
04	rua Senador Dantas, 80	Zap Imóveis	Joaquim Tavares da Silva Filho	R\$ 800.000,00	67,00	R\$ 11.940,30
05	Avenida Presidente Vargas, 1140	Zap Imóveis	Bruna Corretora de Imóveis	R\$ 2.226.200,00	277,73	R\$ 8.015,70
06	Avenida Presidente Vargas, 1140	Zap Imóveis	Bruna Corretora de Imóveis	R\$ 1.838.800,00	229,55	R\$ 8.010,46
07	Avenida Presidente Vargas, 1140	Zap Imóveis	Bruna Corretora de Imóveis	R\$ 3.575.800,00	420,34	R\$ 8.506,92
08	Avenida Presidente Vargas, 1140	Zap Imóveis	Bruna Corretora de Imóveis	R\$ 2.583.200,00	287,15	R\$ 8.996,00
09	rua da Quitanda, 1	Zap Imóveis	Alessandro Jardim Consultoria Imobiliária	R\$ 6.500.000,00	911,00	R\$ 7.135,02
10	avenida Presidente Wilson, 210	Zap Imóveis	By Three Adm. De Bens Ltda	R\$ 3.200.000,00	555,00	R\$ 5.765,77
11	avenida Erasmo Braga, 277	Zap Imóveis	Alex Coutinho Imóveis	R\$ 4.800.000,00	675,00	R\$ 7.111,11
12	rua do Mercado, 11	Zap Imóveis	Newmark Brasil	R\$ 3.250.000,00	541,00	R\$ 6.007,39
SOMA					R\$	89.292,02

5.3.2. Tratamento e Determinação do Valor Médio dos Elementos Comparativos

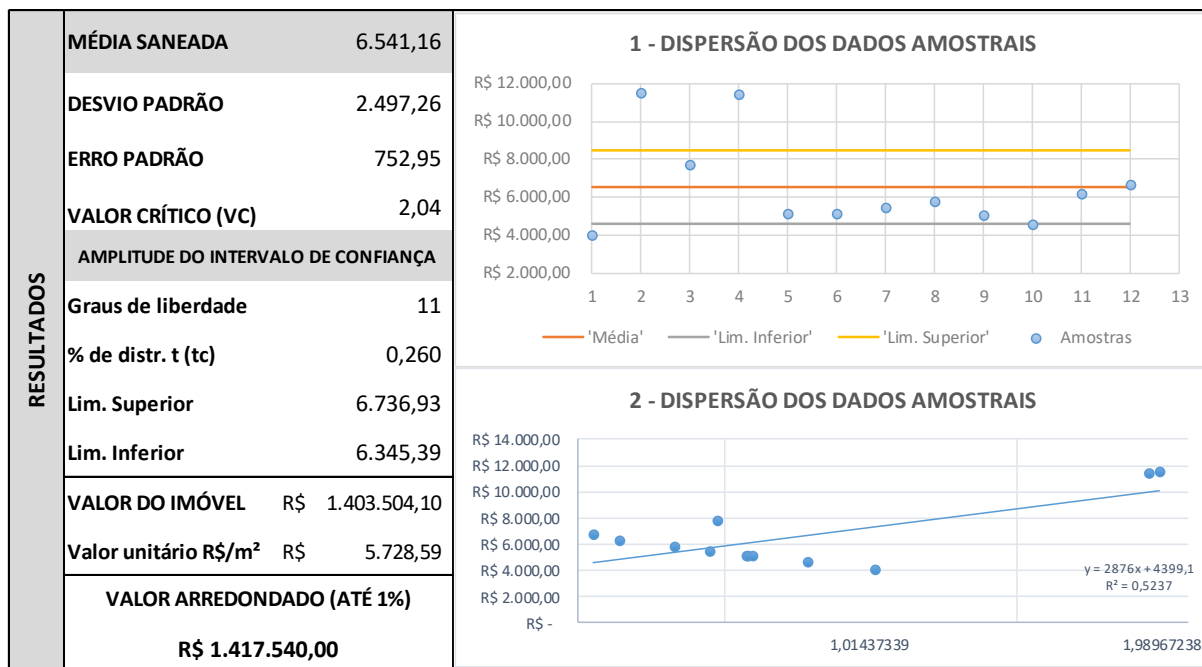
Tabela 6 - Características dos Elementos Comparativos

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS										
Nº	Endereço	Bairro	F1 - Fator Oferta			F2 - Fator Localização		F3 - Fator padrão construtivo		
			Tipo	Fator D	Fator A	R\$ /m² D	Fator A	Tipologia	Fator D	Fator A
01	rua Álvaro Alvim, 21	Centro	anúncio	0,90	0,90	4.606,31	0,987	GALPÃO MÉDIO	1,66	1,128
02	rua Tadeu Kosciusko, 31	Centro	anúncio	0,90	0,90	2.712,31	1,676	GALPÃO MÉDIO(+)	1,87	1,000
03	rua Uruguaiana	Centro	anúncio	0,90	0,90	4.824,68	0,942	GALPÃO SIMPLES(+)	1,27	1,476
04	rua Senador Dantas, 80	Centro	anúncio	0,90	0,90	4.824,68	0,942	GALPÃO MÉDIO	1,66	1,128
05	avenida Presidente Vargas, 1140	Centro	anúncio	0,90	0,90	6.431,59	0,707	GALPÃO MÉDIO(+)	1,87	1,000
06	avenida Presidente Vargas, 1140	Centro	anúncio	0,90	0,90	6.431,59	0,707	GALPÃO MÉDIO(+)	1,87	1,000
07	avenida Presidente Vargas, 1140	Centro	anúncio	0,90	0,90	6.431,59	0,707	GALPÃO MÉDIO(+)	1,87	1,000
08	avenida Presidente Vargas, 1140	Centro	anúncio	0,90	0,90	6.431,59	0,707	GALPÃO MÉDIO(+)	1,87	1,000
09	rua da Quitanda, 1	Centro	anúncio	0,90	0,90	6.515,52	0,698	GALPÃO MÉDIO	1,66	1,128
10	avenida Presidente Wilson, 210	Centro	anúncio	0,90	0,90	5.157,43	0,882	GALPÃO MÉDIO(+)	1,87	1,000
11	avenida Erasmo Braga, 277	Centro	anúncio	0,90	0,90	5.299,61	0,858	GALPÃO MÉDIO	1,66	1,128
12	rua do Mercado, 11	Centro	anúncio	0,90	0,90	5.041,00	0,902	GALPÃO MÉDIO(-)	1,37	1,368
Ava	rua Bento Lisboa, 106	Catete	valor real	1,00	1,00	4.546,90	1,00	GALPÃO MÉDIO(+)	1,87	1,00

Tabela 7 - Homogeneização de Elementos Comparativos

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS						
Nº	Valor por m² (R\$/m²)	F1 - Fator Oferta	R\$ /m² D	Tipologia	Índice de homogeneização da amostra	Total Homog. (R\$/m²)
01	R\$ 4.000,00	0,90	0,99	1,13	1,00	R\$ 4.008,01
02	R\$ 7.630,52	0,90	1,68	1,00	1,51	R\$ 11.509,88
03	R\$ 6.172,84	0,90	0,94	1,48	1,25	R\$ 7.724,40
04	R\$ 11.940,30	0,90	0,94	1,13	0,96	R\$ 11.418,73
05	R\$ 8.015,70	0,90	0,71	1,00	0,64	R\$ 5.100,39
06	R\$ 8.010,46	0,90	0,71	1,00	0,64	R\$ 5.097,05
07	R\$ 8.506,92	0,90	0,71	1,00	0,64	R\$ 5.412,96
08	R\$ 8.996,00	0,90	0,71	1,00	0,64	R\$ 5.724,15
09	R\$ 7.135,02	0,90	0,70	1,13	0,71	R\$ 5.055,94
10	R\$ 5.765,77	0,90	0,88	1,00	0,79	R\$ 4.576,86
11	R\$ 7.111,11	0,90	0,86	1,13	0,87	R\$ 6.194,07
12	R\$ 6.007,39	0,90	0,90	1,37	1,11	R\$ 6.671,47
MÉDIA						R\$ 6.541,16

Tabela 8 – Resultados após tratamento amostral



5.3.3. Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \frac{\sum x_i}{n} \rightarrow X = 6.541,16$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - x)^2}{(n-1)}} \rightarrow S = 2.497,16$

5.3.4. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:

$$d = \frac{|x_i - x|}{S} < VC$$

Valor crítico para 12 amostras, de acordo com a Tabela de Chauvenet: VC = 2,04

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

Tabela 9 - verificação de valores pelo critério excludente de Chauvenet

Nº	R\$ /ha Homog.	R\$ /m² Média	Desv. Padrão	d	V.Crítico (VC)	Observação
01	R\$ 4.008,01	R\$ 6.541,16	2.497,26	1,01437	2,04	Amostra pertinente
02	R\$ 11.509,88	R\$ 6.541,16	2.497,26	1,98967	2,04	Amostra pertinente
03	R\$ 7.724,40	R\$ 6.541,16	2.497,26	0,47382	2,04	Amostra pertinente
04	R\$ 11.418,73	R\$ 6.541,16	2.497,26	1,95317	2,04	Amostra pertinente
05	R\$ 5.100,39	R\$ 6.541,16	2.497,26	0,57694	2,04	Amostra pertinente
06	R\$ 5.097,05	R\$ 6.541,16	2.497,26	0,57828	2,04	Amostra pertinente
07	R\$ 5.412,96	R\$ 6.541,16	2.497,26	0,45178	2,04	Amostra pertinente
08	R\$ 5.724,15	R\$ 6.541,16	2.497,26	0,32716	2,04	Amostra pertinente
09	R\$ 5.055,94	R\$ 6.541,16	2.497,26	0,59474	2,04	Amostra pertinente
10	R\$ 4.576,86	R\$ 6.541,16	2.497,26	0,78658	2,04	Amostra pertinente
11	R\$ 6.194,07	R\$ 6.541,16	2.497,26	0,13899	2,04	Amostra pertinente
12	R\$ 6.671,47	R\$ 6.541,16	2.497,26	0,05218	2,04	Amostra pertinente

5.3.5. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (L_i e L_s) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas:

$$L_i = X - tc \cdot \frac{s}{\sqrt{(n-1)}}$$

$$L_s = X + tc \cdot \frac{s}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde

tc = 0,26 representa o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (L_i):

$$L_i = \text{R\$ } 6.736,93$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = \text{R\$ } 6.345,39$$

Obs.: 75% das amostras se encontram dentro do intervalo de confiança.

5.3.6. Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é a média dos valores dentro do intervalo de confiança.

Portanto, o campo de arbítrio: entre R\$ 6.736,93 e R\$ 6.345,39

5.3.7. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Tendo o perito a liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, utilizou-se o critério dos valores dentro do campo de arbítrio, portanto, o valor adotado será o da amostra 5, equivalente a R\$ 6.671,47 /m².

Nota: todos os elementos consultados estão dentro do nível de significância para o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, intervalo admitido entre os limites superior e inferior, portanto nenhuma amostra foi descartada.

5.3.8. Cálculo do valor do imóvel

O valor do imóvel avaliando foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado e demonstrado em Memória de Cálculo detalhada, anexa ao presente trabalho é representada pelo valor unitário após tratamento e homogeneização das amostras multiplicado pela área do imóvel avaliando, representada resumidamente no quadro a seguir.

- Área do imóvel avaliando: 245,00 m²
- Valor unitário: R\$ 6.671,47 /m².
- **Valor do imóvel: R\$ 1.634.509,03**

6. CONCLUSÃO

Considerando as pesquisas e diligência bem como o cálculo analítico do imóvel, considerando as suas benfeitorias devidamente homogeneizadas pelo tratamento dos fatores, tem-se que o valor final correto e razoável apurado do imóvel avaliando em números arredondados, conforme previsto pela norma NBR 14.653-1/19 desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado, é equivalente ao valor ajustado de:

$V_v = \text{R\$ } 1.650.000,00$

(Um milhão e seiscentos e cinquenta mil Reais)

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 4 - indicação do condomínio onde está inserido o imóvel avaliando



Figura 5 - vista da fachada do imóvel

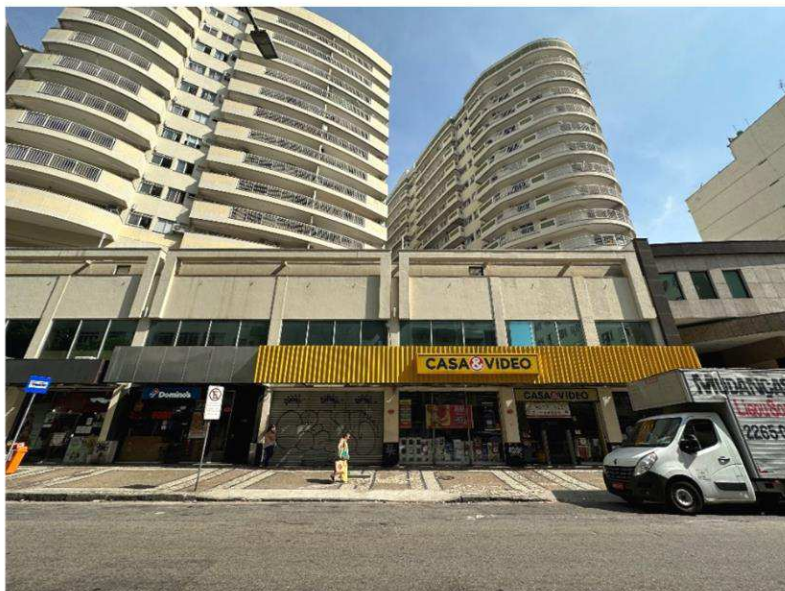


Figura 6 - vista da fachada do imóvel



Figura 7 - vista do condomínio e demais lojas existentes no complexo

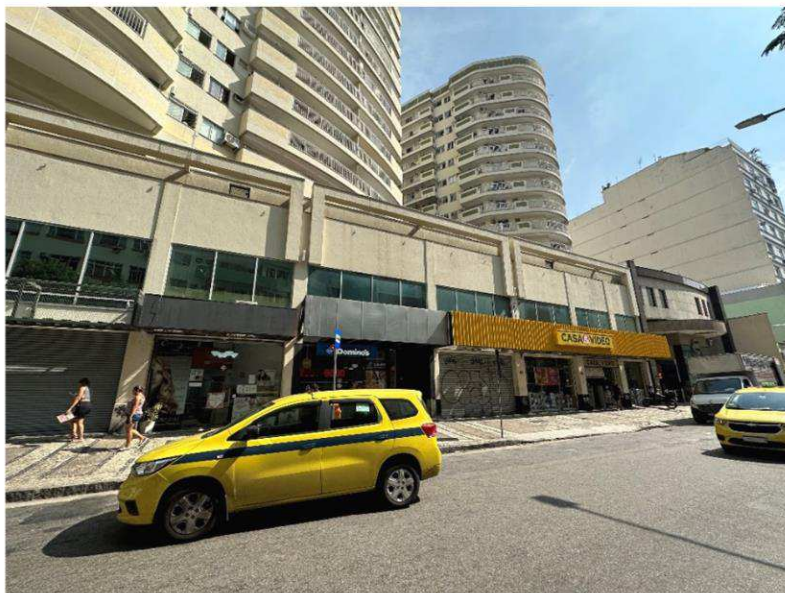


Figura 8 - vista do imóvel a partir da rua Bento Lisboa



Figura 9 - vista da entrada do condomínio



Figura 10 - vista dl imóvel a partir do passeio público



Figura 11 - vista do interior do imóvel

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



Figura 12 - vista do interior do imóvel



Figura 13 - vista do interior do imóvel



Figura 14 - vista do interior do imóvel

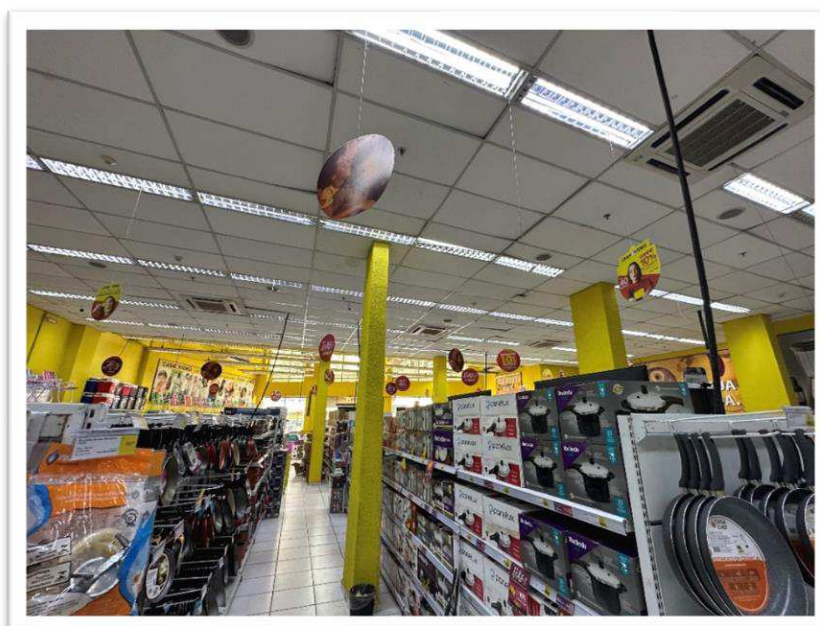


Figura 15 - vista do interior do imóvel

8. QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

As partes não formularam quesitos

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

O profissional assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado pela oportunidade, declaro os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, composto por 25 páginas e 3 anexos, assinados digitalmente.

São Paulo, 5 de junho de 2023.

RAHIF JEBRINE

CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

ANEXO I – INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL						
Nº	Endereço	Bairro	Fonte de pesquisa	Imobiliária	Contato	Link
01	rua Álvaro Alvim, 21	Centro	VivaReal	Pacifico Sul Leilões	(21) 97142-8670	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-300m2-venda-RS600000-id-2634483764/
02	rua Tadeu Kosciusko, 31	Centro	VivaReal	Adnova Gestão e Administração Imobiliária Ltda	(21) 96418-4212	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-498m2-venda-RS3800000-id-2611527431/
03	rua Uruguaiana	Centro	Zap Imóveis	Privilégio Botafogo	(21) 99621-2001	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-varanda-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-405m2-id-2620857414/
04	rua Senador Dantas, 80	Centro	Zap Imóveis	Joaquim Tavares da Silva Filho	(21) 99400-6799	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-ambientes-integrados-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-67m2-id-2621429635/
05	avenida Presidente Vargas, 1140	Centro	Zap Imóveis	Bruna Corretora de Imóveis	(21) 98804-3027	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-piscina-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-277730m2-id-2569076781/
06	avenida Presidente Vargas, 1140	Centro	Zap Imóveis	Bruna Corretora de Imóveis	(21) 98804-3027	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-piscina-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-277730m2-id-2569076781/
07	avenida Presidente Vargas, 1140	Centro	Zap Imóveis	Bruna Corretora de Imóveis	(21) 98804-3027	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-piscina-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-277730m2-id-2569076781/
08	avenida Presidente Vargas, 1140	Centro	Zap Imóveis	Bruna Corretora de Imóveis	(21) 98804-3027	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-piscina-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-277730m2-id-2569076781/
09	rua da Quitanda, 1	Centro	Zap Imóveis	Alessandro Jardim Consultoria Imobiliária	(61) 99819-2227	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-ar-condicionado-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-911m2-id-2634585906/
10	avenida Presidente Wilson, 210	Centro	Zap Imóveis	By Three Adm. De Bens Ltda	(21) 96761-0815	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-ar-condicionado-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-555m2-id-2526469776/
11	avenida Erasmo Braga, 277	Centro	Zap Imóveis	Alex Coutinho Imóveis	(21) 96417-9902	Loja / Salão / Ponto Comercial 675 m² na Zona Central em Centro, Rio de Janeiro - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)
12	rua do Mercado, 11	Centro	Zap Imóveis	Newmark Brasil	(11) 99261-0834	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-8-quartos-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-541m2-id-2512896219/

ANEXO II – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

fls. 1145

REGISTRO DE IMÓVEIS DO RJ - JESCA
WILDO PECANHA, 12 - BANDARÁ

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
304194	1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
18 de julho de 2006

00304194

IMÓVEL: Loja "I" do Bloco 1 do prédio em construção situado na Rua Bento Lisboa nº 106, na Freguesia da Glória, com direito a 4 vagas de garagem cobertas de números 28, 29, 30 e 31 situadas no pavimento de acesso do Bloco 1 e correspondente frações de 0,002643 para o apartamento e de 0,000275 para a vaga, do terreno designado por lote 2 do PAL 46640 que mede em sua totalidade 59,41m de frente onde é atingido por uma faixa Non Aedificandi com 3,00m de largura; 76,48m de fundo em dois segmentos de: 5,48m mais 71,00m; 171,03m a direita em cinco segmentos de 33,80m, mais 1,86m, mais 1,52m, mais 6,24m, mais 127,61m; 225,97m a esquerda em cinco segmentos de: 41,20m, mais 28,70m, mais 102,07m, mais 22,00m, mais 32,00m, confrontando a direita com o lote 1 do PAL 46640 de propriedade de Bento Lisboa 106-A Empreendimento Imobiliário S/A e outro; a esquerda com os prédios números 80, 82 e 84 da Rua Bento Lisboa e nos fundos confronta com parte do terreno de propriedade de Branco Ribeiro Guinle ou sucessores e parte com o prédio nº 303 da Rua Tavares Bastos. O lote é cortado por uma faixa Non Aedificandi com 3,00m de largura. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1999014-2, 1999015-9 e 2960843-7 (MP), **CL 6681-1. PROPRIETÁRIO:** BENTO LISBOA 106-B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, CNPJ 07.516.194/0001-21, com sede nesta cidade que adquiriu por extinção de condomínio celebrada com Bento Lisboa 106-A Empreendimento Imobiliário S/A, pela escritura de 23/03/06 do 13º Ofício, livro 3251, fl. 138, registrada em 08/05/06 com o nº 2 na matrícula 301991. **INDICADOR REAL:** nº 20322, fl. 147, livro 4-DI. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2006. _____ O Oficial

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 08/05/06 com o nº 3 na matrícula 301991, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 23/11/05, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da

Segue no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 18:51, sob o número WJM22417461552. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102051-44.2015.8.26.0100 e código DF51C1A.

fls. 1146

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
304194	1
	VERSO

da incorporação caso não comercialize 70% das unidades; que o empreendimento terá 488 vagas de garagem, sendo 178 vagas cobertas no pavimento de acesso sendo que as vagas demarcadas de números 1 a 31 são de uso exclusivo das Lojas A a I do Bloco 1; 232 vagas cobertas no pavimento do jirau; 22 vagas cobertas e 24 vagas descobertas no pavimento de uso comum do Bloco 2 e 9 vagas cobertas e 23 vagas descobertas no pavimento de uso comum do Bloco 3; DIREITOS ESPECIAIS: Observadas as ressalvas adiante prevista, fica assegurado aos proprietários, atuais e futuros, das unidades situadas no 12º Pavimento de cada Bloco, perpetuamente, o direito de executar, nas áreas livres, (das lajes dos telhados) que são imediatamente superiores aos respectivos apartamentos e nos limites da projeção vertical destes, por sua conta, risco e inteira responsabilidade, obras de ampliação e aproveitamento, desde que não afetem a solidez e a segurança do prédio, nem seus aspectos arquitetônicos e ainda não embarquem o livre acesso às partes necessárias ao uso comum, incorporando-se as referidas ampliações às unidades, não podendo, em tempo algum, virem constituir unidades autônomas, comprometendo-se os proprietários a regularizá-las junto às autoridades competentes. As obras em questão poderão ser executadas desde que tenham o prévio e expresse consentimento da Municipalidade do Rio de Janeiro, através do órgão competente e somente após o "habite-se" do edifício, tudo independente do consentimento de quaisquer condôminos, atuais ou futuros, não podendo a convenção ou suas posteriores modificações restringir, embargar ou mesmo ampliar os direitos ora assegurados. Fica obrigado o proprietário que se valer da faculdade que se lhe é concedida acima a manter sempre a salvo a INCORPORADORA, o condomínio e os demais condôminos de quaisquer dúvidas, questionamentos ou penalidades administrativas ou judiciais, respondendo aos mesmos, direta e também

Segue na ficha 2

fls. 1275

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 18:51, sob o número WJMJ22417461552. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102051-44.2015.8.26.0100 e código DF51C1A.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO RJ
W.MILO PECANHA, 12-PAVIMENTO

fls. 1147

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 304194 FICHA 2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 1

regressivamente, pelos prejuízos que porventura lhes causar, ficando desde já ciente que a legalização que atualmente rege a matéria não permite a realização de ditas obras. Do mesmo modo, ao proprietário de cada uma das lojas ficam desde já irrevogável e perpetuamente assegurados: a) O direito, com as mesmas ressalvas, caráter, obrigações e condições acima colocadas para os proprietários, atuais e futuros, das unidades situadas no 12º Pavimento de cada Bloco, aumentar, acaso possível, a área do pavimento járau vinculada a Loja em questão, cabendo-lhe o uso e gozo perpétuo e privativo da área que puder dessa forma acrescentar, desde que o faça com o consentimento das autoridades Municipais, como previsto, e não alterem a fachada do prédio, ou causem qualquer tipo de insegurança ao prédio com tais obras, que só poderão ser executadas após o "habite-se", e b) Manter ou permitir que os usuários de tal Loja mantenham nos limites da respectiva área privativa, e inclusive de frente para o logradouro público placas, letreiros ou indicativos similares de suas marcas, nomes, logotipos e informações, bem como das atividades exercidas em tal unidade autônoma. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2006.

O Oficial

R - 2 **HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 26/04/06, prenotado em 31/05/06 com o nº 1066744 à fl. 77v do livro 1-FQ, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por BENTO LISBOA 106-B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A em favor de BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em São Paulo/SP, pelo valor de R\$57.181.763,54, à taxa nominal de juros de 11,79% ao ano e efetiva de 12,00% ao ano, a ser pago no prazo de 120 meses, vencendo-se a primeira em 26/12/08. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2006.-

O Oficial

Segue no verso

(R) 1 ato
RIM03306 MGL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 18:51, sob o número WJM22417461552. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102051-44.2015.8.26.0100 e código DF51C1A.

fls. 1148

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
304194	2
	VERSO

AV - 3 **RETIFICAÇÃO:** Com base no artigo 213 da Lei 6015/73 e de acordo com o instrumento particular que serviu para registro, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** ao registro 2, para constar que a hipoteca será paga com recebíveis da dívida individualizada no prazo de 120 meses e o reembolso da dívida referida na cláusula 13 inciso II referente as unidades não comercializadas será de 24 meses. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2007. -----
O Oficial *[Assinatura]*

AV - 4 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 5 na matrícula 301991 a **RETIFICAÇÃO** de **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** nas alíneas "D", "E", "G", "H", "I", "J" e "P" do Artigo 32 da Lei 4591/64, face as modificações havidas no projeto arquitetônico, no qual Consta que o empreendimento tem 488 vagas de garagem assim distribuídas: 189 vagas cobertas, localizadas no pavimento de acesso do Bloco 1, sendo que as vagas demarcadas de números 1 a 31 são de uso exclusivo das Lojas A a I do Bloco 1; 222 vagas cobertas, localizadas no pavimento de jirau do Bloco 1; 13 vagas cobertas e 20 vagas descobertas localizadas no PUC do Bloco 2; 18 vagas cobertas e 26 vagas descobertas, localizadas no PUC do Bloco 3. Permanecendo o imóvel desta matrícula sem qualquer modificação. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2008. -----
O Oficial *[Assinatura]*

AV - 5 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 25/04/08, prenotado em 25/04/08, com o nº 1169044, à fl. 163v, do livro 1-GE, instruído pela certidão nº 051121 de 25/04/08 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 24/04/08. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Seque na ficha 3

(R).1 ato RMD26444 FAE

(R).1 ato RMD26911 QBT

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 18:51, sob o número WJMJ22417461552. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102051-44.2015.8.26.0100 e código DF51C1A.

fls. 1149

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PECANHA, 12.8º ANDAR, D

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 304194	FICHA 3	9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
---------------------	------------	---

continuação da ficha 2

	Nacional do Seguro Social nº 000522008-17300650 de 01/08/08. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2008.----- O Oficial <i>Alano</i>
AV - 6	CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 12/06/09, prenotado em 24/06/09 com o nº 1238195 à fl. 253 do livro 1-GN, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 2 de HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009.- O Oficial <i>Alano</i> (R) 1 ato RM95201 TYU
R - 7	PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 31/07/07, prenotado em 22/07/09 com o nº 1243976 à fl. 161 do livro 1-GO, rerratificado por outro de 01/08/08, prenotado em 07/04/09 com o nº 1226401 à fl. 128v do livro 1-GM, fica registrada a PROMESSA DE COMPRA E VENDA do imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, com imissão na posse, feita por BENTO LISBOA 106/B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, em favor de ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, CNPJ 06.352.893/0001-10, com sede em São Paulo - SP, pelo preço de R\$856.521,92, pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009. O Oficial <i>Alano</i> (R) 1 ato RM95202 ZAC
R - 8	COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 01/08/08, prenotado em 07/04/09 com o nº 1226401 à fl. 128v do livro 1-GM, fica registrada a COMPRA E VENDA do imóvel feita por BENTO LISBOA 106/B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, em favor de ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, pelo preço de R\$856.521,92 (valor atualizado). O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1277831 em 16/07/08. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009.----- O Oficial <i>Alano</i> (R) 1 ato RM95203 IAH

Segue no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 18:51, sob o número WJM2417461552. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102051-44.2015.8.26.0100 e código DF51C1A.

fls. 1150

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 304194 FICHA 3 VERSO

R - 9 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 8, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA em favor da fiduciária BENTO LISBOA 106/B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, para garantia da dívida no valor de R\$582.412,45 a ser pago em 70 parcelas mensais e 12 parcelas semestrais, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$856.521,92 para o leilão público. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009.-----
O Oficial *glaum*

AV - 10 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 8, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 715/08 série A 715, emitida em 01/08/08 pelo credor BENTO LISBOA 106-B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, sendo a instituição custodiante BANCO MATONE S/A, com sede em Porto Alegre-RS, CNPJ 92.894.922/0001-08, no valor de R\$582.412,45, tendo sido dado em garantia a alienação fiduciária do registro 8. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009.-----
O Oficial *glaum*

AV - 11 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pela escritura que serviu para o registro 10, fica averbado o número 3077014-3, CL 06681-1 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009.
O Oficial *glaum*

AV - 12 **SUBSTITUIÇÃO:** Pelo termo de 30/06/09, prenotado em 20/04/10, com o nº 1292188 à fl. 96 do livro 1-GU, fica averbado a **SUBSTITUIÇÃO DO CUSTODIANTE** da cédula de crédito
Segue na ficha 4

(R).1 ato RNN95206 DQE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 18:51, sob o número WJMJ22417461552. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102051-44.2015.8.26.0100 e código DF51C1A.

fls. 1151

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
W. NILO PECANHA, 12.6º ANDAR, D

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 304194	FICHA 4
---------------------	------------

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 3

imobiliário constante da averbação 10, de BANCO MATONE S/A para OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ 36.113.876/0001-91 Rio de Janeiro, 14 de junho de 2010. --
O Oficial *am*

R - 13 **CESSÃO:** Pela escritura de 04/12/09, do 15º Ofício, livro 2286 fl. 189, prenotada em 01/07/10, com o nº 1305487 à fl. 274, do livro 1-GV, fica registrada a **CESSÃO DE DIREITOS** à aquisição da propriedade resolúvel do imóvel feita pelo fiduciante ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., CNPJ 06.352.893/0001-10, com sede em São Paulo/SP, com a anuência da fiduciária BENTO LISBOA 106-B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., em favor de GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., CNPJ 04.750.747/0001-18, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$650.043,91. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1424081 em 18/11/09. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2010.
O Oficial *am*

AV - 14 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 13, fica averbado o número 3126357-7 CL 06681-1 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2010.
O Oficial *am*

R - 15 **LOCAÇÃO:** Pelo instrumento particular de 12/04/10 prenotado em 17/08/10 com o nº 1314407 à fl. 295 do livro 1-GX, fica registrada a **LOCAÇÃO** do imóvel, dada por GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A em favor de CASA & VIDEO RIO DE JANEIRO S/A, CNPJ 11.114.284/0001-63, com sede nesta cidade, pelo prazo de 5 anos com início em 12/04/10 e término em 11/03/15, com aluguel mensal de R\$42.000,00
Segue no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 18:51, sob o número WJM/22417461552. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102051-44.2015.8.26.0100 e código DF51C1A.

fls. 1152

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

304194

FICHA

4 VERSO

(neste valor incluídos outros imóveis), ficando contratado que o locador se obriga, em caso de venda do imóvel locado, a fazer constar a existência da presente locação, a fim de que seja respeitada pelo adquirente. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2010.

O Oficial

REGISTRO DE IMOVEIS DO 3º OFÍCIO

CERTIDÃO - Certifico e dou fé na presente cópia

reprodução autêntica de matrícula nº 304194

emitida nos termos do art. 19 da Lei nº 6.250/76

Rio de Janeiro, 30 de Novembro de 2010

DE AQUILOM DE FERNANDES OLIVEIRA MATOS RJ
DA GRAMA RUIZ VIEIRA FERREIRA 1ª Ofício Substituto - Mat. 000158 RJ
DO JOAQUIM ROCHA DE CARVALHO 3ª Ofício Substituto - Mat. 001158 RJ
PAULO VICTOR SOARES 3ª Ofício Substituto - CTPS 0343095 RJ
FRANCISCO DA SILVA BOMFIM 3ª Ofício Substituto - CTPS 0351053 RJ
ANTONIO RODRIGUES NEVES 3ª Ofício Substituto - CTPS 0343095 RJ
LUCIANO DE OLIVEIRA PIRES 1ª Ofício Substituto - CTPS 0448108 RJ
CARLOS EDUARDO DE S. CARDOSO 4ª Ofício Substituto - CTPS 0450101 RJ
JORGES LUIS NOGUEIRA COSTA 3ª Ofício Substituto - CTPS 0410082 RJ
MONICA CRISTINA CARVALHO REZENDE 1ª Ofício Substituto - CTPS 0410082 RJ
ADENILSON FRANCISCO MENDES 3ª Ofício Substituto - CTPS 0410082 RJ
CARLOS AUGUSTO BARCELA MUSECCI 2002 1ª Ofício Substituto - CTPS 0410082 RJ
ELISEU DA SILVA 3ª Ofício Substituto - CTPS 0410082 RJ

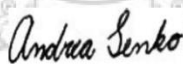
SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ

CERTIDÃO
LCC

UTI44397

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 18:51, sob o número WUMJ22417461552 para conferir o original, acesse o site https://essaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102051-44.2015.8.26.0100 e código DF5FC1CA

ANEXO III – CERTIDÃO DE VALOR VENAL

INSCRIÇÃO DO IPTU 3.126.357-7		CERTIDÃO Nº 0157784
CÓD. LOGRADOURO 06681-1	Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento	PÁGINA 01 / 01
CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
Com relação ao imóvel situado na RUA BENTO LISBOA, 106 - BLC 1 LOJ I - CATETE, certificamos o seguinte Valor Venal para o IPTU:		
EXERCÍCIO	VALOR VENAL	
2023	R\$ 1.069.431,00 (um milhão sessenta e nove mil e quatrocentos e trinta e um reais)	
Observações quanto aos Valores Venais Certificados:		
- Referem-se ao valor do imóvel em 1º de janeiro dos exercícios solicitados (GUIA 00 dos exercícios), apurado de acordo com os dados cadastrais registrados nessa data; - Exercício sem apresentar valor venal será apurado enviando pedido para o email: aat_plantao@smf.rio.rj.gov.br ; - Estão expressos em moeda da época; - A presente certidão não possui validade para efeitos de averbação no Registro de Imóveis, nos termos do art. 81 do Decreto nº 2.477/80; - A presente certidão foi emitida a partir de informações constantes no sistema de dados informatizados do IPTU; - Os valores venais constantes nesta Certidão foram os apurados de acordo com os critérios estabelecidos pela Lei nº 691, de 24 de dezembro de 1984, e legislação tributária em vigor relativa a cada lançamento, não devendo ser considerados como equivalentes aos respectivos valores de mercado.		
Rio de Janeiro, 31 / 05 / 2023		
 Secretária Municipal de Fazenda e Planejamento		

ANEXO III – CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS



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 BENTO LISBOA Nr 00106 BLC 1 LOJ I**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição	Código Logradouro	Número da Certidão
3126357-7	066811	17610282023
Titular		
NABREJA C V L B PROPRIOS LTDA		
Condição	Situação	
08 - *****	11 - 1 FRENTE	
Tipologia	Utilização	
36 - LOJA	82 - NAO RESIDENCIAL	
Posição	Idade	
05 - FRENTE	2009	
Área do Terreno	Área Edificada	
0013906	0000245	
Testada Real	Fração Fiscal	
00059,4	1,0000000	
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, 31/05/2023



Rodrigo de Oliveira Barbirato
Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial

Página 01 de 01