Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DO TRABALHO DA 1ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI - RJ

Processo: 0002085-77.2011.5.01.0241

EMERSON FERREIRA DE SOUZA, já qualificado nos autos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao a intimação de **Id 87ab569** dizer e esclarecer o que segue:

1. Informar às partes que a perícia foi realizada "*in loco*" no imóvel à **RUA A, Estrada do Maceió, lote 15, MACEIO, NITEROI/RJ, no dia 06 de novembro de 2024 ás 15:30hs**;

2. Estava presente o Sr. Eduardo Aquino Mello**;**

5. Por fim, mencionar que os honorários devem ser pagos na conta corrente descrita abaixo.

Banco: 033 - Santander

Agência: 1625

CC: 01007766-1

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2024

EMERSON FERREIRA DE SOUZA

Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

Índice

Identificação 03

Característica do Imóvel 04

Laudo Fotográfico ..... 05 – 11

Considerações Iniciais 12

Análise dos dados coletados 12

Avaliação do imóvel 13

Considerações finais 13

Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO

INTERESSADO: **1ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ**

FINALIDADE: **Determinar o valor mercadológico**

DATA DA AVALIAÇÃO: **06 de novembro de 2024**

ENDEREÇO DO IMÓVEL: **Rua A, lote 05 "B", Maceió - Niterói - RJ.**

AVALIADOR: **EMERSON FERREIRA DE SOUZA, Perito Avaliador de Imóveis, com formação em Direito e Gestão de Segurança Pública e Privada, Técnico em Transações Imobiliárias, Técnico em Edificações, Técnico em Segurança do Trabalho, com 15 anos de experiencia em avaliações imobiliárias. CEO da empresa V3 Serviços Imobiliários. Uma empresa especializada em vistorias e avaliações em imóveis residenciais e comerciais.**

IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR: **Conselho Nacional dos Avaliadores de Imóveis n.º 38885**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: **Imóvel não residencial / Urbano –**

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: **Terreno**

ÁREA AVALIADA: **1.070,45m².**

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A propriedade objeto do presente estudo é constituída pelos lotes 12, 13 e 14 atualmente remembrados formando um único terreno, com frentes para a Rua A, loteamento localizado no Bairro Maceió, Pendotiba, Niterói– RJ.

O terreno possuí duas edificações.

Ruas pavimentadas, de fácil acesso à rodovia principal, a aproximadamente 10 minutos da Ponte Rio-Niterói, com comércio próximo e transporte público próximo.

Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

LAUDO FOTOGRÁFICO

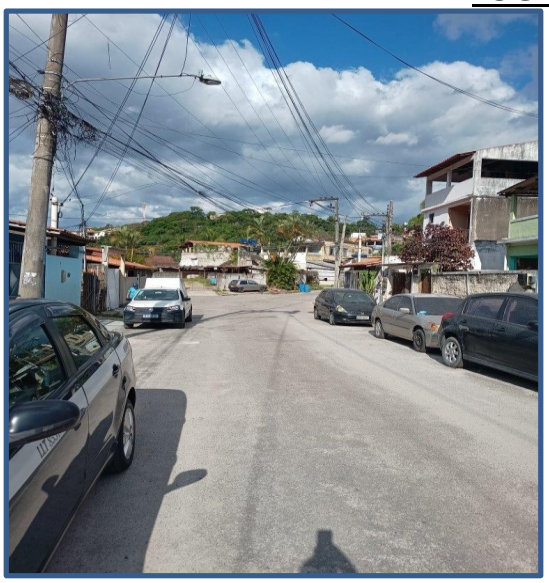
Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

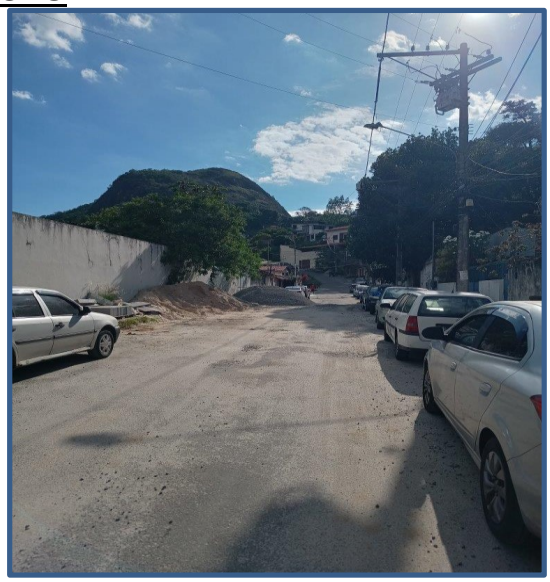
PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

ENTRADA DO IMÓVEL

LOGRADOURO





Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

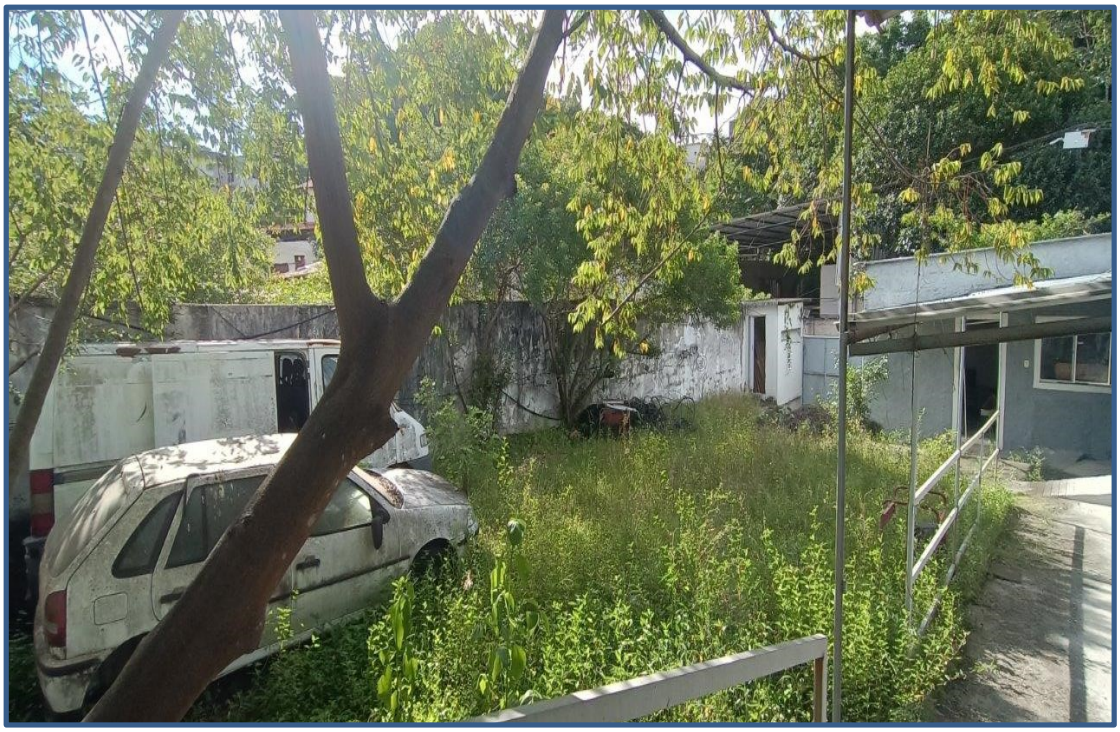
Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

PARTE INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO

Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901



Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Edificação Que está dentro do imóvel avaliado

Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

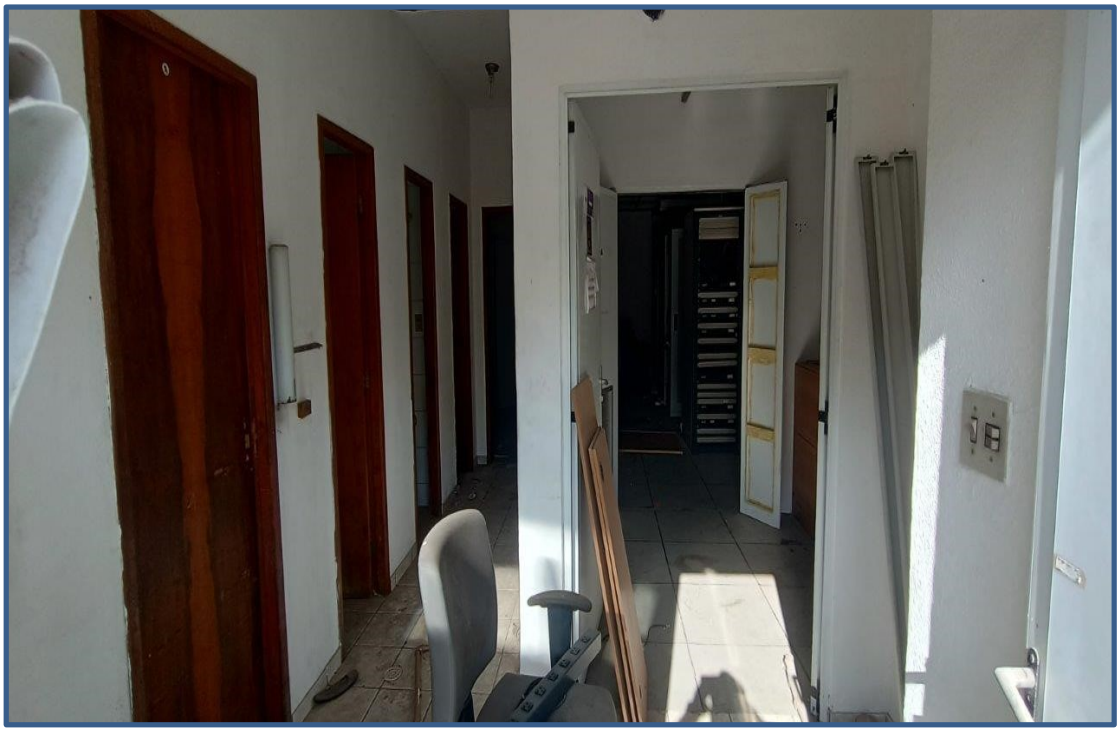
PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901



Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Adotamos o método comparativo por metro quadrado e valor, conforme norma da ABNT n.º 14.653 Este método visa diagnosticar os valores praticados na região por meio de comparação de preços.

ANÁLISE DOS DADOS COLETADOS

SITE	METRAGEM	VALOR DO M²
https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/terreno-maria-paula-1350825585?lis=listing_1100	1.470M²	R$952,38
https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/area-com-30-000-m-a-venda-por-r-10-000-000-niteroi-rj-1350821245?lis=listing_1100	30.000M²	R$333,33
https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/condominio-fazenda-fillomena-lote-com-400m-em-condominio-pronto-lancamento-1064551493?lis=listing_1100	400M²	R$779,62
https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-1611-m-por-r-3-800-000-00-badu-niteroi-rj-1349876833?lis=listing_1100	1.611M²	R$2.358,78
https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/terreno-e-casa-por-r-700-000-badu-niteroi-rj-1349242130?lis=listing_1100	1365M²	R$512,82

Fazendo a análise dos dados coletados, chegamos a valores compatíveis com os demais terrenos com metragens semelhantes.

A avaliação feita pelo profissional é extremamente eficaz, pois leva em consideração valores aplicados na região, com valores de imóveis semelhantes.

A grande oscilação do valor de venda, ocorre, por conta da crise no mercado imobiliário.

Segue a avaliação.

Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644

Emerson Souza
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/RJ - 051.901

AVALIAÇÃO

Usamos o método comparativo, coletamos os dados de imóveis semelhantes que estão sendo comercializados, assim chegamos nos valores do M².

Foram achados valores de m² entre R$ 5512,82 a R$2.358,78, assim chegamos a uma média de **R$ 987,38 (novecentos e oitenta e sete reais e trinta e oito centavos).** Desta forma avalio o imóvel em tela no valor de **R$1.056.947,34 (Um milhão, cinquenta e seis mil, novecentos e quarenta e sete reais e trinta e quatro centavos)**

OBSERVAÇÃO

Tais valores levam em consideração o valor do metro quadrado praticado nesta região além do método comparativo.

Sempre oportuno lembrar que o valor fixado no presente parecer é provisório e sujeito a alteração futura.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Em imóveis não residenciais, a idade é fator irrelevante, assim como o ponto.

No caso especifico deste imóvel devemos observar três fatores:

1 – O Imóvel;

Localização.

2 – A área construída;

Se há edificações.

3 – A relevância do ponto comercial;

Conforme já mencionado, é um imóvel em ponto estratégico.

Coloco-me a disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário e subscrevo-me.

Atenciosamente,

Emerson Souza
Perito Avaliador
CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666
Telefone: (21) 98899-8628
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

Documento assinado eletronicamente por EMERSON FERREIRA DE SOUZA, em 12/11/2024, às 18:59:15 - f5f2644
https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/24111218590943000000215145012?instancia=1
Número do processo: 0002085-77.2011.5.01.0241
Número do documento: 24111218590943000000215145012