LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

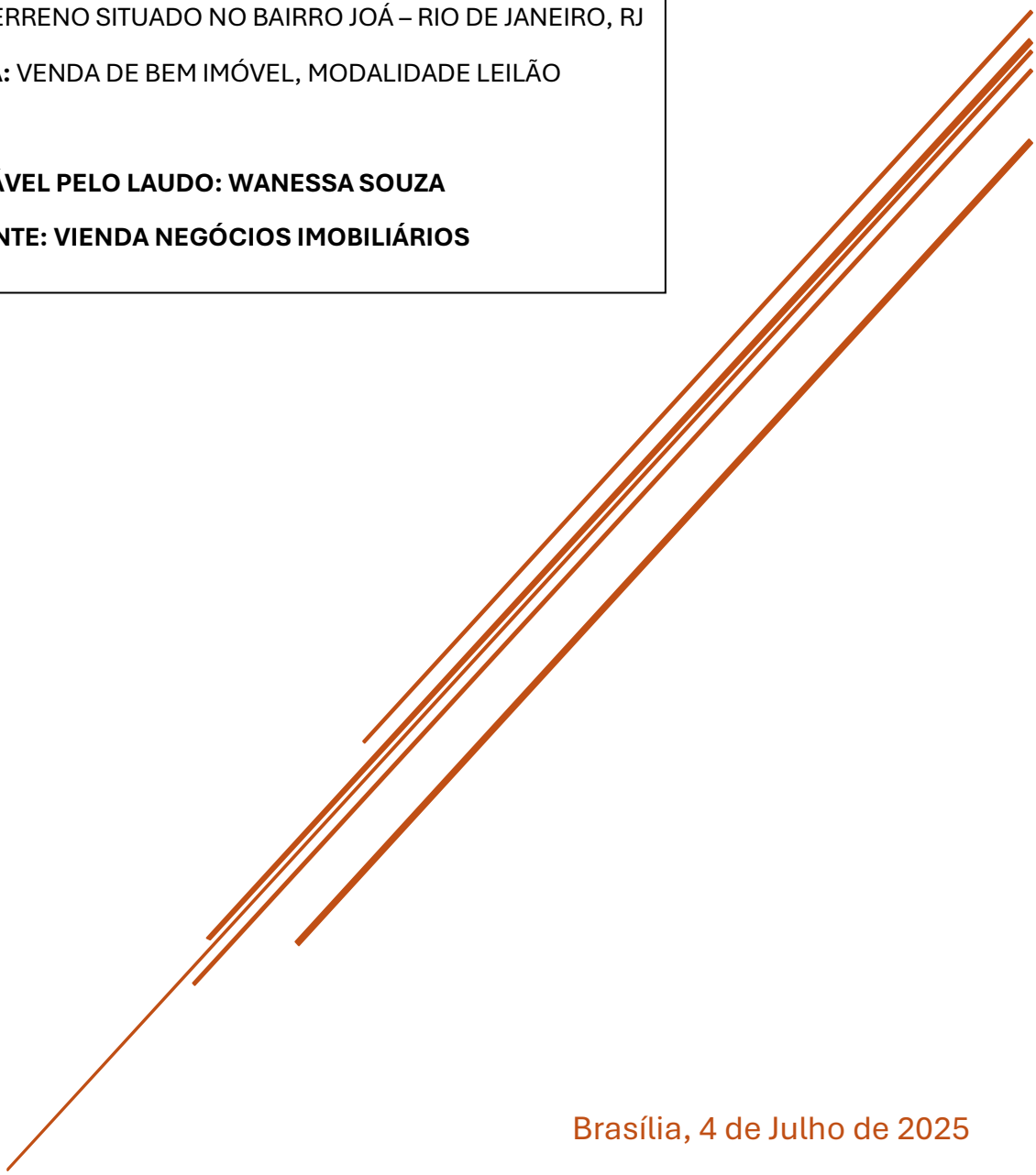
URBANO

OBJETO: TERRENO SITUADO NO BAIRRO JOÁ – RIO DE JANEIRO, RJ

TIPOLOGIA: VENDA DE BEM IMÓVEL, MODALIDADE LEILÃO

RESPONSÁVEL PELO LAUDO: WANESSA SOUZA

PROPONENTE: VIENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



Brasília, 4 de Julho de 2025

Wanessa Souza – Engenheira Civil/ Engenheira de Segurança do Trabalho
Crea – 33673/D-DF
Email: wanessafs.eng@gmail.com

INTRODUÇÃO

Entende-se por valor de mercado de um bem a quantia mais provável pela qual ele poderia ser negociado de forma voluntária e consciente, em uma data de referência, considerando as condições vigentes do mercado.

Esse valor é fundamentado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (High and Best Use), que consiste no uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, que seja fisicamente viável, sustentável, exequível financeiramente e que gere o maior valor para o imóvel. Esse conceito corresponde ao “Aproveitamento Eficiente”, ou seja, aquele uso recomendável e tecnicamente possível para o local, na data de referência, levando em conta as tendências atuais e efetivas do mercado na região, bem como os diversos usos permitidos pela legislação aplicável

O objetivo do laudo técnico para avaliação de valor de mercado de um terreno é fornecer uma estimativa precisa e fundamentada do valor atual do bem, considerando as condições do mercado, as características específicas do terreno e seu potencial de uso. Esse documento serve como uma ferramenta confiável para auxiliar na tomada de decisões de compra, venda, financiamento, incorporação ou qualquer outra transação relacionada ao imóvel. Além disso, o laudo técnico garante transparência e respaldo técnico às partes envolvidas, ajudando a evitar conflitos e a assegurar que o valor atribuído seja justo e compatível com o mercado vigente.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este laudo de avaliação foi elaborado com base na análise de imóveis identificados pelos localizados na região do bairro Joá, atendendo às normas técnicas da ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, bem como às diretrizes do mercado imobiliário vigente até a data desta avaliação.

A presente avaliação tem por objetivo fornecer uma estimativa do valor de mercado do referido imóvel, considerando suas características físicas, localização, documentação e demais fatores relevantes que possam influenciar seu valor.

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados métodos e critérios reconhecidos pela prática profissional, incluindo análise comparativa de mercado e pesquisa de dados imobiliários atualizados. Ressalta-se que as informações fornecidas pelos responsáveis foram consideradas fidedignas, não sendo responsável o avaliador por eventuais inconsistências ou omissões.

Este documento é destinado ao uso exclusivo do solicitante e deve ser interpretado em conformidade com as condições aqui apresentadas. Qualquer reprodução ou divulgação parcial ou total do conteúdo deverá ser previamente autorizada pelo avaliador.

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo terreno. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2019, NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

Para a realização desta avaliação, adotou-se o método por fatores, que consiste na análise e quantificação dos principais fatores que influenciam o valor do bem avaliado, os passos seguidos foram:

- Identificação dos fatores relevantes que impactam o valor;
- Avaliação qualitativa e quantitativa de cada fator;
- Aplicação de coeficientes de ajuste específicos a cada fator;
- Cálculo do valor final considerando os ajustes realizados.

Este procedimento visa garantir uma estimativa precisa e fundamentada do valor do bem, refletindo suas condições atuais e o contexto de mercado.

LOCALIZAÇÃO

Cidade: Rio de Janeiro/RJ
Endereço: Lote nº 1, do PA. 32.190, com frente para a estrada do Joá- Confrontando com a Pedra da Gávea.

Matrícula: 04659 do 2º Ofício de Registros de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ.

Descrição: Lote 1, do PA, com frente para a estrada de Joá, localizado junto e antes do nº 1396, que mede: 41,00m, de frente para a Estrada de Joá, em linha sinuosa, 225,00m, da linha dos fundos, também sinuosa, confrontando com a Pedra de Gávea, pelo lado direito em linha quebrada, mede 20,75m, mais 20,72m, mais 33,80m, mais 18,00m, mais 225,00m, confrontando com o nº 1396, de Paulo Robillard, e pelo lado esquerdo também em linha quebrada mede 13,00m, mais 83,00, mais 12,50m, mais 12,50, e mais 136,00m, totalizando 244,00m, (alargando o terreno), mais 314,00m, aprofundando o terreno e fechando o perímetro, confrontando com o lote 2 dos outorgantes.

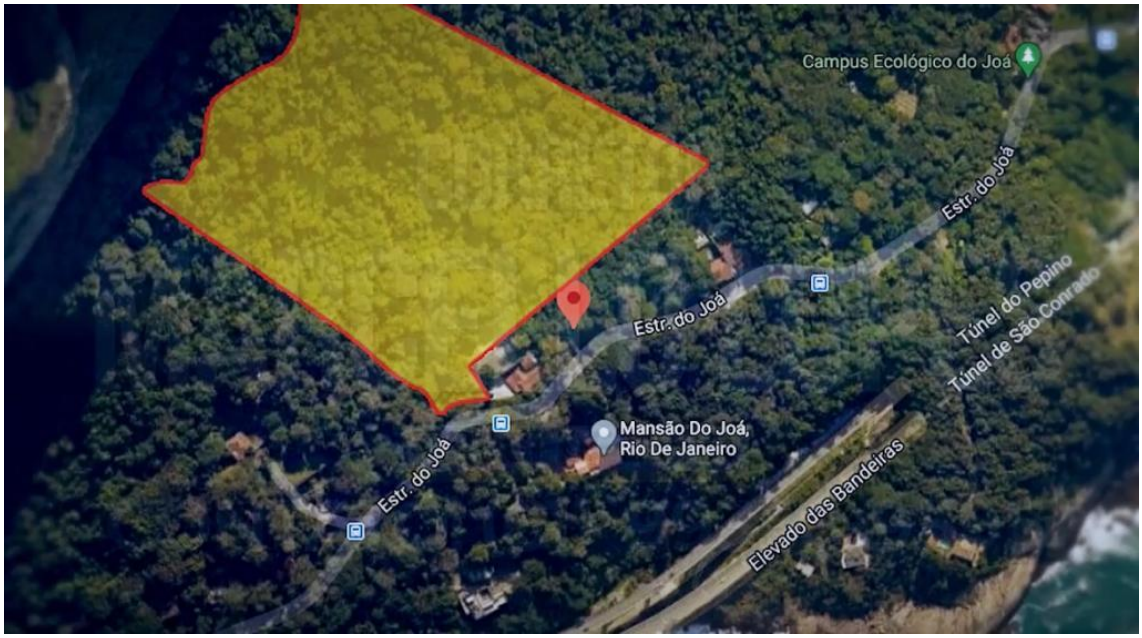


Imagem: Croqui de localização

REALIZAÇÃO DO LAUDO

Responsável técnico vistoriador: Wanessa Ferreira de Souza

Área de Atuação: Engenharia Civil/ Engenharia de Segurança do Trabalho

Registro CREA: 33673/D-DF

FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é subsidiar o leilão do referido imóvel localizado no Rio de Janeiro.

OBJETIVO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base no mercado imobiliário do Rio de Janeiro, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, possibilitando que ele possa ir a leilão.

ANÁLISE DOCUMENTAL

Conforme preconiza a NBR 14.653-1:2019, itens 6.1 e 6.2, tomamos conhecimento da documentação referente ao imóvel através da matrícula disponibilizada.

- Sobre o IPTU deste imóvel:

Conforme LEI n° 691, de 24 de dezembro de 1984

Art. 59. O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana incide sobre os imóveis nos quais ainda não tenha havido edificações ou cujas edificações tenham sido objeto de demolição, desabamento, incêndio, ou estejam em ruínas.

(Revogado pela Lei Nº 6250 DE 28/09/2017):

§ 1º Prevalecerá a incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, sempre que este imposto for maior do que o Imposto sobre a Propriedade Predial, nas seguintes hipóteses:

1 - terrenos cujas edificações tenham sido feitas sem licença ou em desacordo com a licença;

2 - terrenos nos quais exista construção autorizada a título precário;

3 - Revogado. (Redação do parágrafo dada pela Lei nº 2.277, de 28.12.1994, DOM Rio de Janeiro de 29.12.1994, rep. DOM Rio de Janeiro de 27.06.1995, com efeitos a partir de 01.01.1995)

§ 2º Nos casos em que exista construção em terreno cuja área exceda a dez vezes a área construída a que estiver vinculada, quando o terreno se situar na Região A; a cinco vezes, na Região B; a três vezes, na Região C, ocorrerá também a incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana sobre a área excedente, além do imposto previsto no art. 56. (Redação do parágrafo dada pela Lei nº 2.277, de 28.12.1994, DOM Rio de Janeiro de 29.12.1994, rep. DOM Rio de Janeiro de 27.06.1995, com efeitos a partir de 01.01.1995)

§ 3º Não se considera excedente a área:

1 - onde existirem florestas ou densa arborização, conforme definido na legislação federal pertinente;

2 - que apresentar inclinação média superior a trinta por cento;

3 - que for utilizada para cultura extrativa vegetal, assim reconhecida pelo órgão municipal competente;

4 - definida como Área de Proteção Ambiental - Apa por legislação federal, estadual ou municipal. (Redação do parágrafo dada pela Lei nº 2.277, de 28.12.1994, DOM Rio de Janeiro de 29.12.1994, rep. DOM Rio de Janeiro de 27.06.1995, com efeitos a partir de 01.01.1995)

§ 4º VETADO.

§ 5º VETADO.

- Devido a utilização existente, os terrenos ali presentes estão inclusos no plano diretor como Zona Especial – acima da cota 100;
- Certidão de Matrícula;
- Planta de Localização;

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

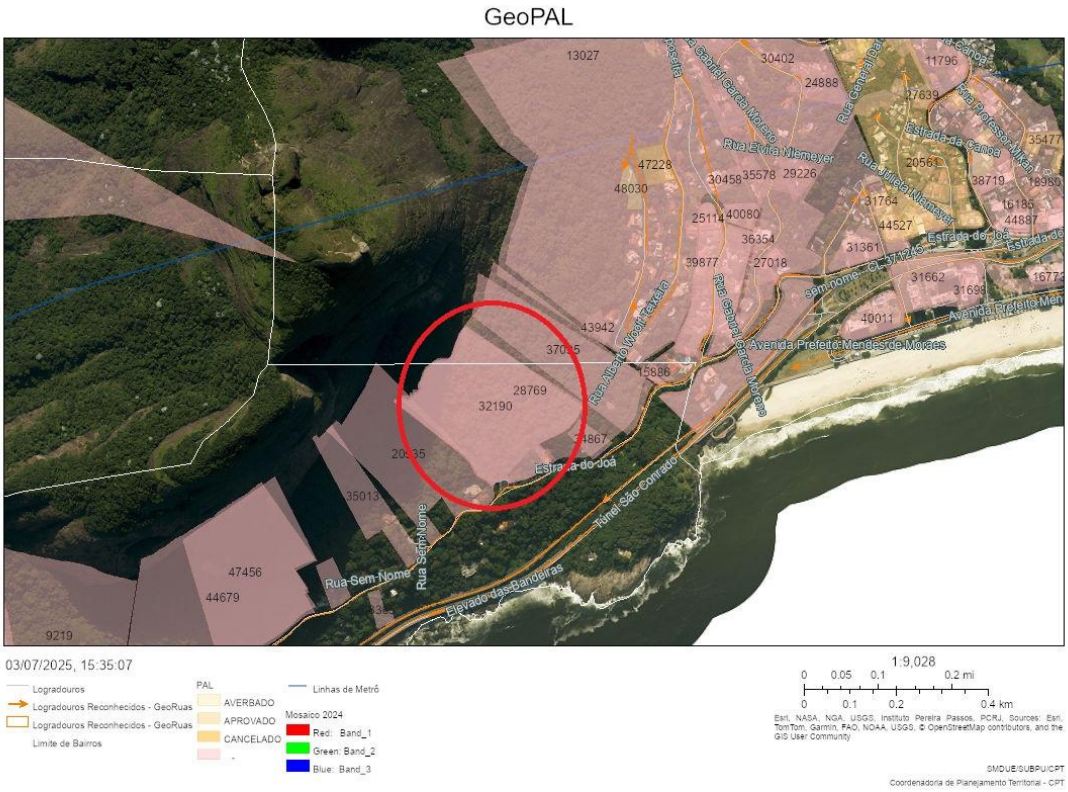
TOPOGRAFIA: montanhosa e acidentada, com trechos de relevo acentuado e inclinações significativas.

VEGETAÇÃO: típica de Mata Atlântica, com trechos de floresta nativa preservada e áreas de restinga, especialmente próximas à costa.

ÁREA: Aproximadamente 89.000m²

Áreas de Proteção: Parque Nacional da Tijuca

TIPO DE SOLO: Latossolo Vermelho-Amarelo, com características de solos tropicais, segundo estudos geotécnicos da região.



Fonte: GEOPAL

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONEAMENTO

Zona de Conservação Ambiental 2 - ZCA - 2: zona de proteção onde é permitida ocupação de baixa densidade, desde que compatível com a preservação ambiental e, quando se tratar de Unidade de Conservação da Natureza, obedecerá também ao zoneamento estabelecido no Plano de Manejo ou ato legal de regulamentação.

Considerando a LEI COMPLEMENTAR Nº 270, DE 16 DE JANEIRO DE 2024(*) que institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, conforme previsto na Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011 e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 389. Nas áreas de ZCA não é permitido loteamento ou arruamento de iniciativa particular, admitindo-se apenas desmembramento em ZCA-2 em lotes com testada para logradouro público aceito, com testada e área mínima correspondentes aos lotes mínimos estabelecidos no Anexo XXI.

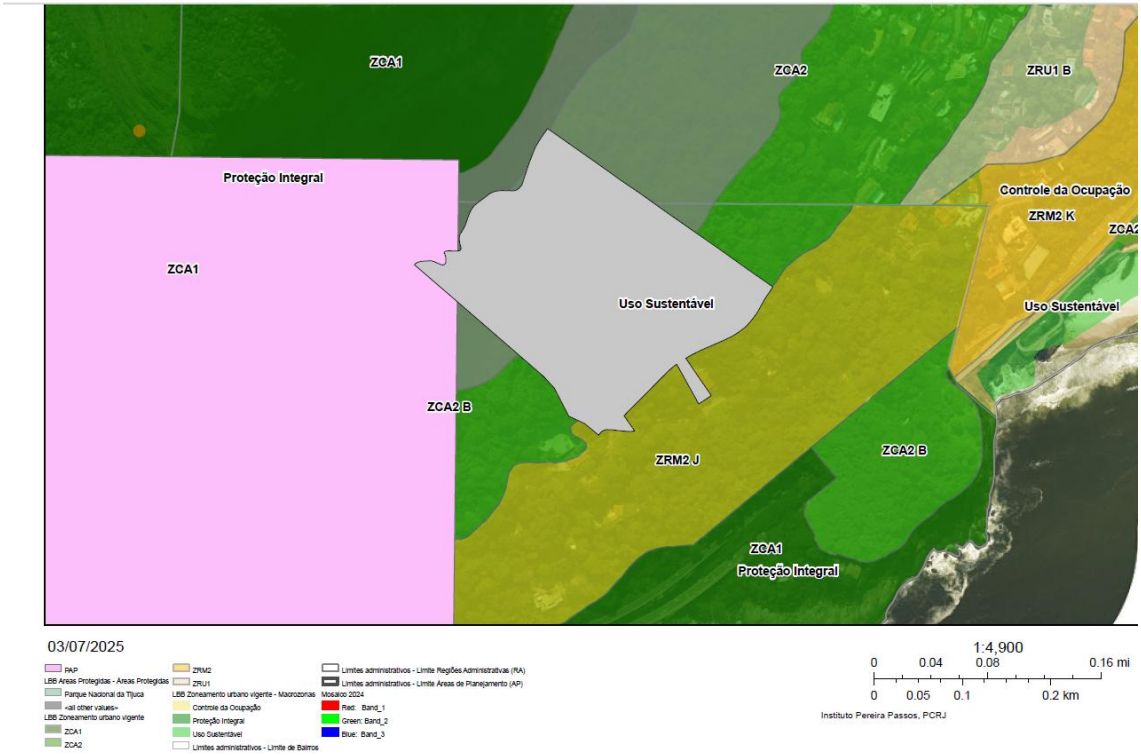
Art. 390. Nos lotes existentes situados em ZCA-2, integrantes de projetos aprovados de loteamento com testada para logradouro público reconhecido, é permitida edificação nas condições estabelecidas no Anexo XXI, observadas as seguintes condições:

Art. 390. Nos lotes existentes situados em ZCA-2, integrantes de projetos aprovados de loteamento com testada para logradouro público reconhecido, é permitida edificação nas condições estabelecidas no Anexo XXI, observadas as seguintes condições:

I - área livre mínima:

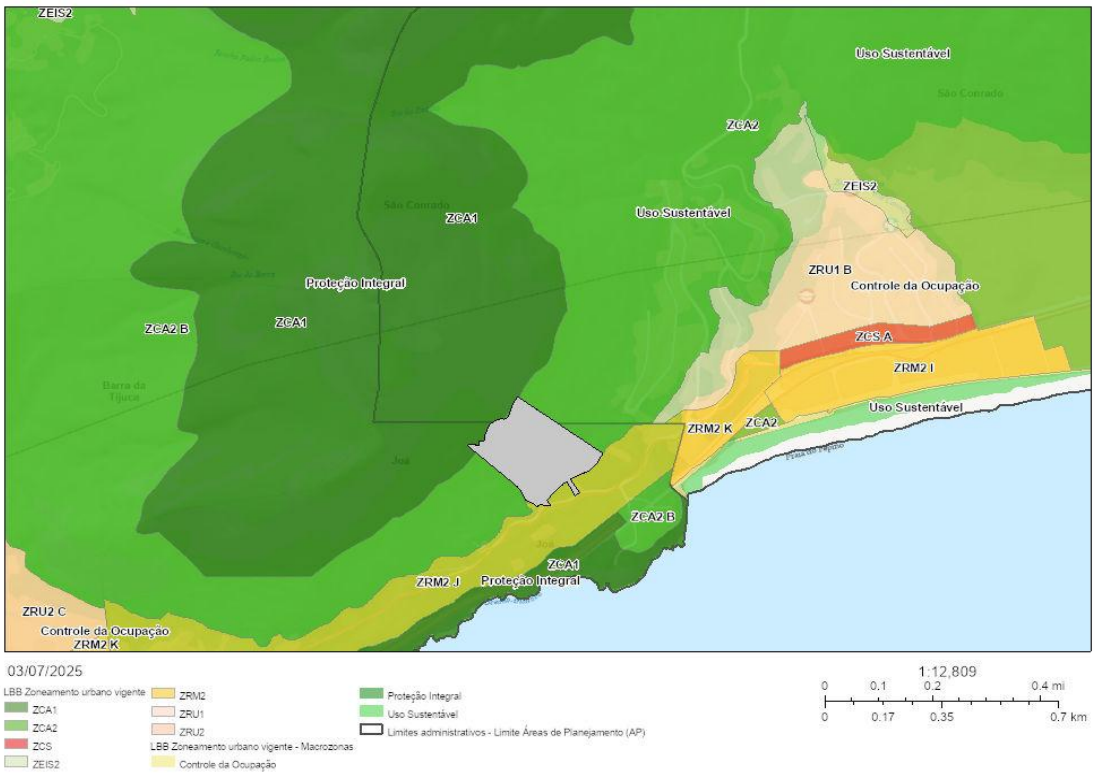
a) lotes existentes com área até mil metros quadrados - oitenta por cento da área do lote; e
b) lotes existentes com área superior a mil metros quadrados: obedecido o disposto no Anexo XXI, limitada a área construída no lote à projeção horizontal de duzentos metros quadrados;

§ 1º É permitida a construção de edículas, desde que atendidos os parâmetros definidos no Anexo XXI desta Lei Complementar.



Fonte: MAPAS RIO

Letter ANSI A Landscape



Fonte: MAPAS RIO

ZCA 2: ÁREAS ENTRE A CURVA DE NÍVEL 100M E A ZONA DE AMORTECIMENTO DO PNT

Esta área situa-se em ZE-1 do Decreto nº 322/76, onde se permite apenas o uso unifamiliar, e algumas atividades de serviço, como asilos, orfanatos e colônia de férias, com parâmetros edilícios bastante restritivos.

Considerando que esta área é uma extensão dos lotes com testada para a Estrada do Joá, sugerimos a extensão dos usos permitidos para a zona com a qual esta área fará limite, entretanto, com parâmetros de edificação mais restritivos, semelhantes aos já definidos pela legislação em vigor.

Parâmetros propostos:

I – Para parcelamento:

a) Área mínima do lote: 10.000,00 m2

II – Para edificação:

a) Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT): 0,1

b) Número máximo de pavimentos: 2 (dois) de qualquer natureza,

com altura total de 11,00m;

c) Taxa de Permeabilidade: 70%

d) Afastamento frontal e das divisas mínimos obrigatórios:

5,00m (cinco metros)

e) Taxa de ocupação: 10%

f) Coeficiente de Adensamento (Q): 5.000

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

De acordo com as diretrizes estabelecidas na NBR 14.653-1:2019, especificamente no item 6.9, é importante ressaltar que a avaliação realizada não incluiu uma vistoria técnica presencial no local. Essa ausência de vistoria limita a capacidade de verificar in loco as condições físicas, estruturais e ambientais do imóvel, podendo impactar na precisão e abrangência das conclusões obtidas.

Adicionalmente, os documentos utilizados na elaboração do estudo ou avaliação foram de natureza limitada, ou seja, consistiam em informações disponíveis e fornecidas pelos responsáveis ou fontes documentais acessíveis, sem a complementação de inspeções adicionais ou verificações in loco. Essa limitação pode restringir a compreensão completa do estado real do imóvel, especialmente no que tange a aspectos que requerem inspeção visual ou medições específicas.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Quando se trata de um terreno diferenciado, a quantidade de elementos amostrais disponíveis pode ser limitada. Nesse caso, foram encontrados apenas 4 elementos amostrais, o que indica uma escassez de dados para uma análise mais robusta. Por isso, optou-se pelo método da comparação por tratamento de fatores, que permite avaliar as diferenças entre os elementos considerando as variáveis específicas do terreno.

A limitação no número de amostras ocorre porque há poucas opções no mercado ou na base de dados disponíveis para avaliação desse tipo de terreno. O método escolhido busca maximizar as informações obtidas com os recursos disponíveis, ajustando as comparações às condições particulares de cada elemento amostral.

Os elementos amostrais foram os a seguir listados:

PESQUISA DE MERCADO

Elemento comparativo 1

Endereço: Estrada do Joá - 83
Bairro: Joá Cidade: Rio de Janeiro
Área Terreno: 70.000m²
Valor de venda: 10.638.000
Fonte: Real Up Imóveis
Telefone: (21) 2274-8888(21) 99859-3444

Elemento comparativo 2

Endereço: Estrada do Joá , São Conrado
Bairro: Joá Cidade: Rio de Janeiro
Área Terreno: 60.000m²
Valor de venda: 5.000.000
Fonte: Marcos Sander Imóveis
Telefone: (21) 99812.7318 (21) 99206.7318

Elemento comparativo 3

Endereço: Estrada do Joá 1500, São Conrado
Bairro: Joá Cidade: Rio de Janeiro
Área Terreno: 34.000m² - com uma edificação em ruínas
Valor de venda: 15.000.000
Fonte: Real Up Imóveis
Telefone: (21) 2274-8888(21) 99859-3444

Elemento comparativo 4

Endereço: Estrada do Joá 1659, São Conrado
Bairro: Joá Cidade: Rio de Janeiro
Área Terreno: 12.000m²
Valor de venda: 4.800.000
Fonte: Privilégio Investimentos Imobiliários
Telefone: (21) 3507-2001 (21) 99621-2001

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS – TERRENO

Para o presente Laudo adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de julho de 2025 na região de interferência do mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, oferta, frente, profundidade, localização etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas,	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

		com foto e características observadas pelo autor do laudo		
4	ntervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a

ENQUADRAMENTO:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

Fatores Utilizados:

F1: Fator Localização

F2: Fator Área

F3: Fator Comercialização

Fator Localização (F1):

- **Definição:**

Refere-se à influência da posição geográfica do imóvel no valor de mercado. A NBR 14653-2 considera aspectos como a proximidade a serviços (escolas, hospitais, transporte público), vias de acesso, áreas de lazer, segurança, e a própria paisagem (vista, incidência solar).

A análise da localização envolve a comparação com imóveis similares em áreas próximas, buscando identificar se a localização do imóvel a ser avaliado agrega ou desvaloriza seu preço.

- **Impacto:**

Uma boa localização pode aumentar significativamente o valor de um imóvel, enquanto uma localização desfavorável pode ter o efeito contrário.

Fator Área (F2):

- **Definição:**

A área do imóvel é um dos fatores mais importantes na avaliação, podendo ser a área privativa (interna), área comum (condomínio) ou área total (terreno).

A relação entre a área e o valor do imóvel é geralmente proporcional, ou seja, quanto maior a área, maior o valor, mas essa relação pode variar dependendo do tipo de imóvel e da região.

- **Impacto:**

A área influencia diretamente o preço de venda ou aluguel. Imóveis maiores tendem a ter valores mais altos, mas a área também pode ser ajustada por fatores como a configuração do espaço e a qualidade da construção.

Fator Comercialização (F3):

- **Definição:**

A comercialização engloba a facilidade de venda ou aluguel do imóvel, levando em conta a demanda do mercado, a concorrência, a situação econômica e outros fatores que afetam a procura.

Este fator considera o comportamento do mercado imobiliário, incluindo a análise de imóveis semelhantes que estão sendo vendidos ou alugados na mesma região.

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor sugerido do imóvel avaliando: R$24.739.770,00

IMÓVEL AVALIANDO

Terreno situado no bairro Joá

Área: 89.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Fator Área

F3: Fator Oferta

Imóveis amostrados para comparação:

IMÓVEL 1:

Área:	70.000m²
Valor:	R$10.638.000,00
Valor por metro quadrado:	R$151,97
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Fator Área:	1,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90

IMÓVEL 2:

Área:	60.000m²
Valor:	R$5.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R$83,33
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Fator Área:	1,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90

IMÓVEL 3

Área:	34.000m²
Valor:	R$15.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R$441,18
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Fator Área:	1,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90

IMÓVEL 4:

Área:	12.000m²
Valor:	R$4.800.000,00
Valor por metro quadrado:	R$400,00
Fator de homogeneização Localização:	1,08
Fator de homogeneização Fator Área:	1,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:					
Imóvel	**R$/m²**	**F1**	**F2**	**F3**	**R$/m² homog.**
1	151,97	1,20	1,00	0,90	164,13
2	83,33	1,10	1,00	0,90	82,50
3	441,18	1,20	1,00	0,90	476,47
4	400,00	1,08	1,00	0,90	388,80

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 277,97$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 185,16$

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: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: $d = |164,13 - 277,97| / 185,16 = 0,61 < 1.54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |82,50 - 277,97| / 185,16 = 1,06 < 1.54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |476,47 - 277,97| / 185,16 = 1,07 < 1.54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |388,80 - 277,97| / 185,16 = 0,60 < 1.54$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 277,97 - 1.64 * 185,16/\sqrt{(4 - 1)} = 102,65$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 277,97 + 1.64 * 185,16/\sqrt{(4 - 1)} = 453,30$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$250,18 a R$305,77

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R$277,97

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$277,97 * 89.000,00 = R$24.739.770,00

Valor do imóvel avaliando: R$24.739.770,00

ENCERRAMENTO

O presente laudo é do tipo resumido atendendo os termos do item 9 da ABNT NBR 14.653-1:2019;

Sua validade é de 180 dias, contados a partir da emissão;

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.



Wanessa F. Souza
Engenheira Civil
Engenheira de Segurança do Trabalho
CREA 33673/ D-DF

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 14.653 - parte 1 – Procedimentos Gerais.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 14.653 - parte 2 – Avaliação de Bens Imóveis.

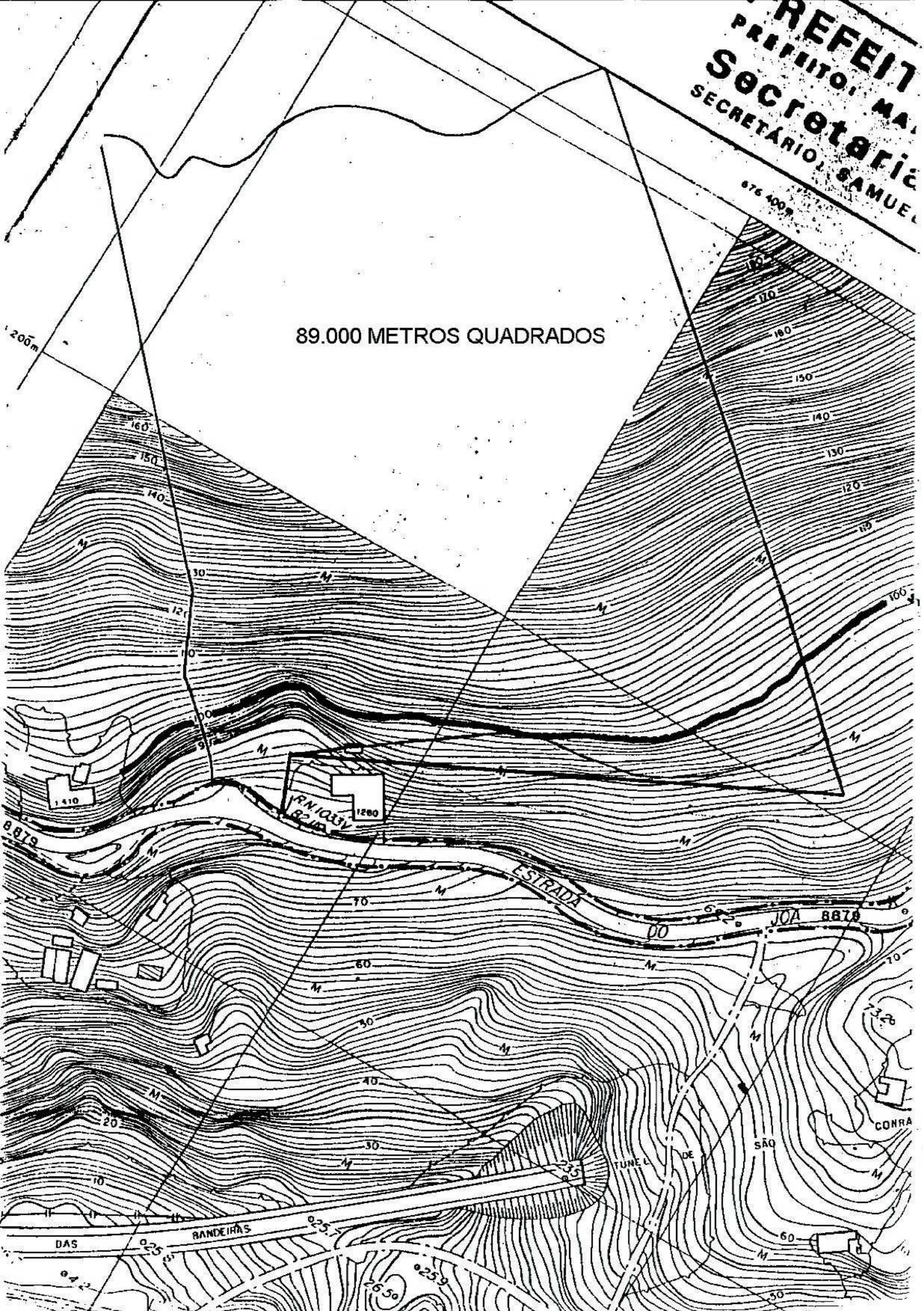
RIO DE JANEIRO. Data Rio. Geo-Pal Planejamento Urbano. Disponível em: https://www.data.rio/datasets/geo-pal-planejamento-urbano-1/about. Acesso em: [03/07/2025].

RIO DE JANEIRO. Prefeitura do Rio de Janeiro. Mapas e Geoprocessamento. Disponível em: https://mapas.rio.rj.gov.br/. Acesso em: [03/07/2025]

BRASIL. Decreto nº 322, de 28 de janeiro de 1976. Dispõe sobre a organização do Ministério da Educação e Cultura. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 29 jan. 1976. Seção 1, p. 1234.

ANEXOS

- Cópia de planta de localização
- Cópia de Certidão de Matrícula
- Cópia CND


89.000 METROS QUADRADOS
ESTRADA
TUNEL
DE
SÃO
BANDEIRAS
DAS
CONRA

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6ba05e37-fd3d-4994-99a4-e87a06b58057

2º OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100
Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

CERTIDÃO Nº 21/000946

Luiza Helena L.M.

Fabricio Matr. 94/16424

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 04659 FICHA 01

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
COMARCA DA CAPITAL

IMÓVEL- Lote nº 1, do PA. 32.190, com frente para a estrada do Joá, localizado junto e antes do nº 1396, que mede: 41,00m, defrenta para a Estrada do Joá, em linha sinuosa, 225,00m, da linha dos fundos também sinuosa, confrontando com a Pedra da Gávea, pelo lado direito em linha quebrada, mede 20,75m, mais ... 20,72m, mais 33,80m, mais 18,00m, mais 255,00m, confrontando com o nº 1396, de Paulo Robillard, e pelo lado esquerdo também em linha quebrada mede 13,00m, mais 83,00m, mais 12,50m, mais 12,50m, e mais 136,00m, totalizando 244,00m, (alargando o terreno), mais 314,00m, aprofundando o terreno e fechando o perímetro, confrontando com o lote 2 dos Outorgantes. FRE nº0078220, CL 08911. PROPRIETÁRIO- Afonso Bortone, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, comerciante, e sua mulher Helena Lacerda Bortone, brasileira, do lar, inscritos no CPF sob o nº 149.597.637. TÍTULO AQUISITIVO- livro 3-FQ, nº 75192, fls. 15, em 02/06/75. Rio de Janeiro, 20 AGO 1976 Escrevente Juramentado, O OFICIAL,

Av-1-4659- HIPOTECA- o imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado em favor de Bradesco Rio S/A.- Crédito Imobiliário, conforme inscrição constante do livro 2-CD, nº 27746, fls. 107, em 20/10/75. Rio de Janeiro, 20 AGO 1976 Escrevente Juramentado, O OFICIAL,

R-2-4659- TÍTULO- Hipoteca em 2º grau. FORMA DO TÍTULO- Instrumento Particular, datado em 29/12"75. VALOR- Cr$ 1.612.964,60. PRAZO- O valor será liquidado até 10/08/76. JUROS- 8%a.a. DEVEDOR- Afonso Bortone, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, comerciante e sua mulher, Helena Lacerda Bortone, brasileira, do lar, inscritos no CPF sob o nº 149.597.637. CREDOR- Bradesco Rio S.A., Crédito Imobiliário, com sede nesta ci-

CONTINUA NO VERSO

Emolumentos:	R$ 82,54
LEI 6370:	R$ 1,65
FETJ:	R$ 16,50
Fundperj:	
Funperj:	R$ 4,12
Funarpen:	
ISS:	R$ 4,12
Total:	R$ 3,30
	R$ 4,43
	R$116,66

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDNE 84800 HAO

Consulte a validade do selo em:
http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE - 18/01/2021 10:50

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e di

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 04659 | FICHA 01 VERSO

cidade, à rua do Ouvidor, 108, inscrito no CGC sob o número .. 33.265.372/001. Rio de Janeiro, 20 AGO 1976 Escrevente Juramentado, O OFICIAL,

AV-3-4659- RETIFICAÇÃO DA MATRÍCULA: Fica retificada a matrícula para tornar certo que o proprietário do imóvel é Denizart.. Tavares, do comércio, e sua mulher Maria de Lourdes Bortoni Tavares, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 114.884.259, residentes e domiciliados nesta cidade, bem como para tornar certo que o título aquisitivo está registrado no livro 3-FQ, fls. 151, sob o nº - de ordem 75192, em 02.06.1975. Rio de Janeiro, 23 MAR 1977 ESCREVENTE JURAMENTADO, O OFICIAL,

AV-4-4659- RETIFICAÇÃO DO ATO R-2: Fica retificado o ato R.2., para tornar certo que compareceram no mesmo, como intervenientes hipotecantes, os proprietários Denizart Tavares e sua mu-- lher Maria de Lourdes Bortoni Tavares, já qualificados no AV.3. Rio de Janeiro, 23 MAR 1977. ESCREVENTE JURAMENTADO, O OFICIAL,

R-5-4659- TÍTULO: Hipoteca em 3º Grau. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular datado de 24.01.1976, aditado de outro datado de 25.01.1977. VALOR: Cr$6.130.204,51. JUROS: 9% ao ano. PRAZO: A dívida será paga até o dia 10 de outubro de 1976. DEVEDORES: Rosalbo Francisco Bortoni, comerciante, e sua mulher Rosa Maria Tavares Bortoni, professora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 012.865.287, residentes nesta cidade. INTERVENIENTES HIPOTECANTES: Denizart Tavares e sua mulher Maria de Lourdes Bortoni Tavares, já qualificados no ato AV.3. CREDOR: Bradesco Rio S/A - Crédito Imo-

CONTINUA NA FICHA N.º 02

Este documento foi assinado digitalmente por CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE - 18/01/2021 10:50

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br Registradores

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e di

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
04659	02

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
COMARCA DA CAPITAL

Imobiliário, já qualificado no ato R.2. Rio de Janeiro, 23 MAR 1977. ESCREVENTE JURAMENTADO,

O OFICIAL,
ARY CESAR S. FILHO - Of. Subst.º
Matricula 06/870

R-6-4659.- TÍTULO:- Remição de Fôro. FORMA DO TÍTULO:-Certificado de Remição de Fôro nº 826, expedido em 25.08.1977, pelo Departamento de Patrimonio da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura do Rio de Janeiro. VALOR:-Cr$ 12.930,00. TRANSMITENTE: Municipio do Rio de Janeiro. ADQUIRENTES:- Denizart Tavarés, do comércio, e sua mulher Maria de Lourdes Bortoni Tavares, do lar , casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 114.884.251, residente e domiciliados nesta cidade, ambos brasileiros. Rio de Janeiro, 20 SET 1977

O Oficial,
ARY CESAR S. FILHO - Of. Subst.º
Matricula 06/870

AV-7-4659- CANCELAMENTO DA HIPOTECA DE 1º GRAU, REFERIDA NO ATO AV-1, E DAS HIPOTECAS DE 2º E 3º GRAUS, OBJETOS DOS ATOS R-2 e R-5 - Nos têrmos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 2734, fls. 21, de 8-09-77, BRADESCO Rio S/A - Crédito Imobiliário, autorizou o cancelamento da hipoteca referida no ato AV-1 e das hipotecas objetos dos ato R-2 e R-5. Rio de Janeiro, 23 SET 1977

O OFICIAL,
ARY CESAR S. FILHO - Of. Subst.º
Matricula 06/870

R-8-4659- TÍTULO - DAÇÃO - FORMA - ESCRITURA de 08/09/1977 - 10:00 - Esse documento foi assinado digitalmente por CLAUDIO NOGUEIRA DE ARAUJO. Certidão emitida pelo SREI
23º Ofício de Notas, desta cidade, de 08-09-77, livro 2734, fls. 21. VALOR - Cr$14.000.000,00. TRANSMISSÃO - guia nº--- 24-13.327 de 17-3-77. TRANSMITENTE - Denizart Tavares, e---

CONTINUA NO VERSO

Registradores www.registradores.org.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e di

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 04659 | FICHA 02 VERSO

e sua mulher Maria de Lourdes Bortoni Tavares, já qualificados no ato AV-3. ADQUIRENTE - BRADESCO Rio S/A Crédito Imobiliário, com sede nesta cidade, na Rua do Ouvidor nº108 sobreloja, CGC-33.265.372/001. Rio de Janeiro, 23 SET 1977

.O OFICIAL,

ARY CESAR S. FILHO - Of. Subst.º
Matricula 06/870

R-9-04.659 - TÍTULO: Promessa de compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de 28.12.84, ratificado pela Escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 4.964, fl. 114, de 09 de julho de 1986, protocolada neste Cartório sob o nº160.526, em 15.07.86. VALOR: CR$70.000.000, pagáveis na forma do título. -.- TRANSMISSÃO: Guia sob o nº 4.64-109.787-5, em 16.01.86. CONDIÇÕES: Irrevogável e irretratável, com imissão na posse. PROMITENTE VENDEDORA: Bradesco Rio S.A. Crédito Imobiliário, CGC sob o número 33.265.372/0001-07, já qualificada no ato R-8. PROMITENTE COMPRADOR: Fábio Navajas, brasileiro, engenheiro civil, CPF sob o número 428.974.838-49, casado pelo regime da comunhão de bens com Ana Maria de Almeida Navajas, residente e domiciliado em São Paulo-SP. Rio de Janeiro, 15 AGO 1986.

SHIRLLY E. X LOPES - Escrev. Aut.º
Matricula 1.633.538

R-10-04.659 - TÍTULO: Cessão de direitos aquisitivos. FORMA DO TÍTULO: Escritura do 3º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Osasco-SP, livro 355, fl. 92/95, de 26.08.85 e requerimento de 27.05.86, protocolados neste Cartório sob o nº 155697, em 16.01.86. VALOR: CR$70.000.000. TRANSMISSÃO: Guia sob o nº -.- 4.64-110.079-5, em 16.01.86. CEDENTES: Fábio Navajas e sua mulher Ana Maria de Almeida Navajas, inscritos no CPF sob o número 428.974.838-49, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, já qualificados no ato R-9. CESSIONÁRIA: Pivot-Empreendimentos e Parti-

CONTINUA NA FICHA Nº 03.

Este documento foi assinado digitalmente em 20/01/2021 por SHIRLLY E. X LOPES
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e di

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 04659 | FICHA 03

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO

Participações Sociedade Comercial Ltda., com sede na Rua Stella-nº 515 - Bloco A, conjunto 52, Vila Mariana, em São Paulo-Capital, CGC nº 53.371.712/0001-83. Rio de Janeiro, 15 AGO 1986

SHIRLLY E. X LOPES - Escrev. Aut.º
Matrícula 1.633.558

R-11-04.659 - TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: A mesma - do ato R-10. VALOR: CR$70.000.000. TRANSMISSÃO: Guia sob o número 4.64-109.787-5, em 16.01.86. TRANSMITENTE: Bradesco Rio S.A., Crédito Imobiliário, já qualificada nos atos R-8 e R-9. ADQUIRENTE: Pivot - Empreendimentos e Participações Sociedade Comercial-Ltda., já qualificada no ato R-10. Rio de Janeiro, 15 AGO 1986

SHIRLLY E. X LOPES - Escrev. Aut.º
Matrícula 1.633.558

R-12-04.659- TITULO: Hipoteca. FORMA DO TITULO: Escritura do 23º-Ofício de Notas desta cidade, livro 7167, fl. 032, de 23.03.98, - protocolada neste cartório sob o nº 283.582, em 08.04.98. VALOR E CONDIÇÕES: A presente hipoteca garante o pagamento do cheque nº.. 429.298 no valor de R$1.100.000,00, emitido contra o Banco do - Brasil S/A, agência 1202, datado de 15.05.98 emitido pela Urbanizadora Continental S/A Comercio, Empreendimentos e Participações em favor da credora. DEVEDORA: Pivot-Empreendimentos e Participações Sociedade Comercial Ltda., com sede em São Paulo-SP, na Rua Honduras nº 174, já qualificada no ato R-10. CREDORA: Prisma Consultoria Empresarial Ltda., com sede em Brasilia-DF, no SGAS 915-lote 71-bl. D sala 07, CGC nº 24.923.419/0001-85. Rio de Janeiro, 09 JUN 1998

CATARINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

CONTINUA NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br
Registradores
Este documento foi assinado digitalmente por CLAUDIO NOGUEIRA ABADIA - 16/07/2024 - 10:00

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e di

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 04 659 | FICHA 03 VERSO

AV-13-4659- CANCELAMENTO DA HIPOTECA OBJETO DO ATO R-12: Nos termos da escritura do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasilia-DF livro 1956-E, fl. 105 de 09.11.98, protocolada sob o nº 290.831,- em 23.11.98, a Prisma- Consultoria Empresarial Ltda, autorizou o cancelamento da referida hipoteca. Rio de Janeiro, 28 DEZ 1998

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

R-14-4659- TITULO: Promessa de compra e venda. FORMA DO TITULO:- Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 7156, fl. - 130 de 03.06.98, protocolada sob o nº 290.832 em 23.11.98. VALOR R$1.150.000,00 pagável na forma do titulo. CONDIÇÕES: Irrevogá-- vel e irretratável. PROMITENTE VENDEDORA: Pivot- Empreendimentos e Participações Sociedade Comercial Ltda, já qualificada nos a-- tos R-10 e R-12. PROMITENTE COMPRADOR: Cyro Pereira da Silva Portocarrero, advogado, CPF 403.296.907-87, casado pela Autoridade- Civil de Manhattan, Nova York, E.U.A., com Deborah Portocarrero, residente e domiciliado em Brasilia-DF. Rio de Janeiro, 28 DEZ 1998

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

Esse documento foi assinado digitalmente por CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE - 18/01/2021 10:50

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br Registradores

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e di

CERTIDÃO Nº 21/000946

2º OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100 Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO Nº 21/000946 -LUIZA

Certifico que a presente certidão, composta de 4 folhas, é reprodução autêntica da matrícula nº **4659**, extraída conforme o disposto no § 1º do art. 19, da Lei 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus reais, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel. Rio de Janeiro, 18/01/2021. Busca efetuada até 14/01/2021 . A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente.

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br Registradores

Esse documento foi assinado digitalmente por CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE - 18/01/2021 10:50

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6ba05e37-fd3d-4994-99a4-e87a06b58057

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e di

GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DO RIO DE JANEIRO

CERTIDÃO DE REGULARIDADE FISCAL Nº 2021.1.1762098-3

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS - CND

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE	
CPF / CNPJ : 403.296.907-87	CAD-ICMS : Não inscrito
NOME / RAZÃO SOCIAL : **********	

CERTIFICA-SE para fins de direito e de acordo com as informações registradas nos Sistemas Corporativos da Secretaria de Estado de Fazenda que, até a presente data, NÃO CONSTAM DÉBITOS perante a Fazenda Estadual para o requerente acima identificado, ressalvado o direito de a Receita Estadual cobrar e inscrever as dívidas de sua responsabilidade, que vierem a ser apuradas.

EMITIDA EM: 10/03/2021 19:07

VÁLIDA ATÉ : 08/06/2021

Certidão emitida com base na Resolução SEFAZ nº 109 de 04/08/2017

OBSERVAÇÕES

1. Esta certidão deve estar acompanhada da Certidão da Dívida Ativa, emitida pelo órgão próprio da Procuradoria Geral do Estado, nos termos da Resolução Conjunta SEFAZ/PGE nº 33/2004.

2. A aceitação desta certidão está condicionada a verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: www.fazenda.rj.gov.br.

3. Esta certidão não se destina a atestar débitos do imposto sobre transmissão "causa mortis" e doação, de quaisquer bens ou direitos (ITD).

4. Qualquer rasura ou emenda invalida este documento.