

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula 6802-4 8 RI - Rio de Janeiro - RJ - Rua do Feijão, 530 - Penha
Circular, Rio de Janeiro - RJ, 21011-050



Solicitante: **RMoysés Leilões**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES
São Paulo, 15 de janeiro de 2026

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	5
2.1.	Da vistoria do imóvel.....	5
2.2.	Áreas do imóvel	5
2.3.	Localização:	5
2.4.	Estudo e Restrições:.....	7
2.4.1.	Documentação:.....	7
2.4.2.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	7
2.5.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	7
2.5.1.	Características dos Logradouros:.....	7
2.5.2.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	8
2.5.3.	Melhoramentos Públicos:	8
2.5.4.	Zoneamento.....	8
2.5.5.	Terreno	8
2.5.6.	Construção	8
3.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	9
4.	VALOR DO IMÓVEL:	13
4.1.	Tabela de Homogeneização	15
5.	AVALIAÇÃO:	18
6.	METODOLOGIA.....	19
6.1.	Método Comparativo:.....	19
6.2.	Método de Custo:.....	19
6.3.	Método da Renda:	19
6.4.	Método Residual:	19
6.5.	Método Evolutivo:.....	20
7.	CRITÉRIOS.....	21
7.1.	LOCALIZAÇÃO:.....	21
7.2.	RESTRIÇÕES:.....	21
7.2.1.	Zoneamento:.....	21
7.2.2.	Enquadramento Fiscal:.....	21

7.2.3.	Reaproveitamento:	21
7.2.4.	Desapropriação e Melhoramentos Públicos:.....	21
7.3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:	22
7.3.1.	Características do Logradouro Público:	22
7.3.2.	Melhoramentos Públicos Existentes:.....	22
7.3.3.	Meios Normais de Transporte:	22
7.3.4.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	22
7.4.	CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	22
7.4.1.	Terreno:	22
7.5.	DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:.....	22
7.5.1.	Equivalência de Situação:	23
7.5.2.	Equivalência de Características:	23
7.5.3.	Equivalência no Tempo:	23
7.6.	Homogeneização:	23
7.6.1.	Fator de Fonte (Ff):.....	23
7.6.2.	Fator de Transposição (Ft):	23
7.6.3.	Fator de Padrão (FPa):.....	24
7.7.	Cálculo dos Valores Homogeneizados:	24
7.7.1.	Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):.....	24
7.7.2.	Cálculo do Valor Final do Imóvel:.....	25
8.	MÉTODO DE CUSTO	26
8.1.	Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:	26
9.	CONCLUSÃO:.....	27
10.	ANEXOS.....	28

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel, Matrícula 6802-4 8 RI - Rio de Janeiro - RJ - Rua do Feijão, 530 - Penha Circular, Rio de Janeiro - RJ, 21011-050, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado RMoysés Leilões, sendo o laudo para fins judiciais.

Responsabilidade pelo Trabalho: O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

Sigilo: O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

Restrições: Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada na data agendada, com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes. Entretanto, não foi permitido o acesso pelos funcionários que estavam no local, Alex, Thais e coordenador do local repassaram ao dono e ao advogado que iriam verificar nossa liberação, porém sem sucesso. Tentamos novamente contato posteriormente com a Thais no número para verificar se havíamos algum retorno, porém não fomos respondidos/liberados. Mediante a isso foi finalizado o processo com as fotos obtidas no dia da vistoria da fachada do imóvel vista da rua e fachada ao lado de dentro.

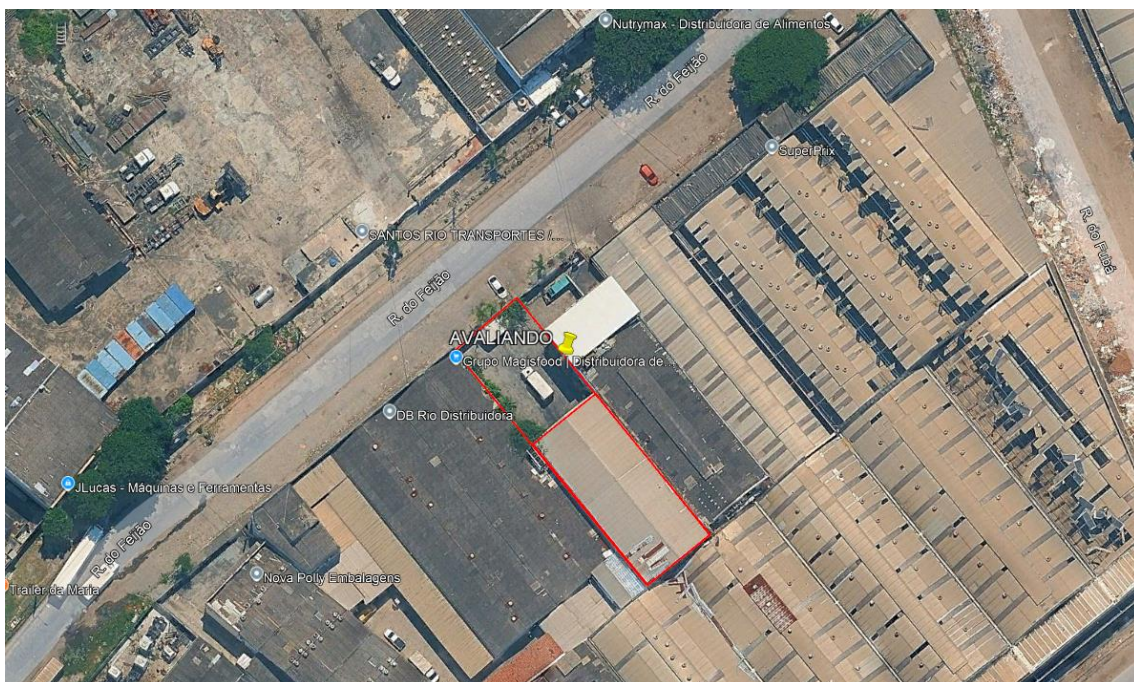
2.2. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	857,25m ²	Não recebido doc.	857,25m ²
Construção		Não recebido doc.	994,00m ²²

2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na Rua do Feijão, 530 - Penha Circular, Rio de Janeiro - RJ, 21011-050. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 22°48'58.8"S 43°16'42.1"W



2.4. Estudo e Restrições:

2.4.1.Documentação:

Foi recebida a matrícula, Matrícula 6802-4 8 RI - Rio de Janeiro - RJ

2.4.2.Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

2.5. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

2.5.1.Características dos Logradouros:

A Rua do Feijão, possui uma largura de cerca de 9,00 m, em asfaltado e, em duas direções.



Logradouro

2.5.2. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O micro entorno do imóvel caracteriza-se zona marcante industrial/comercial

2.5.3. Melhoramentos Públicos:

O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

2.5.4. Zoneamento

Imóvel situado em zona denominada industrial/comercial

2.5.5. Terreno

O terreno do imóvel possui uma área de 857,27 m², tendo se formato regular e a testada de aproximadamente 15m

2.5.6. Construção

Trata-se de um imóvel do tipo galpão com uso comercial.

O imóvel possui uma área estimada de 994,00 m² podendo haver divergências na medição, pois foi realizado apenas via satélite, visto que não foi permitida nossa entrada ao local, Para cálculo foi utilizando o CUB/RJ multiplicado pelo índice IBAPE e o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação.

Sendo o CUB/RJ utilizado de dezembro de 2025 sem desoneração, no valor de R\$ 2381,13/m².

O índice do IBAPE/SP utilizado foi o de galpão simples, sendo utilizado 35 anos de idade aparente, sua conservação regular

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA INTERNA DO IMOVEL



VISTA FACHADA DO IMÓVEL E FACHADA DO VIZINHO



PLACA DA RUA





LOGRADOURO



FACHADA INTERNA DO AVALIANDO



PORTARIA

4. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

2	Amostra 2														
	Endereço: RUA CASTELO BRANCO, 11					Bairro: BRÁS DE PINA									
	Cidade: RIO DE JANEIRO					Estado: RJ									
	Idade Aparente: 45					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 15/01/2026							
	Tipologia: GALPÃO					Classe: COMERCIAL		Padrão: SIMPLES							
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 757.080,47		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0								
	Á. Terreno: 1400		Valor: R\$ 1.400.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO								
	Á. Construída: 1400		Á. Terreno: 1400		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO								
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia							
	Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	Ansição
											B	0	540,7717671	0	1
	Observação:														
Informante: SEMIL IMÓVEIS					Fone:		SITE								
Alerta/Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-com-refeitório-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-ri-1400m2-id-2843167844/															
3	Amostra 3														
	Endereço: RUA DA SOJA, 82					Bairro: PENHA CIRCULAR									
	Cidade: RIO DE JANEIRO					Estado: RJ									
	Idade Aparente: 30					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 15/01/2026							
	Tipologia: GALPÃO					Classe: COMERCIAL		Padrão: SIMPLES							
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 433.414,23		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0								
	Á. Terreno: 376		Valor: R\$ 750.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO								
	Á. Construída: 376		Á. Terreno: 376		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO								
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia							
	Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	Ansição
											M	1	1152,697413	1	1
	Observação:														
Informante: PATRIMÔNIO RIO IMOBILIARIA					Fone:		SITE								
Alerta/Site: https://www.patrimoniario.com.br/imovel/otimo-galpao-servindo-para-diversas-finalidades/PAGA00078															
4	Amostra 4														
	Endereço: RUA DO ALHO					Bairro: PENHA CIRCULAR									
	Cidade: RIO DE JANEIRO					Estado: RJ									
	Idade Aparente: 45					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 15/01/2026							
	Tipologia: GALPÃO					Classe: COMERCIAL		Padrão: SIMPLES							
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 5.078.268,96		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0								
	Á. Terreno: 8294		Valor: R\$ 9.000.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO								
	Á. Construída: 6364		Á. Terreno: 8294		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO								
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia							
	Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	Ansição
											M	1	797,9680954	0	1
	Observação:														
Informante: FEDERAL REALTY CONSULTORIA LTDA					Fone:		SITE								
Alerta/Site: https://www.federalrealty.com.br/imovel/galpao-rio-de-janeiro-8-294-m/GA0775-FERB															
6	Amostra 6														
	Endereço: RUA DO ALHO, 1125					Bairro: PENHA CIRCULAR									
	Cidade: RIO DE JANEIRO					Estado: RJ									
	Idade Aparente: 25					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 15/01/2026							
	Tipologia: GALPÃO					Classe: COMERCIAL		Padrão: SIMPLES							
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 5.948.976,79		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0								
	Á. Terreno: 5055		Valor: R\$ 8.990.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO								
	Á. Construída: 6960		Á. Terreno: 5055		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO								
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia							
	Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	Ansição
											B	0	854,7380444	1	1
	Observação:														
Informante: FEDERAL REALTY CONSULTORIA LTDA					Fone:		SITE								
Alerta/Site: https://www.federalrealty.com.br/imovel/galpao-rio-de-janeiro-6-960-m/GA0118-FERB															
9	Amostra 9														
	Endereço: RUA DO TRIGO, 110					Bairro: PENHA CIRCULAR									
	Cidade: RIO DE JANEIRO					Estado: RJ									
	Idade Aparente: 30					Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 15/01/2026							
	Tipologia: GALPÃO					Classe: COMERCIAL		Padrão: SIMPLES							
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 714.767,66		Vaga: 0		Quarto/Suíte: 0								
	Á. Terreno: 915		Valor: R\$ 1.450.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO								
	Á. Construída: 915		Á. Terreno: 915		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO								
	Áreas Equivalentes					Código		Tipologia							
	Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	Ansição
											B	0	781,1668421	1	1
	Observação:														
Informante: CHAVES NA MÃO					Fone:		SITE								
Alerta/Site: https://www.chavesnaoma.com.br/imovel/galpao-a-venda-rj-rio-de-janeiro-penha-circular-915m2-RS1450000/id-33958503/															

Homogeneização para o avaliando													
Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0				FAT	Unit. Homog.	
2	459,23	0,90	1,06	1,00	1,31	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,37	566,40	
3	841,98	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	683,61	
4	472,84	0,90	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,33	565,15	
6	601,59	0,90	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	675,88	
9	803,53	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	735,06	
Valor da Construção Sinduscon:										R\$	2.381,13		
Memoria de Calculo (Valor do Imóvel)										R\$	645,22		
Áreas													
		Valor Unitário		F. Comercialização		Coeficientes		Total Individual		Fator de Liquidez			
Área Terreno(m ²):	857,25	R\$	645,22	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$	553.114,50		Limite Max:	R\$ 742,00	
Área Constr. (m ²):	994,00	R\$	2.381,13	1,00	0,73	0,61	1,00	R\$	1.041.994,21		Limite Min:	R\$ 548,44	
												TSTUDENT:	1,533
												Desvio Padrão:	76,01
												Coeficiente de Variação:	11,78%
												Intervalo de Confiança:	16,16%
												IC Superior:	697,34 8,08%
												IC Inferior:	593,10 8,08%
												Grau de Fundamentação:	Grau II=7 pos
												Grau de Precisão:	Grau III <30%
Valor Final de Avaliação:										R\$	1.595.000,00		
VALOR DAS CONSTRUÇÕES													
Construções		Áreas		Idade		Conservação		Padrão		Foc		Valor Total	
Principal		994,00		35		REGULAR		0,726		0,61		R\$ 1.041.994,21	
										Valor m ²		R\$ 1.048,28	

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de R\$ **645,22/m²** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$548,44/m² e o valor máximo de R\$742,00/m².

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 857,25 m² x R\$ **645,22**= R\$ 553.114,50

Para o cálculo da construção, foi utilizado a área de 994,00 m², sendo seu cálculo assim realizado:

Valor de construção: 994,00 x R\$2.381,1 x 0,73 x 0,61 = R\$1.041.994,21

Após os cálculos de construção e terreno apurado somamos para o valor total do imóvel sendo:

Valor de mercado = R\$ 553.114,50 + R\$1.041.994,21=

Arredondando o valor temos R\$ 1.595.00,0,0

5. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em janeiro de 2026.

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

VALOR DE COMPRA E VENDA:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 1.595.000,00

(Um Milhão, Quinhentos E Noventa E Cinco Mil Reais)

6. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

6.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

6.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

6.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

6.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

6.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Evolutivo** para a apuração do valor de compra e venda.

7. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

7.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

7.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

7.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

7.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

7.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

7.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

7.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:

7.3.1. Características do Logradouro Público:

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

7.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes:

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

7.3.3. Meios Normais de Transporte:

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

7.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

7.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

7.4.1. Terreno:

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

7.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

7.5.1. Equivalência de Situação:

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

7.5.2. Equivalência de Características:

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

7.5.3. Equivalência no Tempo:

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

7.6. Homogeneização:

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

7.6.1. Fator de Fonte (Ff):

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

7.6.2. Fator de Transposição (Ft):

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

7.6.3.Fator de Padrão (FPa):

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

7.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:

Os valores homogeneizados (q_i) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

7.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

7.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = Rhi \times Sti \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

Rhi = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

Sti = área total

8. MÉTODO DE CUSTO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogêneas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

8.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que compõem os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogêneos servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

9. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente Laudo é composto de 27 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel situado na Matrícula 6802-4 8 RI - Rio de Janeiro - RJ - Rua do Feijão, 530 - Penha Circular, Rio de Janeiro - RJ, 21011-050, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a RMoysés Leilões, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 15 de janeiro de 2026.



Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira
CREA: 5070435568-SP
Responsável Técnico



OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
AVALIAÇÕES
CNPJ: 37.098.137.0001-30
CREA PJ 2497110

10. ANEXOS

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 6802-A	Nº: 01	Lº: 6X FLS.: 216 Nº: 72935 CONT. 4E FLS. 275 Nº 19273

MATRÍCULA Nº 6802, FLS. 82, Lº 2-P, RENOVADA EM 28/01/2003.

IMÓVEL: RUA DO FEIJÃO, PRÉDIO Nº 530, e respectivo terreno antes designado por lote 5, da quadra BC, do PA. 23.799, medindo na totalidade: 15,00m de frente e fundos, por 57,15m de extensão de ambos os lados; confrontando à direita com o lote 4, à esquerda com o lote 6, e aos fundos com o lote 13 da Rua C, todos da Cruzada São Sebastião ou sucessores. **PROPRIETÁRIO:** FRIGORÍFICO SANTARROSENSE S/A, pessoa jurídica de direito interno, CGC Nº 99813893/0001-90, com sede no Rio Grande do Sul. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 2-P, fls. 82, sob nº 6802, R-4, 8º RGI. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra à José Júlio da Rocha e s/mulher Ana Cardoso e outros, conforme Escritura de 30/10/1979, lavrada em notas do 5º Ofício desta cidade (Lº 2566, fls. 75), registrada em 22/01/1980. elsb. Rio de Janeiro, RJ, 28 de janeiro de 2003. O OFICIAL

AV-1-6802-A- CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em renovação de nº 6802, fls. 82, do Lº 2-P, nos termos do Artigo 486 da Resolução nº 01/2000 de 24/04/2000 Parágrafo 1º e 2º do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. elsb: Rio de Janeiro, RJ, 28 de janeiro de 2003. O OFICIAL

AV-2-6802-A- ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Nos termos do requerimento de 15/01/2003, acompanhado da cópia do Jornal do Comércio de 11/06/1986, e de acordo com a AGE de 19/04/1986, hoje arquivados, fica averbado que FRIGORÍFICO SANTARROSENSE S/A, passou a denominar-se: PRENDA S/A. elsb. Rio de Janeiro, RJ, 28 de janeiro de 2003. O OFICIAL

AV-3-6802-A- CONSIGNAÇÃO "EX-OFFICIO" A MATRICULA: Com fulcro no Artigo 213 da Lei 6015/73, e em base nos Lºs 4P, fls. 249, sob nº 13408 e 4Q, fls. 298, sob nº 14396, fica consignado "ex-officio" a abertura da presente matrícula que o imóvel situado a Rua do Feijão é constituído pelo prédio nº 530 e o domínio útil do respectivo terreno, designado por Lote 5 da Quadra "BC" do PA 23.799, foreiro ao domínio da União. am. Rio de Janeiro, RJ, 11 de julho de 2008. O OFICIAL

SOLICITADO POR: MAISATIVO LTDA - CPF/CNPJ: ***.367.390-** DATA: 29/10/2025 14:08:46 - VALOR: R\$ 42,68

V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Rústico	0,156	0,156	0,180	10	0%
			1.1.2- Padrão Proletário	0,409	0,481	0,553	60	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.3- Padrão Econômico	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.4- Padrão Simples	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	3,331	3,865	4,399	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,260	1,470	1,680	60	20%
1.3.4- Padrão Superior			1,692	1,746	1,800	60	20%	
1.3.5- Padrão Fino			1,512	1,746	2,160	60	20%	
1.3.6- Padrão Luxo			1,692	2,226	2,450	60	20%	
2.1.1- Padrão Econômico			2,172	2,406	2,640	60	20%	
2.1.2- Padrão Simples			2,652	3,066	3,480	50	20%	
2.1.3- Padrão Médio			3,490	-	-	50	20%	
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.4- Padrão Superior	1,452	1,656	1,860	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	1,812	2,016	2,220	60	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.2.3- Padrão Médio	3,610	-	-	50	20%
			2.2.4- Padrão Superior	0,518	0,609	0,700	60	20%
			3.1.1- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
			3.1.2- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
3. ESPECIAL	A partir de 01/11/2017	3.1.3- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
		3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%	
		3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%	
3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%			

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.