

IMÓVEIS EM GARANTIA

FOLHA RESUMO

PROPOSTA / LAUDO Nº: 1792 2025

Solicitante: Auto Posto Estrela do Gramacho Ltda.
Proprietário: Felipe Marinho dos Santos
Objeto: Casa
Endereço: Estrada União e Indústria, nº 26.260 área 22 e 23 - C
Bairro: Pedro do Rio Cep: 25.770-000
Cidade: Petrópolis UF: RJ
Número da Matrícula no RGI: 3018 e 3159
Inscrição Municipal (IPTU): 329901
Área construída: 532,00 m²
Área do terreno: 3.040,00 m²
Estado de conservação: Regular
Objetivo: Valor de Compra e Venda



Idade aparente: de 20 a 50 anos

Finalidade: Garantia

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor final da avaliação: R\$ 2.129.000,00 Dois milhões cento e vinte e nove mil reais.

Valor correspondente ao terreno: R\$ - Valor correspondente à benfeitoria: R\$ -

Liquidez: Baixa (13 a 18 meses)

Valor de liquidação imediata: R\$ 1.619.585,17 Um milhão setecentos e setenta e quatro mil cento e sessenta e sete reais e dezesseis centavos.

Método empregado: Comparativo de dados Tratamento de dados Inferência estatística

Especificação da avaliação: Fundamentação Grau II Precisão Grau III

Data do Laudo: 4 de Novembro de 2025

Número da ART: RRT 16230558

Empresa: Senior Consultoria, Avaliações e Estudos Técnicos Ltda. CNPJ: 36.252.344/0001-35

Responsável Técnico: Carlos Augusto Abreu

CPF: 630.026.637-00 CREA: CAU A13459-7

Observações Relevantes:

Trata-se de uma residência típica de veraneio, na serra fluminense, edificada em um conjunto de três lotes contíguos, denominados áreas 21, 22 e 23. Ocorre que apenas os de número 22 e 23 são propriedades comprovadas através de suas matrículas do RGI. Entretanto, segundo podemos observar, a guia de IPTU cita os três lotes, coincidindo com a ocupação verificada "in loco", que perdura desde a compra do imóvel, ou seja, antes mesmo do atual dono assumir. Entretanto, AVALIAMOS APENAS as DUAS ÁREAS CITADAS NA ESCRITURA DE COMPRA & VENDA, não considerando a denominada ÁREA 21, que atualmente comporta a área de lazer do conjunto.

Rio de Janeiro, 4 de Novembro de 2025

Carlos Augusto Abreu

TJRJTJ BTJ CV07 202504913852 05/11/2025 14:27:05139831 PROGR

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Auto Posto Estrela do Gramacho Ltda.			CPF/CNPJ:	12.117.688/0001/73	
Proprietário:	Felipe Marinho dos Santos			CPF/CNPJ:	092.459.387-35	
Endereço do imóvel:	Estrada União e Indústria, nº 26.260 área 22 e 23 - Condomínio Condado da Serra					
Bairro:	Pedro do Rio	Distrito / Cidade:	Petrópolis		UF:	RJ
CEP:	25.770-000	Coordenadas (Datum WGS84):	22°17'37.70"	S	43°06'50.2"	W
Objetivo:	Valor de Compra e Venda		Finalidade:	Garantia		
Empresa Responsável pelo Trabalho:	Senior Consultoria, Avaliações e Estudos Técnicos Ltda.			CNPJ:	36.252.344/0001-35	

2 - VISTORIA

Tipo de Vistoria	Ocupação do imóvel	Data da vistoria (dd/mm/aaaa)
Interna e externa	Ocupado	01/11/2025

Informações Complementares:

Acompanhada da caseira Sra. Luciana.

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes	Infraestrutura urbana		Serviços públicos e comunitários (até 1km distante)	
☐ Comercial	☒ Água	☒ Pavimentação	☒ Coleta de lixo	☒ Escola
☐ Industrial	☒ Esgoto sanitário	☒ Esgoto pluvial	☒ Transporte Coletivo	☒ Saúde
☐ Residencial multifamiliar	☒ Energia elétrica	☐ Gás canalizado	☒ Comércio	☒ Segurança
☒ Residencial unifamiliar	☒ Telefone	☒ Iluminação pública	☒ Rede bancária	☒ Lazer

Padrão das construções locais	Tráfego veículos	Tráfego pedestres	Via de acesso
Normal	Moderado	Reduzido	Local

Padrão de ocupação local	Região no contexto urbano	Influências valorizantes	Influências desvalorizantes
Bom	Região não central	Outros (vide Inf. Compl.)	Sem destaque

Informações Complementares:

O condomínio localiza-se na via principal da região, com pavimentação.

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 - TERRENO

Tipo de Implantação	Fração ideal	Cota / Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Em condomínio (vide Inf. Compl.)	0,04	Acima	Active	Meio de quadra	Seco
Formato	Área (m²)	Frente (m)	Fundos (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
Irregular	3.040,00	103,00	53,50	46,00	61,00

Informações Complementares: (citar equipamentos disponíveis no condomínio)

Trata-se de dois lotes (área 22 com 1.616,00m² e área 23 com 1.424,00m²). O condomínio dispõe de lago, parque, diversas quadras de esportes, piscinas, áreas de churrasqueira e segurança 24h.

4.2 - EDIFICAÇÃO

Tipo	Uso	Posição	Nº pavimentos	Padrão de acabamento	Estado de conservação
Casa	Residencial	Isolada	2	Normal	Regular

Fechamento das paredes	Teto	Cobertura	Idade aparente
Alvenaria	Laje	Telha cerâmica	de 20 a 50 anos

Acabamento da fachada principal	Esquadrias da fachada	Solução abastecimento de água	Solução sanitária
Pintura / textura	Madeira	Poço	Rede de esgoto

Divisão interna da unidade:

Casa duplex composta por varanda, amplo salão, lavabo, copa/ cozinha e varanda lateral. No pavimento superior temos hall de circulação e quatro quartos com acesso a varanda, sendo um suíte com closet.

Infraestrutura / equipamentos disponíveis na unidade		☐ Interfone	☐ cftv	☐ Piscina	☐ Churrasqueira
		☐ Portão eletrônico	☐ Aquecimento solar	☐ Sauna	☐ Quadra
Vagas cobertas	Vagas descobertas	Total geral		Área averbada	Área não averbada
Livres	Presas	Livres	Presas		
4		4		- m²	532,00 m²
				Área total do imóvel	
				532 m²	

Informações Complementares:

No terreno temos ainda um anexo em dois pavimentos, onde se tem lavanderia e casa do caseiro no térreo. No andar superior varanda e quatro suítes individuais para hóspedes. Nos fundos mais um anexo com depósito e duas suítes para funcionários.

5 - RESUMO DA AVALIAÇÃO

5.1 - VALORES

Global		Itemizada			
			Terreno	Edificação	Benfeitorias
Área (m²)	532,00	Área (m²)	3.040,00	532,00	
Valor (R\$/m²)	4.001,48	Valor (R\$/m²)			
		Produto	-	-	-
Valor total (R\$)	2.128.787,36	Valor total = Somatório (terreno+edificação+benfeitorias)	R\$ -		

Valor final da avaliação	Extenso
R\$ 2.129.000,00	Dois milhões cento e vinte e nove mil reais.

Valor de liquidação imediata	Extenso
R\$ 1.619.585,17	Um milhão setecentos e setenta e quatro mil cento e sessenta e seis reais.

Data de referência da avaliação	04/11/2025	Prazo Liquidação Forçada:	18	Meses
---------------------------------	------------	---------------------------	----	-------

5.2 - DADOS DA INFERÊNCIA / TRATAMENTO POR FATORES

Equação de Regressão: (somente no uso de Inferência Estatística)

$VU = EXP\{7,671456 + 6,801847E-02 * \ln(ATER) - 0,1153704 * \ln(AC) + 3,328304E-02 * PADCON + 0,1310663 * TOP + 0,34616 * \ln(LOCAL)\}$

Dados do imóvel avaliando: (segundo as variáveis adotadas)

ATER= 3040 AC= 532 PADCON= 9 TOP= 2 LOCAL= 2

5.3 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Metodo empregado	Tratamento de dados	Grau atingido:			
Comparativo de dados	Inferência estatística	Grau II	Fundamentação	Grau III	Precisão

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado	Liquidez	Número de ofertas	Nível de demanda
Sem destaque	Baixa (13 a 18 meses)	Alto	Baixo

Comentários sobre o mercado local:

Toda a região serrana, em especial nas microrregiões de tradição veraneia, vem apresentando um grande número de unidades em oferta, com baixa demanda, dificultando sobremaneira a liquidez.

7 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Número da Matrícula no RGI:	3018 e 3159	Ofício:	11º do RGI	Comarca:	Petrópolis/ RJ
-----------------------------	-------------	---------	------------	----------	----------------

Gravames: Sim

Nº Inscrição Municipal (IPTU): 329901

Débito de IPTU:	Sim	Valor total do débito (caso existente):	R\$ 245.040,96
-----------------	-----	---	----------------

Outros Documentos: Escritura de Compra & Venda - Cartório do 6º Ofício - Livro BR-19; Fls. 050; Ato 024

8 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- 1- As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? **Sim**
- 2- O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes que comprometem sua estabilidade e/ou solidez? **Não**
- 3- O imóvel se encontra em região de ocorrência de fatores externos (inundações, desmoronamentos, outros)? **Não**
- 4- O imóvel possui condições de ser habitado? **Sim**

9 - MANIFESTAÇÃO QUANTO À GARANTIA

Com base nas informações constantes deste laudo, o imóvel pode ser aceito como garantia? **Sim**

Justificativa:

O imóvel composto pelas duas áreas objeto do laudo - 22 e 23, conta com todas as características necessárias, mesmo não considerando a área 21, erradamente integrada na inscrição municipal. O imóvel se apresenta em bom/regular estado geral.

10- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme já comentado, apesar da inscrição municipal indicar áreas 21, 22 e 23, que coincide com o ocupado no local, o imóvel descrito na escritura é resultante apenas do remembramento das áreas 22 e 23, mesmo que de fato a área 21 se encontre conjugada, contendo uma área de laser.

Frente ao exposto, reafirmamos que este laudo se restringe apenas à propriedade indicada na escritura, ou seja, residência edificada nas áreas 22 e 23, não considerada a área 21.

11- ENCERRAMENTO

Local Rio de Janeiro Data 4 de Novembro de 2025
ART nº RRT 16230558
Responsável Técnico Carlos Augusto Abreu
CPF 630.026.637-00 Crea CAU A13459-7

ASSINATURA: _____



Estrada União e Indústria



Fachada Principal



Acesso Condomínio Condado da Serra



Área de lazer



Área de lazer



Área de lazer



Área de lazer



Rua interna - acesso ao imóvel - área 22



Casa principal



Casa principal



Casa principal



Casa principal



Vista externa área 22



Varanda



Sala



Sala



Cozinha



Copa



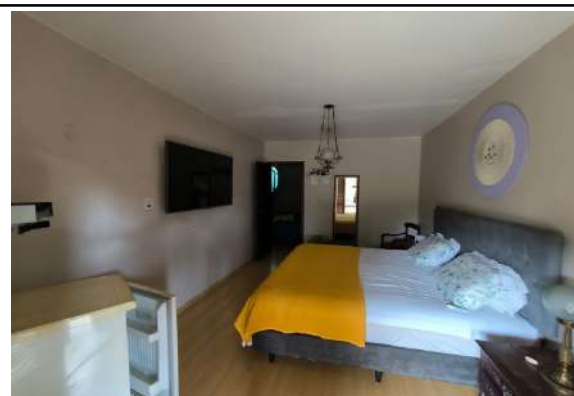
Circulação



Dormitório



Dormitório



Suíte



Banheiro Suíte



Varanda superior



Anexo - Hóspede, lavanderia e moradia caseiro



Anexo - Hóspede, lavanderia e moradia caseiro



Lavanderia



Suíte hóspede



Suíte hóspede



Suíte hóspede



Banheiro Suíte



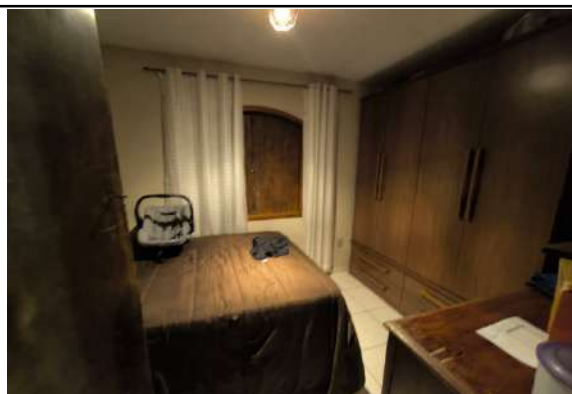
Acesso moradia do caseiro



Sala - caseiro



Cozinha - caseiro



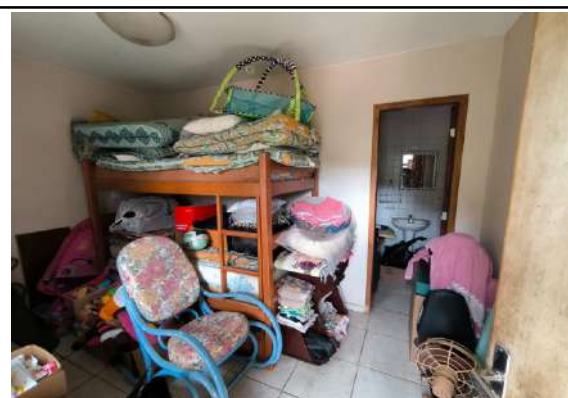
Dormitório



Anexo - Depósito e duas suítes



Anexo



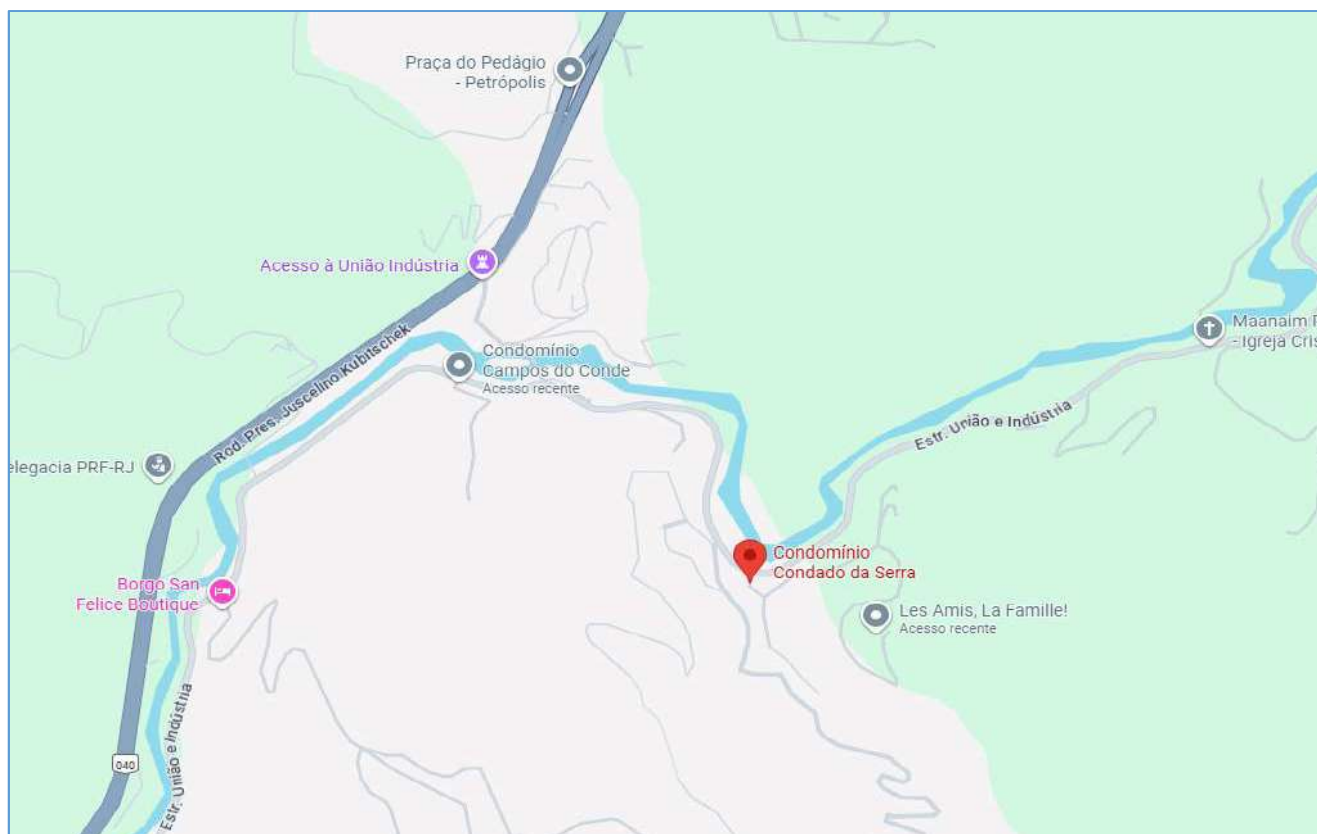
Suíte



Vista área 23



Vista área 23 - galinheiro



Mapa de Localização



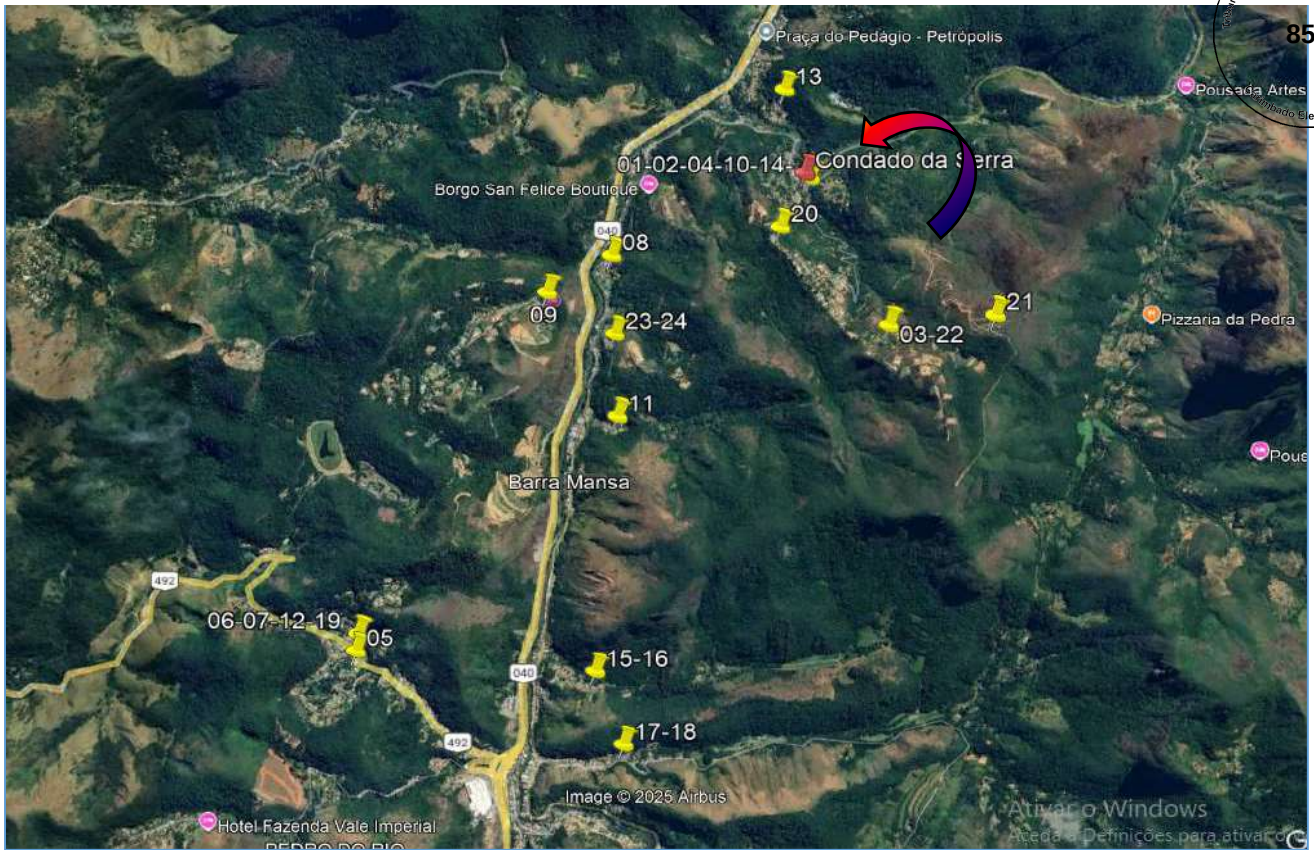
Imagem Satélite com localização do imóvel



Planta do Loteamento com identificação dos lotes



Imagem Satélite com identificação dos lotes 22 e 23 (avaliando)



Croqui com imóvel avaliando e os elementos amostrais



ANEXO III - ELEMENTOS AMOSTRAIS

DADO Nº 1	Total de dados: 24
-----------	--------------------

	Est. União Indústria, 26.260 – Condomínio Condado da Serra – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ;	
	Informante: CASA PONTO - (21) 99238-6711	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 1.390.000,00	
	Area construída: 153,00	Area terreno: 1.980,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 2	
	CASA NOVA CONCEITO ABERTO - ÁREA GOURMET	
	https://casaponto.com/imovel/casa-em-condominio-pedro-do-rio-petropolis-rj-2-quartos-153m2-CA5347RJ	

DADO Nº 2	Total de dados: 24
-----------	--------------------

	Est. União Indústria, 26.260 – Condomínio Condado da Serra – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ;	
	Informante: HAUS CONSULTORIA - (21) 97900-8023	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 1.150.000,00	
	Area construída: 150,00	Area terreno: 1.971,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 2	
	CASA NOVA CONCEITO ABERTO - ÁREA GOURMET	
	https://rj.mgimoveis.com.br/casa1condominio1petropolis1pedro1do1rio1venda1rj1petropolis-295260091	

DADO Nº 3	Total de dados: 24
-----------	--------------------

	Rua Bocaina, entrada pela União Indústria, 29000 – Condomínio Terras Altas – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: J CAMPOS IMOVEIS - (24) 2228-1626	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 1.990.000,00	
	Area construída: 300,00	Area terreno: 1.100,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 1	
	CASA NOVA COM LAZER COMPLETO	
	https://www.jcamposimoveis.com.br/imovel/casa-petropolis-4-quartos-300-m/CA0040-JCSC?from=sale	

DADO Nº 4		Total de dados: 24
	Est. União Indústria, 26.260 – Condomínio Condado da Serra – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: J CAMPOS IMOVEIS - (24) 2228-1626	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 1.780.000,00	
	Area construída: 220,00	Area terreno: 1.800,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 2	
	CASA NOVA CONCEITO ABERTO - ÁREA GOURMET	
	https://www.jcamposimoveis.com.br/imovel/casa-petropolis-3-quartos-220-m/CA0036-JCSC?from=sale	

DADO Nº 5		Total de dados: 24
	Estrada do Secretário, 1375 - Condominio Vale do Pinhal - Pedro do Rio - Petrópolis - RJ	
	Informante: JUNQUEIRA IMOVEIS - (24) 2231-3889	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 1.300.000,00	
	Area construída: 244,00	Area terreno: 1.400,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 12 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 3	
	Casa em condomínio, bom estado, terreno semi plano	
	https://rj.mgimoveis.com.br/petropolis-casa-condominio-pedro-do-rio-venda-rj-petropolis-299585547	

DADO Nº 6		Total de dados: 24
	Estr. do Secretário, 1300 - Condomínio Alto do Pegado - Pedro do Rio, Petrópolis - RJ	
	Informante: JUNQUEIRA IMOVEIS - (24) 2231-3889	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 3.400.000,00	
	Area construída: 354,00	Area terreno: 1328,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 3	
	Casa linear alto padrão, ótimo estado	
	https://www.junqueiraimoveis.com.br/detalhe-do-imovel/7127/casa-em-condominio-em-pedro-do-rio-petropolis	

DADO Nº 7		Total de dados: 24
	Estr. do Secretário, 1300 - Condomínio Alto do Pegado - Pedro do Rio, Petrópolis - RJ	
	Informante: JUNQUEIRA IMOVEIS - (24) 2231-3889	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 5.900.000,00	
	Area construída: 600,00	Area terreno: 12.000,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 3	
	Casa linear alto padrão, ótimo estado	
	https://www.junqueiraimoveis.com.br/detalhe-do-imovel/7120/casa-em-condominio-em-pedro-do-rio-petropolis	

DADO Nº 8		Total de dados: 24
	Est. União Indústria, s/n – Casa em Condomínio – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: JUNQUEIRA IMOVEIS - (24) 2231-3889	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 2.950.000,00	
	Area construída: 426,00	Area terreno: 1.320,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX + ANEXOS - LAZER COMPLETO	
	https://www.junqueiraimoveis.com.br/detalhe-do-imovel/7111/casa-em-condominio-em-pedro-do-rio-petropolis	

DADO Nº 9		Total de dados: 24
	Rodovia BR-040, s/n - Condominio Vale do Barão - Pedro do Rio - Petrópolis/ RJ	
	Informante: JUNQUEIRA IMOVEIS - (24) 2231-3889	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 7.000.000,00	
	Area construída: 600,00	Area terreno: 7.000,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 3	
	CASA ALTO PADRÃO + ANEXOS	
	https://www.junqueiraimoveis.com.br/detalhe-do-imovel/7106/casa-em-condominio-em-pedro-do-rio-petropolis	

DADO Nº 10		Total de dados: 24
	Est. União Indústria, 26.260 – Condomínio Condado da Serra – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: JUNQUEIRA IMOVEIS - (24) 2231-3889	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 2.750.000,00	
	Area construída: 270,00	Area terreno: 1.300,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 2	
	CASA EM EXCELENTE ESTADO	
	https://www.junqueiraimoveis.com.br/detalhe-do-imovel/7052/casa-em-condominio-em-pedro-do-rio-petropolis	

DADO Nº 11		Total de dados: 24
	Est. União Indústria, s/n – Casa em Condomínio – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: JUNQUEIRA IMOVEIS - (24) 2231-3889	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 3.300.000,00	
	Area construída: 400,00	Area terreno: 3.255,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX + ANEXOS - LAZER COMPLETO	
	https://www.junqueiraimoveis.com.br/detalhe-do-imovel/7034/casa-em-condominio-em-pedro-do-rio-petropolis	

DADO Nº 12		Total de dados: 24
	Estr. do Secretário, 1300 - Condomínio Alto do Pegado - Pedro do Rio, Petrópolis - RJ	
	Informante: JUNQUEIRA IMOVEIS - (24) 2231-3889	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 5.750.000,00	
	Area construída: 500,00	Area terreno: 7.000,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 3	
	Casa linear alto padrão, ótimo estado	
	https://www.junqueiraimoveis.com.br/detalhe-do-imovel/5199/casa-em-condominio-em-pedro-do-rio-petropolis	

DADO Nº 13	Total de dados: 24
------------	--------------------

	Est. União Indústria, s/n – Casa em Condomínio – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: MARCELO AMORIM - (24) 98833-2992	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 7.900.000,00	
	Area construída: 1.000,00	Area terreno: 5.000,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX + ANEXOS - LAZER COMPLETO	
	https://rj.mgfmiveis.com.br/casa-com-8-dormitorios-a-venda-pedro-do-rio-petropolis-rj-venda-rj-acesso-3086440	

DADO Nº 14	Total de dados: 24
------------	--------------------

	Est. União Indústria, 26.260 – Condomínio Condado da Serra – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: BORGES E LOUREIRO - (24) 98868-8355	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 890.000,00	
	Area construída: 190,00	Area terreno: 1.000,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 9 - TOPOGRAFIA: 1 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX ANTIGA EM BOM ESTADO	
	https://rj.mgfmiveis.com.br/petropolis1casa1condominio1pedro1do1rio1venda1rj1petropolis-296023601	

DADO Nº 15	Total de dados: 24
------------	--------------------

	Est. União Indústria, s/n – Casa em Condomínio – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: JUNQUEIRA IMOVEIS - (24) 2231-3889	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 3.500.000,00	
	Area construída: 700,00	Area terreno: 600,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 16 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX EDIFICADA EM TERRENO EM DECLIVE	
	https://rj.mgfmiveis.com.br/petropolis-casa-condominio-pedro-do-rio-venda-rj-petropolis-290027520	

DADO Nº 16	Total de dados: 24
------------	--------------------

	Est. União Indústria, s/n – Casa em Condomínio – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: MARCELO AMORIM - (24) 98833-2992	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 780.000,00	
	Area construída: 190,00	Area terreno: 1.414,85
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 9 - TOPOGRAFIA: 1 - LOCAL: 2	
	CASA ANTIGA DUPLEX EDIFICADA EM TERRENO EM DECLIVE	
	https://rj.mgfmoveis.com.br/casa-com-4-dormitorios-a-venda-pedro-do-rio-petropolis-rj-venda-rj-308735037	

DADO Nº 17	Total de dados: 24
------------	--------------------

	Est. União Indústria, S/N - Casa em Condomínio – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: RPL CONSULTORIA IMOB. - (24) 99907-0989	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 2.500.000,00	
	Area construída: 440,00	Area terreno: 9.500,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 16 - TOPOGRAFIA: 1 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX EM BOM ESTADO	
	https://rj.mgfmoveis.com.br/casa-a-venda-no-bairro-pedro-do-rio-petropolis-rj-petropolis-306871523	

DADO Nº 18	Total de dados: 24
------------	--------------------

	Est. União Indústria, S/N - Casa em Condomínio – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: MARCELO AMORIM - (24) 98833-2992	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 1.380.000,00	
	Area construída: 250,00	Area terreno: 1.100,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 12 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX EM BOM ESTADO	
	https://rj.mgfmoveis.com.br/casa-de-condominio-com-4-quartos-a-venda-pedro-do-rio-petropolis-rj-venda-rj-306	

DADO Nº 19	Total de dados: 24
------------	--------------------

	Estr. do Secretário, 1300 - Condomínio Alto do Pegado - Pedro do Rio, Petrópolis - RJ	
	Informante: DOMUM IMOVEIS - (21) 99142-4056	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 3.600.000,00	
	Area construída: 437,00	Area terreno: 2.500,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 20 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 3	
	Casa duplex, ótimo estado, lazer completo	
	https://rj.mgmoveis.com.br/alto-do-pegado-pedro-do-rio-petropolis-venda-rj-petropolis-ar-condicionado-29449	

DADO Nº 20	Total de dados: 24
------------	--------------------

	Est. União Indústria, S/N - Casa em Condomínio - Pedro de Rio – Petrópolis/RJ;	
	Informante: MARCELO AMORIM - (24) 98833-2992	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 900.000,00	
	Area construída: 260,00	Area terreno: 1.350,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 9 - TOPOGRAFIA: 1 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX ANTIGA - regular estado	
	https://rj.mgmoveis.com.br/casa-com-04-dormitorio-a-venda-pedro-do-rio-petropolis-rj-venda-rj-308098423	

DADO Nº 21	Total de dados: 24
------------	--------------------

	Est. União Indústria, S/N - Casa em Condomínio - Pedro de Rio – Petrópolis/RJ;	
	Informante: CONTABO IMOVEIS - (24) 2223-9300	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 1.295.000,00	
	Area construída: 300,00	Area terreno: 1.000,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 12 - TOPOGRAFIA: 3 - LOCAL: 1	
	CASA LINEAR - ANTIGA - BOM ESTADO	
	https://rj.mgmoveis.com.br/casa-de-condominio-com-5-quartos-a-venda-pedro-do-rio-venda-rj-seguranca-3064	

DADO Nº 22		Total de dados: 24
	Rua Bocaina, entrada pela União Indústria, 29000 – Condomínio Terras Altas – Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: L4 PRADO IMOBILIARIA - (24) 99261-757	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 2.600.000,00	
	Area construída: 450,00	Area terreno: 1.300,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 1	
	CASA DUPLEX, ALTO PADRÃO - ÓTIMO ESTADO	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-posse-bairros-petropolis-com-garagem-450m	

DADO Nº 23		Total de dados: 24
	Est. União Indústria, S/N - Casa em Condomínio - Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: B & A IMOVEIS - (21) 96446-4440	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 5.800.000,00	
	Area construída: 800,00	Area terreno: 5.000,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 25 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX +ANEXOS - LAZER COMPLETO	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-posse-bairros-petropolis-com-garagem-800m	

DADO Nº 24		Total de dados: 24
	Est. União Indústria, 16480 - Casa em Condomínio - Pedro de Rio – Petrópolis/RJ	
	Informante: ACM IMOVEIS ITAIPAVA - (24) 99852-2627	
	Origem: Internet	Data: 02/11/2025
	Valor: R\$ 2.290.000,00	
	Area construída: 350,00	Area terreno: 2.100,00
	Nº de dormitórios:	Total de vagas:
	Padrão acabam.: 5	Estado conserv.: 5
	PADCON: 20 - TOPOGRAFIA: 2 - LOCAL: 2	
	CASA DUPLEX + ANEXOS - LAZER COMPLETO	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-pedro-do-rio-bairros-petropolis-com-garager	

ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO

ESTATÍSTICA INFERENCIAL - PROGRAMA REGRE (Prof Domingos Saboya):

O tratamento dos dados foi baseado em processos de inferência estatística visando alcançar a convicção do valor. Este procedimento permite calcular estimativas não tendenciosas de valor, estabelecendo intervalos de confiança para as mesmas, além de submetê-las a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam ao nível de rigor desejado. A inferência estatística é processada pelo emprego de análise por regressão múltipla, onde se estabelece o modelo matemático que melhor explica a interação e o comportamento das variáveis de valor, qualitativas e quantitativas. Como variável dependente, ou explicada, considerada para fins de estimação, assume-se o preço unitário (VU|FF) de cada observação de mercado levantada, verificando-se na amostra um número reduzido de elementos vendidos. Frente a isso utilizamos o tratamento prévio dos preços observados, aplicando-se o Fator de Fonte redutor de 10% nos valores em oferta da amostra, conforme previsto na NBR 14.653-2 (item 9.2.1.3)..

Quanto às variáveis independentes explicativas de valor, consideradas para fins de estimação, adotamos as seguintes:

ATER = Variável quantitativa relativa às áreas totais dos terrenos dos elementos amostrais.

AC = Variável quantitativa relativa às áreas totais construídas dos elementos amostrais.

PADCON: Variável qualitativa representada pela multiplicação das variáveis: Padrão x Conservação.

Padrão: Variável qualitativa representada pelo padrão construtivo do imóvel, conforme tabela:

Padrão Alto: 5 / Padrão Normal/Alto: 4 / Padrão Normal: 3

Conservação: Variável qualitativa representada pelo estado de conservação do imóvel, como segue:

Ótimo: 5 / Bom: 4 / Regular: 3

LOCAL = Variável qualitativa associada à condição de urbanização local de cada elemento, como segue:

1=microrregião de baixa densidade, uso predominantemente residencial de classe média/baixa,

2=microrregião com média densidade, uso residencial de classe média a média/ alta.

3=microrregião de média a alta densidade ocupacional, padrão normal/alto, classe média alta, melhor acesso ao centro.

Arquivo:F:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS DIVERSOS\2025\11 - Casa Itaipava\dbf pedrodorio.dbf

Regre4W V.01-13 03-11-2025/18:42:17

L I S T A G E M D O A R Q U I V O

Reg.	ATER	AC	VU	PAD_	CON_	PADCON	TOP	LOCAL
1	1980,00	153,00	8176,47	5	5	25	2	2
2	1971,00	150,00	6900,00	5	5	25	2	2
3	1100,00	300,00	5970,00	5	5	25	3	1
4	1800,00	220,00	7281,82	5	5	25	3	2
5	1400,00	244,00	4795,08	3	4	12	2	3
6	1328,00	354,00	8644,07	5	5	25	3	3
7	12000,00	600,00	8850,00	5	5	25	3	3
8	1320,00	426,00	6232,40	5	5	25	2	2
9	7000,00	600,00	10500,00	5	5	25	3	3
10	1300,00	260,00	9519,23	5	5	25	3	2
11	3255,00	400,00	7425,00	5	5	25	2	2
12	7000,00	500,00	10350,00	5	5	25	3	3
13	5000,00	1000,00	7110,00	5	5	25	3	2
14	1000,00	190,00	4215,79	3	3	9	1	2
15	600,00	700,00	4500,00	4	4	16	2	2
16	1414,85	190,00	3694,74	3	3	9	1	2
17	9500,00	440,00	5113,64	4	4	16	1	2
18	1100,00	250,00	4968,00	3	4	12	2	2
19	2500,00	437,00	7414,19	5	4	20	3	3
20	1350,00	260,00	3115,39	3	3	9	1	2
21	1000,00	300,00	3885,00	3	4	12	3	1
22	1300,00	450,00	5200,00	5	5	25	2	1
23	5000,00	800,00	6525,00	5	5	25	2	2
24	2100,00	350,00	5888,57	5	4	20	2	2
25	3040,00	532,00	0,00	3	3	9	2	2

REGRESSÃO MÚLTIPLA

Dados 24;Reg 1 a 24

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VU=EXP{7,671456+6,801847E-02*ln(ATER)-0,1153704*ln(AC)+3,328304E-02*PADCON+0,1310663*TOP+0,34616*ln(LOCAL)}

ERRO PADRÃO DA REGRESSÃO = 9,642749E-02 C.V.= 1,104592E-02
COEFICIENTES : DETERMINAÇÃO = 0,9346069 CORRELAÇÃO = 0,9668
R2 AJUSTADO = 0,9164422

TESTES DE HIPÓTESES

VARIÁVEL	REGRESSORES	ERRO PADRÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln(ATER)	B1=6,801847E-02	3,454903E-02	1,968752	3,089168E-02
ln(AC)	B2=-0,1153704	4,748936E-02	-2,429395	1,223904E-02
PADCON	B3=3,328304E-02	4,438919E-03	7,498006	5,907398E-06
TOP	B4=0,1310663	3,635806E-02	3,604876	1,156932E-03
ln(LOCAL)	B5=0,34616	7,090771E-02	4,881838	1,307846E-04

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

NATUREZA DA VARIAÇÃO	SOMA DOS QUADRADOS	GRAUS DE LIBERDADE	MÉDIA DOS QUADRADOS	VALOR DE F OBSERVADO
REGRESSÃO	2,392056	5	0,4784112	
RESÍDUO	0,1673687	18	9,29826E-03	51,45169
T O T A L	2,559425	23		

SIGNIFICÂNCIA DO F OBSERVADO = 6,899152E-07

SUMÁRIO ESTATÍSTICO

VARIÁVEIS	MÉDIA	DSV. PADRÃO	MÍNIMO	MÁXIMO	AMPLITUDE
ln(VU)	8,729693	0,3335856	8,044109	9,25913	1,215021
ln(ATER)	7,673762	0,8040081	6,39693	9,392662	2,995732
ln(AC)	5,861555	0,5119259	5,030438	6,907755	1,877317
PADCON	20,20833	6,379172	9	25	16
TOP	2,25	0,7372098	1	3	2
ln(LOCAL)	0,7078701	0,3245444	0	1,098612	1,098612

RELAÇÕES ENTRE AS VARIÁVEIS

VARIÁVEIS	CORRELAÇÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln(VU) xln(ATER)	0,5425063	3,029076	3,103712E-03
ln(VU) xln(AC)	0,2756692	1,345124	9,482642E-02
ln(VU) xPADCON	0,8467402	7,465254	3,409313E-06
ln(VU) xTOP	0,6943635	4,525768	1,679197E-04
ln(VU) xln(LOCAL)	0,4585396	2,420169	1,146463E-02
ln(ATER) xln(AC)	0,4987184	2,698769	6,301843E-03
ln(ATER) xPADCON	0,4083272	2,098104	2,259055E-02
ln(ATER) xTOP	0,1934426	0,9247939	0,1825533
ln(ATER) xln(LOCAL)	0,4482058	2,351717	1,326561E-02
ln(AC) xPADCON	0,3512399	1,759571	4,452076E-02
ln(AC) xTOP	0,3359968	1,673242	5,250879E-02
ln(AC) xln(LOCAL)	0,1487123	0,705366	0,2439922
PADCONxTOP	0,6263629	3,768805	6,793137E-04
PADCONxln(LOCAL)	0,0715215	0,3363269	0,3699056
TOPxln(LOCAL)	0,1004365	0,4734832	0,3202666

RESÍDUOS DA REGRESSÃO

REGISTRO	ORIGINAL	ESTIMADO	RESÍDUO	RESÍDUO %	NORMALIZADO
1	9,009016	8,941559	6,745707E-02	0,7487729	0,6995627
2	8,839276	8,943534	-0,1042568	1,179472	-1,081194
3	8,694502	8,715021	-2,05186E-02	0,235996	-0,2127887
4	8,893136	9,02424	-0,1311048	1,474225	-1,359621
5	8,475346	8,571812	-9,64655E-02	1,13819	-1,000395
6	9,064629	9,089033	-2,44043E-02	0,2692264	-0,2530852
7	9,088173	9,177884	-8,97117E-02	0,9871266	-0,9303548
8	8,737516	8,79584	-5,83234E-02	0,6675057	-0,6048423
9	9,25913	9,141223	0,1179077	1,273421	1,222761
10	9,161069	8,982833	0,1782362	1,945583	1,848397
11	8,912608	8,864496	4,811157E-02	0,5398147	0,4989404
12	9,244741	9,162257	0,0824845	0,8922315	0,8554044
13	8,869258	8,919046	-0,049789	0,561366	-0,5163361
14	8,346592	8,206512	0,1400794	1,678282	1,452691
15	8,411833	8,385365	2,646722E-02	0,3146427	0,274478
16	8,214665	8,230117	-1,54514E-02	0,1880961	-0,1602392
17	8,539667	8,495741	0,0439255	0,5143702	0,4555288
18	8,510773	8,41225	0,0985233	1,15763	1,021735
19	8,911151	8,941346	-3,01954E-02	0,3388501	-0,3131414
20	8,044109	8,190739	-0,1466292	1,822814	-1,520616
21	8,264878	8,275859	-1,09802E-02	0,132854	-0,1138702
22	8,556414	8,548538	7,875245E-03	9,203908E-02	8,167012E-02
23	8,783396	8,813725	-3,03281E-02	0,3452893	-0,3145175
24	8,680768	8,683678	-2,90889E-03	0,0335096	-3,016661E-02

TESTE DE ADERÊNCIA

Dados 24;Reg 1 a 24

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VU=EXP{7,671456+6,801847E-02*ln(ATER)-0,1153704*ln(AC)+3,328304E-02*PADCON+0,1310663*TOP+0,34616*ln(LOCAL)}

Teste de Qui-Quadrado - QQ2 =1,248101 com 1 g.l.

Consulte as tabelas de Qui-Quadrado para concluir.

Teste de Kolmogorov-Smirnov - D (Estatística Ajustada)=0,2607787

Consulte a tabela abaixo, de Stephens (Média e Variância desconhecidas), para concluir.

+++++
+ Significâncias - 15% 10% 5% 2,5% 1% +
+ D crítico ajustado - ,775 ,819 ,895 ,955 1,035 +
+++++

ESTATÍSTICA DE DURBIN - WATSON

Dados 24;Reg 1 a 24

MODELO:

VU=EXP{7,671456+6,801847E-02*ln(ATER)-0,1153704*ln(AC)+3,328304E-02*PADCON+0,1310663*TOP+0,34616*ln(LOCAL)}

Estatística D-W = 1,427934 para n = 24 e k = 6

Verifique se há variáveis seriais e se estão devidamente ordenadas ...

Recorra as Tabelas de Durbin-Watson para concluir

Se D-W < D_L , aceita-se H₀ (evidencia autoregressão);

Se D_L < D-W < D_u , teste não conclusivo;

Se D-W > D_u , aceita-se H₀ (não evidencia autoregressão).

CÁLCULO DA VARIÁVEL VU

Dados 24;Reg 1 a 24

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

$VU=EXP\{7,671456+6,801847E-02*\ln(ATER)-0,1153704*\ln(AC)+3,328304E-02*PADCON+0,1310663*TOP+0,34616*\ln(LOCAL)\}$

D A D O S : Registro Numero 25

Estrada União Indústria, 26260 - áreas 22 e 23 - Pedro do Rio - Petrópolis/RJ

ATER =3040 AC =532 PADCON =9

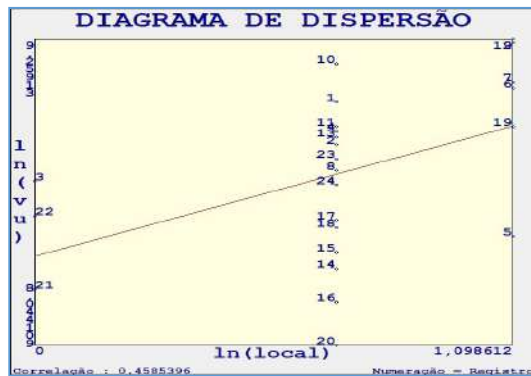
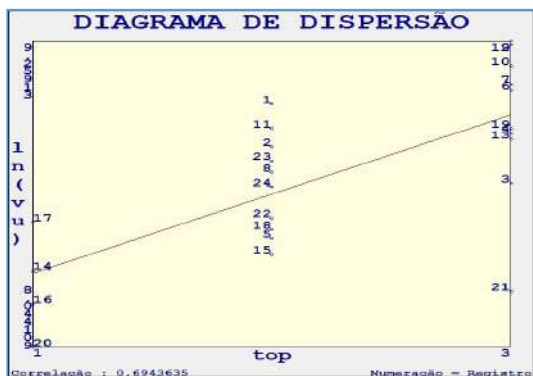
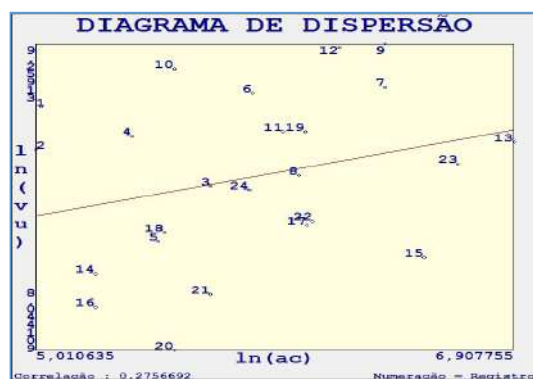
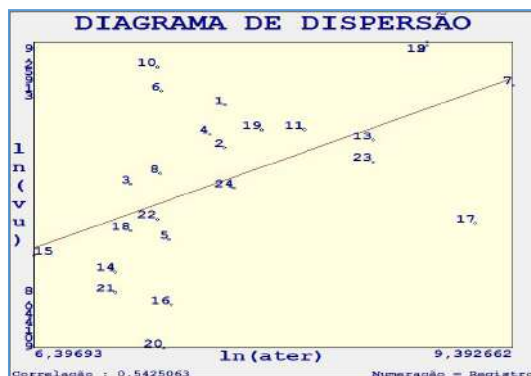
TOP =2 LOCAL =2

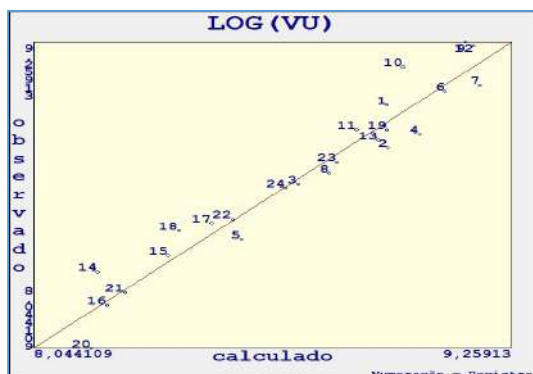
R E S U L T A D O : ESPERANÇA DA MEDIANA VU =4001,476

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,330391 Limite:Inferior /Superior

Global 3710,174 4315,649

Amplitude Percentual -7,27986 7,851434





ANEXO V - DADOS DA AMOSTRA

ATENÇÃO

O preenchimento desta planilha é necessário somente para os casos de avaliação por utilização de Inferência Estatística com utilização de softwares **diferente** do SISDEA ou SISREN. Pode-se incluir linhas e colunas.

ID	Endereço	Variáveis Independentes (incluir nomes e preencher)					Variável Dependente (incluir nome e preencher)
		AT	AC	PADCON	TOP	LOC	VU/ FF (-10%)
1	ELEMENTO 1	1.980,00	153,00	25,00	2,00	2,00	8.176,47
2	ELEMENTO 2	1.971,00	150,00	25,00	2,00	2,00	6.900,00
3	ELEMENTO 3	1.100,00	300,00	25,00	3,00	1,00	5.970,00
4	ELEMENTO 4	1.800,00	220,00	25,00	3,00	2,00	7.281,82
5	ELEMENTO 5	1.400,00	244,00	12,00	2,00	3,00	4.795,08
6	ELEMENTO 6	1.328,00	354,00	25,00	3,00	3,00	8.644,07
7	ELEMENTO 7	12.000,00	600,00	25,00	3,00	3,00	8.850,00
8	ELEMENTO 8	1.320,00	426,00	25,00	2,00	2,00	6.232,39
9	ELEMENTO 9	7.000,00	600,00	25,00	3,00	3,00	10.500,00
10	ELEMENTO 10	1.300,00	270,00	25,00	3,00	2,00	9.166,67
11	ELEMENTO 11	3.255,00	400,00	25,00	2,00	2,00	7.425,00
12	ELEMENTO 12	7.000,00	500,00	25,00	3,00	3,00	10.350,00
13	ELEMENTO 13	5.000,00	1.000,00	25,00	3,00	2,00	7.110,00
14	ELEMENTO 14	1.000,00	190,00	9,00	1,00	2,00	4.215,79
15	ELEMENTO 15	600,00	700,00	16,00	2,00	2,00	4.500,00
16	ELEMENTO 16	1.414,85	190,00	9,00	1,00	2,00	3.694,74
17	ELEMENTO 17	9.500,00	440,00	16,00	1,00	2,00	5.113,64
18	ELEMENTO 18	1.100,00	250,00	12,00	2,00	2,00	4.968,00
19	ELEMENTO 19	2.500,00	437,00	20,00	3,00	3,00	7.414,19
20	ELEMENTO 20	1.350,00	260,00	9,00	1,00	2,00	3.115,38
21	ELEMENTO 21	1.000,00	300,00	12,00	3,00	1,00	3.885,00
22	ELEMENTO 22	1.300,00	450,00	25,00	2,00	1,00	5.200,00
23	ELEMENTO 23	5.000,00	800,00	25,00	2,00	2,00	6.525,00
24	ELEMENTO 24	2.100,00	350,00	20,00	2,00	2,00	5.888,57



OFÍCIO

LIVRO BR-19
FOLHA 050RENALDO ANDRADE BUSSIÈRE
TABELIÃO

RUA IRMÃOS D'ANGELO, 23 - CENTRO - PETRÓPOLIS - RJ - TELS. (24) 2231-2090 - 2237-8886

LIVRO: BR - 19
FLS.: 050
ATO Nº: 024ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, na
forma abaixo:11º Oficial de Petrópolis
Conciliação
Substituição
CTPS Nº 31573

S A I B A M, quantos esta pública escritura virem que, sendo no ano do nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de 2002 (dois mil e dois), aos 14 (quatorze) dias do mês de outubro, nesta cidade de Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro, neste Cartório do 6º Ofício, sito à Rua Irmãos D'Ângelo, nº 23, perante mim, **Miguel Perides Filho, Escrevente Autorizado**, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como outorgantes vendedores; **GLAUCIO COUTINHO DE FREITAS**, engenheiro, e sua mulher, **LUCIA ZANCHIDE CARLA MONTANARI DE FREITAS**, fisioterapeuta, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, realizado antes da lei 6.515/77, portadores da carteira de identidade nº 27059-D, expedida pelo CREA/RJ, e, 2.521.235, expedida pelo IFP/RJ, inscritos no CPF sob o nº 332.000.767-04, e, 361.167.697-72, respectivamente, residentes e domiciliados à Estrada de Jacarepaguá nº 2.390, casa 05, Itanhangá, Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado; e, de outro lado, como outorgados compradores: **ARIBERTO PEREIRA DOS SANTOS FILHO**, comerciante, e sua mulher, **MARIA DE FÁTIMA MARINHO DOS SANTOS**, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, realizado após a Lei 6.515/77, portadores da carteira de identidade nº 043652/0-0 expedida pela CRC/RJ, e, 05617459-2 expedida pelo IFP/RJ, inscritos no CPF sob os nºs. 404.133.907-30, e, 691.389.667-00, respectivamente, residentes e domiciliados à rua Torres de Oliveira nº 172, Piedade, Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, todos de passagem por esta cidade e identificados como os próprios por mim e sobre cuja identidade física, não tenho dúvida. Então aí, pelos outorgantes vendedores, me foi dito: **PRIMEIRO** – que são senhores, únicos e legítimos possuidores da área privativa nº 22, integrante do **CONDOMÍNIO CONDADO DA SERRA**, situada em Pedro do Rio, no 4º Distrito deste Município, com a superfície de 1.616,00m², cujas medidas e confrontações constam na matrícula de nº 3.018, aberta no RGI da 2ª Circunscrição, Cartório do 11º Ofício desta Comarca, imóvel inscrito na PMP sob o nº 611972; e, área privativa de nº 23, integrante do **CONDOMÍNIO CONDADO DA SERRA**, situada em Pedro do Rio, no 4º Distrito deste Município, com a superfície de 1.424,00m², cujas medidas e confrontações, constam na matrícula nº 1.158, aberta no RGI da 2ª Circunscrição, Cartório do 11º Ofício desta Comarca, imóvel inscrito na PMP sob o nº 611973; **SEGUNDO** – que os referidos imóveis foram adquiridos por escritura de compra e venda nestas Notas, livro BR-19, fls. 048, nesta data, a ser registrada juntamente com a presente no RGI competente; **TERCEIRO** - que se encontram os citados

Substituição
Miguel Perides Filho
nº 11

imóveis, inteiramente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, foro ou pensão, quite com impostos, taxas de condomínio e demais encargos até a presente data; **QUARTO** - que então, pela presente escritura e na melhor forma de direito, eles outorgantes, vendem como vendido tem aos outorgados, em caráter definitivo, os imóveis citados no item "primeiro" supra, pelo preço certo e ajustado de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), pela área privativa de nº 22, e, R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), pela área privativa de nº 23, perfazendo o total de R\$9.000,00 (nove mil reais), pagos em moeda corrente do país, contado e achado certo, dos quais dão plena, geral, rasa e irrevogável quitação, para nada mais reclamarem ou exigirem, presente ou futuramente, com relação ao preço da presente venda; em consequência, cedem e transferem ao outorgado, toda a posse, domínio, jus, ação e mais direitos, que tinham e exerciam sobre os citados imóveis, para que deles passem os adquirentes a usarem, possuírem e livremente disporem, como seus que ficam sendo, por força desta escritura e da "**cláusula constituti**", prometendo por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, obrigando-se pela evicção de direito quando chamados a Autoria, e pondo os compradores a paz e salvo de todas as dúvidas e embaraços futuros. Pelos outorgados compradores, me foi dito que assim estando ajustado, aceitavam a presente em seus expressos termos. Certifico e porto por fé, que: a) o ITBI devido pela área 22 e 23 foram recolhidas junto à CEF nesta data, nos valores de R\$500,00, e, R\$440,00, respectivamente, conforme processo 085974; b) foram apresentadas e ficaram arquivadas as certidões de Feitos Cíveis expedida pelo Cartório Distribuidor desta Comarca; da Justiça Federal; 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 9º Registros de Distribuição da Cidade do Rio de Janeiro; 1º e 2º Registros de Interdições e Tutelas da Cidade do Rio de Janeiro; de interdições e tutelas expedida pelo Registro Civil desta Comarca; de ônus reais do imóvel expedida pelo RGI competente; e, de quitação fiscal expedida pela Prefeitura Municipal de Petrópolis; assim como Declaração de Quitação de Cotas Condominiais; constando em nome do outorgante varão no 1º Registro de Distribuição e na certidão da Justiça Federal, várias execuções, que segundo o outorgante não se referem aos imóveis ora alienados, sendo de pleno conhecimento e aceitação dos outorgados, isentando esta Serventia de futuras contestações; c) que não foram constituídos sobre os imóveis até a presente data, quaisquer ônus ou ações reais e mesmo pessoais reipersecutórias, para o que exhibe a competente certidão expedida pelo RGI competente, sendo estes itens para os fins do disposto na Lei 7.433/85 e respectivo decreto 93.240/86; d) pelos outorgantes, me foi dito ainda, que não são, e nunca foram contribuintes obrigatórios da Previdência Social, na qualidade de Empregadores. Certifico ainda que da presente será remetida nota ao cartório distribuidor no prazo legal bem como a Declaração sobre Operação



OFÍCIO



LIVRO BR-19
FOLHA 051

RENALDO ANDRADE BUSSIÈRE
TABELIÃO

RUA IRMÃOS D'ANGELO, 23 - CENTRO - PETRÓPOLIS - RJ - TELS. (24) 2231-2090 - 2237-8880

Imobiliária conforme IN/SFR 056/01. São devidas custas no valor de R\$644,24 (Tab. 7.1.2) que acrescidas dos valores de informática R\$1,82, gravação eletrônica R\$1,82, guias de comunicação (distribuidor, DOI, RGI) R\$16,80, 20% da Lei Estadual 3.217/99, na quantia de R\$133,66, R\$10,90 Leis 489, 590, e 3761 de 07.01.02, R\$1,32 de distribuição, acrescidas ainda custa de certidão no valor de R\$5,98, totaliza R\$816,54 pagas no Banerj no prazo da Lei. E, por estarem assim justos e contratados, me pediram lhes lavrasse a presente escritura, que lhes sendo lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando a presença e assinatura de testemunhas a este ato, conforme disposto no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado do Rio de Janeiro.

Eu, Miguel Perides Filho, Escrevente Substituto, digitei, li, e colho a assinatura E, eu, Renaldo Andrade Bussiére, Tabelião, que subscrevo e assino, encerrando o presente ato.

Gláucio Coutinho de Freitas – outorgante

Lucia Zanchide Carla Montanari de Freitas – outorgante

Ariberto Pereira dos Santos Filho – outorgado

Maria de Fátima Marinho dos Santos – outorgada

RENALDO ANDRADE BUSSIÈRE
TABELIÃO

NOTARIAL
NA168404

NOTARIAL
NA168405



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO
11.º OFÍCIO - PETRÓPOLIS - RJ

Matrícula: **3.018** Livro: **2** Fls: **02** Data: **16/04/2001**

R-3/3.018 - Protocolo nº 9.667 (08/07/08) - **PENHORA** - Conforme Mandado de Penhora e Avaliação nº 00058010500345962008, datado de 20/05/08, processo nº 95.0056218-9, extraído da 5ª Vara Federal da Niterói/RJ, devidamente assinado pela Diretora de Secretaria - Maria Stella Jeannine de Canena Gordo, Classe: Execução Fiscal Distribuição: 24/03/99, Exequente: Fazenda Nacional, Executado: Engenheiro Engenheira Ltda, João da Silva Coelho Filho, Gláucio Coutinho de Freitas; Processo Adm. Nº 792/94-30; C.D.A. nº 95556-16, procedo-se o registro da penhora no imóvel objeto desta matrícula, valor da dívida: **R\$ 12.549,00** - atualizado até 11/2006 (juntamente com o imóvel da matrícula 3.159). **ISENTO PELA FORMA DA LEI.** O referido é verdade, dou fé.
Petrópolis, 14/04/08
Oficial *[Assinatura]* *[Assinatura]* *[Assinatura]*

(R) 1.º ato
R0586332 H01 Conchita F. Asfora
Substituta - CTRP nº 33573

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFÍCIO DO 11.º OFÍCIO - PETRÓPOLIS-RJ
N.º do Livro: 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-9

Matrícula nº 3159 - Área 23:

DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO — PETRÓPOLIS - RJ — CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO

MATRÍCULA Nº 3.159 LIVRO Nº 2

27 / 01 / 2003

IMÓVEL: ÁREA PRIVATIVA Nº 23, integrante do CONDOMÍNIO CONDADO DA SERRA, situado em Pedro do Rio, no 4º distrito / deste Município, com a superfície de 1.424,00m², com testada para a rua interna, onde mede 29,00m, de um lado com a área 24, onde mede 46,00m, fundos com a área 16, onde mede 32,50m e, do lado restante, confrontando com as áreas 21 e 22, onde mede 21,00m e 32,50m.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ CONDE CALDAS, brasileiro, arquiteto, CI nº 16.239-C CREA/RJ, CPF nº 219.999.887-87 e sua mulher VIVIANA DE GOUVEA CALDAS, brasileira, do lar, CI nº 2.008.865 IFP, CPF nº 386.196.527-53, residentes no Rio de Janeiro, à Rua General Urquiza nº 137/401, Leblon.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula originária nº 1.158, Lº 2, desta Circunscrição. O Oficial *Conchita F. Asfora*

R-1/3.159 - Protocolo nº 8.088 (13.01.03) - COMPRA E VENDA - Público de 14.10.02, Lº BR-19, fls. 048, do 6º Ofício de Notas desta cidade, José Conde Caldas e s/m, venderam o imóvel à GLAUCIO COUTINHO DE FREITAS, brasileiro, engenheiro, CI nº 27.059-D CREA/RJ, CPF nº 332.000.767-04 e sua mulher LUCIA ZANCHIDE CARLA MONTANARI/DE FREITAS, brasileira, fisioterapeuta, CI nº 2.521.235 IFP, CPF nº 361.167.697-72, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes no Rio de Janeiro, à Estrada de Jacarepaguá nº 2.390, casa 05, Itanhangá, pelo valor R\$ 4.500,00. Custas: R\$ 360,73 - Tab 05, nº 01. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 27.01.03. O Oficial *Conchita F. Asfora*

R-2/3.159 - Protocolo nº 8.089 (13.01.03) - COMPRA E VENDA - Público de 14.10.02, Lº BR-19, fls. 050, do 6º Ofício de Notas desta cidade, Gláucio Coutinho de Freitas e s/m venderam o imóvel à ARIBERTO PEREIRA DOS SANTOS / FILHO, brasileiro, comerciante, CI nº 043652/0-0 CRC/RJ, CPF nº 404.133.907-30 e sua mulher MARIA DE FÁTIMA MARINHO DOS SANTOS, brasileira, do lar, CI nº 05.617.459-2 IFP, CPF nº 691.389.667-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes no Rio de Janeiro, à Rua Torres de Oliveira nº 172, Piedade, pelo valor de R\$ 4.800,00. Custas: R\$ 360,73 - Tab 05, nº 01. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 27.01.03. O Oficial *Conchita F. Asfora*

ANOTAÇÃO: Certifico para efeitos de referência de que trata esta matrícula, que em virtude de determinação da Corregedoria Geral da Justiça, foi implementado a informatização dos Registros e Averbações. Para tal foram tomadas todas as providências necessárias, sendo criada uma nova ficha de matrícula. A partir desta data fica a presente encerrada e prossegue em outra com o mesmo número, seguindo a ordem dos procedimentos, tipo de acordo com o novo sistema instalado. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 14/07/08. O Oficial *Conchita F. Asfora*

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
11º OFÍCIO - PETRÓPOLIS - RJ

11º Ofício de Petrópolis
Luiz Carlos B. Machado
Substituto
Mat. 3159/03

Matrícula 3.159 Livro 2 Fls 02 Data 27/01/2003

R-3/3.159 - Protocolo nº 9.667 (08/07/08) - PENHORA - Conforme Mandado de Penhora e Avaliação nº 00058010500345962008, datado de 20/05/08, processo nº 95.0056218-9, extraído da 5ª Vara Federal de Niterói/RJ, devidamente assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Stella Jeannine de Canena Gordo, Classe: Execução Fiscal Distribuição: 24/03/99; Exequente: Fazenda Nacional; Executado: Engenharia Ltda, Julio da Silva Coelho Filho, Gláucio Coutinho de Freitas; Processo Adm. Nº 792/94-30; C.D.A. nº 95556-16, procede-se o registro da penhora no imóvel objeto desta matrícula, valor da dívida: R\$ 12.549,00 - atualizado até 11/2008 (juntamente com o imóvel da matrícula 3.018). **ISENTO PELA FORMA DA LEI.** O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 14/07/08. O Oficial *Conchita F. Asfora*

(R) 1. até 2. Conchita F. Asfora - Ofício de Petrópolis
RHE6333 FPA Substituto - CTPS nº 21573 Luiz Carlos B. Machado

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª E 6ª CIRC.
CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO - PETRÓPOLIS/RJ
R. do Imperador, 189-8/1 28-29 Tel.: (24) 2231-4835
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da FICHA a que se refere, lida nos termos do art. 1º da Lei 8.015 de 1973, dela constando os seguintes dados que recalam sobre o imóvel:
Petrópolis, 28/3/2003

Luiz Carlos B. Machado - Substituto

CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO - PETRÓPOLIS/RJ

Escrituras	R\$ 34,50
Diário/Builder	R\$ 0,00
Notas/Acateri	R\$ 0,00
Lei 7267/95	R\$ 6,70
Lei 4864/03	R\$ 6,72
Lei 1157/06	R\$ 0,70
Total	R\$ 44,92

11º Ofício de Petrópolis
Luiz Carlos B. Machado
Substituto
Mat. 3159/03

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
14/07/08
14074459

IPTU - referente as áreas 21, 22 e 23:

PREFEITURA DE PETRÓPOLIS SECRETARIA DE FAZENDA		IPTU 2025	
Contribuinte ARIBERTO PEREIRA DOS SANTOS FILHO RUA DES PAULO ALONSO 66 RECREIO BANDEIRANTES 22790-540 RIO DE JANEIRO RJ		Inscrição Imobiliária 329901	
Localização do Imóvel EST UNIAO E INDUSTRIA 26260 AREAS 21/22/23 - CND POSSE PETRÓPOLIS - RJ		CTM/DCI 007701493000054604	
		Cód. Logradouro 16148	
		Dist. 000	
		CT 10	
		CA 01	
		Data Processamento 26/12/2024	
		Área terreno (m²) 4.488,00	
		Área edificada (m²) 550,07	
		Utilização do Imóvel RESIDENCIAL	
		Tributo IMPOSTO PREDIAL	
		Vlr. Tributável (R\$) 1.217.299,13	
		Imp. Anual (R\$) 12.172,99	
		Taxa Col. Iso Anual (R\$) 1.783,97	
		Desconto Lei 6.307/2005 / Créditos 0,00	
		Total Anual (R\$) 13.956,96	
"PREZADO(A) CONTRIBUINTE, EXISTE DÉBITO REFERENTE AO SEU IMÓVEL. PROCURE A DÍVIDA ATIVA E REGULARIZE A SITUAÇÃO DE SEU IMÓVEL." Levantamento efetuado até o dia 02/12/2024. A atualização monetária aplicada nos tributos para 2025 foi de 4,42 %, conforme legislação vigente.			

Débitos de IPTU:

PROPRIETÁRIO (CONTRIBUINTE)
220327 - ARIBERTO PEREIRA DOS SANTOS FILHO

IMÓVEL (CÓDIGO - INSCRIÇÃO)
FILTRO IMO. 329901 - 00.00.020.6086.000

Status da Dívida
Todos **Atualizar** **Nova Consulta**

	Identif.	Parcto.	Ano	Dívida	Ref.	Parc.	Notif.	Vencimento	Valor	Correção	Multa	Juros	Total
☐	38067929		2020	IP	2016	1	NÃO	21/01/2020	10.820,96	3.518,20	2.867,83	9.894,02	27.101,01
☐	38043798		2020	IP	0	1	NÃO	21/01/2020	7.116,86	2.313,89	1.886,15	6.507,22	17.824,12
☐	38068047		2020	IP	2015	1	NÃO	21/01/2020	10.820,96	3.518,20	2.867,83	9.894,02	27.101,01
☐	38067368		2020	IP	2019	1	NÃO	21/01/2020	10.806,10	3.513,37	2.863,89	9.880,43	27.063,79
☐	38067779		2020	IP	2017	1	NÃO	21/01/2020	10.820,96	3.518,20	2.867,83	9.894,02	27.101,01
☐	38067604		2020	IP	2018	1	NÃO	21/01/2020	10.820,96	3.518,20	2.867,83	9.894,02	27.101,01
☐	42051699		2021	IP	0	1	NÃO	22/01/2021	10.863,24	3.093,69	2.791,39	7.955,45	24.703,77
☐	46642471		2022	IP	0	1	NÃO	20/01/2022	11.976,72	1.980,21	2.791,39	6.280,62	23.028,94
☐	46649154		2023	IP	0	1	NÃO	20/01/2023	12.751,55	1.205,41	2.791,39	4.605,80	21.354,15
☐	49144310		2024	IP	0	1	NÃO	22/01/2024	13.361,82	590,59	2.790,48	2.930,01	19.672,90
☐	48386589		2025	IP	0	1	NÃO	20/01/2025	1.163,19	0,00	232,64	104,69	1.500,52
☐	48386592		2025	IP	0	2	NÃO	20/02/2025	1.163,07	0,00	232,61	93,05	1.488,73
☐	48386603		2025	IP	0	11	NÃO	21/11/2025	1.163,07	0,00	0,00	0,00	1.163,07
☐	48386604		2025	IP	0	12	NÃO	22/12/2025	1.163,07	0,00	0,00	0,00	1.163,07
VALORES TOTAIS:									114.812,53	26.769,96	27.851,26	77.933,35	247.367,10

☐ Do Exercício ☐ Paga ☐ Dívida Ativa ☐ Ajuizada ☐ Parcelamento



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16230558

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: CARLOS AUGUSTO ABREU
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 630.XXX.XXX-00
Nº do Registro: 000A134597

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: SENIOR CONSULTORIA AVALIACOES E ESTUDOS TECNICOS LTDA
Período de Responsabilidade Técnica: 08/11/1990 - sem data fim

CNPJ: 36.XXX.XXX/0001-35
Nº Registro: PJ28967

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16230558I00CT001
Data de Cadastro: 03/11/2025
Data de Registro: 03/11/2025

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 23303294 Pago em: 03/11/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Auto Posto Estrela do Gramacho LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$6.200,00

CPF/CNPJ: 12.XXX.XXX/0001-73
Data de Início: 01/11/2025
Data de Previsão de Término: 04/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: ESTRADA
Logradouro: UNIÃO E INDÚSTRIA - ATÉ 1440/1441
Bairro: ROSEIRAL

CEP: 25715131
Nº: 26260
Complemento: LOTES 22 E 23 -
CONDOMINIO CONDADO DA SERRA
Cidade/UF: PETRÓPOLIS/RJ

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 3.040,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Laudo de Avaliação para determinação do valor de mercado para compra & venda e liquidação, de parte do imóvel localizado no Condomínio Condado da Serra, situada na Estrada União Indústria, 26.260 - lotes 22 e 23 - Pedro do Rio - Município de Petrópolis/RJ; com a área construída a ser verificada, edificada em dois lotes que totalizam 3.040,00m² de área territorial.



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16230558I00CT001	Auto Posto Estrela do Gramacho LTDA	INICIAL	03/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CARLOS AUGUSTO ABREU, registro CAU nº 000A134597, na data e hora: 2025-11-03 16:42:47, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

