

Regional do Méier
Cartório da 1ª Vara Cível
Processo: 0015968-04.2015.8.19.0208
Mandado: 2018009078
Documento: 203/2018/MND

LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA

Mandado 203/2018/MND
9078

DO OBJETO

Esta avaliação se destina a dar cumprimento ao MANDADO DE AVALIAÇÃO nº 203/2018/MND.

DO IMÓVEL

Localização: Rua Vasco da Gama, 142 casa 02.

Bairro: Cachambi

Cidade: Rio de Janeiro

MatrículaRGI: 09413

Inscrição noIPTU: 0065671-0

Zoneamento: zona residencial

DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E LOGRADOURO

Cachambi é um bairro de classe média da Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro. O acesso ao logradouro é fácil. Além de contar com várias linhas de ônibus, fica próximo à Estação do Metrô Rio de Maria da Graça. Também é vizinho à rede da Supervia e há inúmeras vias como a Avenida Governador Carlos Lacerda, o Túnel Noel Rosa e a Avenida Dom Hélder Câmara.

É no Cachambi que se localiza o Norte Shopping, na Avenida Dom Hélder Câmara. Nele também se encontram supermercados e hipermercados, como Carrefour, Walmart, Sam's Club e Leroy Merlin.

Além do Norte Shopping, o bairro possui um forte comércio, principalmente na Rua Cachambi. Destacam-se ainda as ruas Vasco da Gama, Cirne Maia, Miguel Cervantes, Capitão Jesus, Garcia Redondo, Ferreira de Andrade, Getúlio, Honório, Capitão

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados do Méier do Méier



Regional do Méier
Cartório da 1ª Vara Cível
Processo: 0015968-04.2015.8.19.0208
Mandado: 2018009078
Documento: 203/2018/MND

Rezende e Coração de Maria.

Uma parte da Rua Honório, possui certa importância pela grande quantidade de lojas de móveis. Por isso, essa via é conhecida como "a rua dos móveis".

Em pesquisa realizada o bairro tem uma área de 225,02 ha, 42.415 habitantes, 16.515 domicílios e 0,900IDH.

Cachambifaz limites com os bairros do Engenho de Dentro, Méier, Engenho Novo, Jacaré, Jacarezinho, Maria da Graça, Del Castilho, Inhaúma e Todos os Santos.

TERRENO

Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta nas cópias anexadas no referido mandado (Certidão de Registro Geral de Imóvel do Cartório 1º Registro de Imóveis da Comarca da Capital e Guia de IPTU). **Saliento, que trata-se de casa de Vila, onde a casa de baixo, que chamarei de casa 01 está registrada com sua metragem no RGI e a casa de cima, que chamarei de casa 02, não encontra-se registrada no RGI (há portanto uma benfeitoria, não desmembrada).**

Casa de Vila

No terreno encontra-se edificadas duas casas, com entradas independentes, uma registrada e outra não, e um terraço não escriturado. A casa 1 (andar térreo) possui 03 quartos, sendo uma suíte, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 banheiro social, 01 cozinha e 01 lavanderia. Não possui área de lazer, nem garagem. A casa 2 (2º andar, ou seja em cima da casa 1) possui 04 quartos, sendo uma suíte, 01 sala de estar, 01 banheiro social, 01 cozinha 01 lavanderia e 01 terraço. As casas têm as seguintes características:



Regional do Méier
Cartório da 1ª Vara Cível
Processo: 0015968-04.2015.8.19.0208
Mandado: 2018009078
Documento: 203/2018/MND

Casa 1:

a) uma sala de jantar: medindo 2,90X4,39metros, com porta de entrada em ferro com vidro, piso metade em piso frio em cerâmicasimples, metade em cimento corrido, paredes de alvenaria pintadas, 2 (duas)paredes revestidas de pedras decorativas, teto em alvenaria pintado e janela de alumínio;

b) uma sala de estar: medindo 3,25X4,41metros, com piso frio em cerâmicasimples, paredes 2 (duas) revestidas de pedra decorativa, 1 (uma) revestida de tijolinho à vista e 1(uma) com uma estante embutida em madeira, teto em alvenaria pintado e janela de alumínio;

c) um 1º quarto (suíte): medindo 4,20X2,76metros, com piso frio em cerâmicasimples, paredes de alvenaria pintadas precisando ser repintadas (houve uma infiltração que já foi concertada), teto em alvenaria pintado, porta de entrada de madeira pintada, janela de alumínio e armário embutido em madeira com 6 portas;

d) um banheiro da suíte: medindo 1,38 X 2,33 metros, com piso frio em cerâmica simples, azulejo até o teto, porta de madeira pintada (madeira em péssimo estado), box em alumínio, basculante em alumínio e teto descascando a pintura, houve uma infiltração que já foi concertada.

e) um 2º quarto: medindo 2,77X3,32metros, com piso frio em cerâmicasimples, paredes de alvenaria pintadas precisando ser repintadas, teto em alvenaria pintado, porta de entrada sanfonada,janela de alumínio e armário embutido em madeira com 4 portas;

f) um 3º quarto: medindo 2,65X3,36metros, com piso frio em cerâmicasimples, paredes de alvenaria pintadas, teto em alvenaria pintado, porta de entrada sanfonada ejanela de alumínio;

g) um banheiro social: medindo 1,42X2,63metros, com piso frio em cerâmica simples, paredes revestidas de azulejo até o teto, porta de entrada em madeira pintada, teto em alvenaria pintado, boxe em alumínio e basculante em alumínio;

h) uma cozinha: medindo 3,03X3,97metros, com piso frio em cerâmica simples, paredes revestidas de azulejo até o teto, dois basculantes de alumínio, teto em alvenaria pintado, arco de entrada para cozinha e para área de serviço sem porta;

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados do Méier do Méier



Regional do Méier
Cartório da 1ª Vara Cível
Processo: 0015968-04.2015.8.19.0208
Mandado: 2018009078
Documento: 203/2018/MND

i) uma área de serviço: medindo 2,24X3,52metros, com piso frio em cerâmica simples, teto em alvenaria pintado, paredes 1(uma) parede com chapisco, 1(uma) parede revestida com ardósia, 1(uma) parede com revestimento de azulejo, 1 (uma) parede com tijolo à vista;

Casa 2 (benfeitoria):

a) entrada independente por uma escada em caracol;

b) uma sala de estar: medindo 7,72X3,18metros, piso frio em cerâmica simples, paredes de alvenaria pintadas, 1 (uma) parede com revestimento decorativo, teto em alvenaria pintado, com grandes infiltrações e janela de alumínio;

c) uma varanda: medindo 7,00X1,09metros, sem guarda-corpo, piso frio em cerâmica simples, teto de telha colonial;

d) um 1º quarto (suíte): medindo 3,77X3,24 metros, com piso frio em cerâmica simples, paredes de alvenaria pintadas precisando ser repintadas, com infiltração, teto em alvenaria pintado com infiltração, porta de entrada de madeira pintada, janela de alumínio;

e) um banheiro da suíte: medindo 2,60 X 2,27 metros, com piso frio em cerâmica simples, azulejo até o teto, porta sanfonada, teto com preparação para rebaixamento;

f) um 2º quarto: medindo 4,58X3,15 metros, com piso frio em cerâmica simples, paredes de alvenaria pintadas, teto em alvenaria pintado, porta de entrada de madeira pintada em péssimo estado de conservação e janela de alumínio;

g) um 3º quarto: medindo 3,25X3,06 metros, com piso frio em cerâmica simples, paredes de alvenaria pintadas, teto em alvenaria pintado, porta de entrada de madeira pintada em péssimo estado de conservação e janela de alumínio;

h) um 4º quarto: medindo 3,25X3,06 metros, com piso frio em cerâmica simples, paredes de alvenaria pintadas, teto em alvenaria pintado, sem porta de entrada e



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados do Méier do Méier



Regional do Méier
Cartório da 1ª Vara Cível
Processo: 0015968-04.2015.8.19.0208
Mandado: 2018009078
Documento: 203/2018/MND

janela de alumínio;

i) uma cozinha com área de serviço: medindo 2,08X5,14metros, com piso frio em cerâmica simples, paredes revestidas de azulejo até o teto, janela de alumínio, teto rebaixado em pvc, porta para saída e terraço em ferro e vidro;

j) escada em alvenaria para o terraço;

l) um terraço: medindo 15,41 X 6,24 metros, parte do terraço esta coberto com telha sanduíche, parte coberto com laje, onde ficam as caixas d'água e parte é descoberto. Nas laterais, há uma meia parede sem guarda-corpo. Está sendo construído um banheiro e uma pia.

CONCLUSÃO

O imóvel no tocante à pintura, piso, louças, instalações elétricas e hidráulicas e, no seu aspecto geral, encontra-se em razoável estado de conservação.

Assim, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão e logradouro, idade e qualidade de material empregado e seu acabamento e estado geral de conservação e benfeitorias **AVALIO** a totalidade do bem acima descrito em **R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)**.

Rio de Janeiro, 07 de março de 2018.

PEDRO ROMANO
Oficial de Justiça Avaliador

Pedro Romano - 01/30812

