



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



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



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 experiência 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.**

Emerson Souza

Perito Avaliador

CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666

Telefone: (21) 98899-8628

E-mail: perito.avaliador01@gmail.com

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



LAUDO

FOTOGRÁFICO

Emerson Souza

Perito Avaliador

CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666

Telefone: (21) 98899-8628

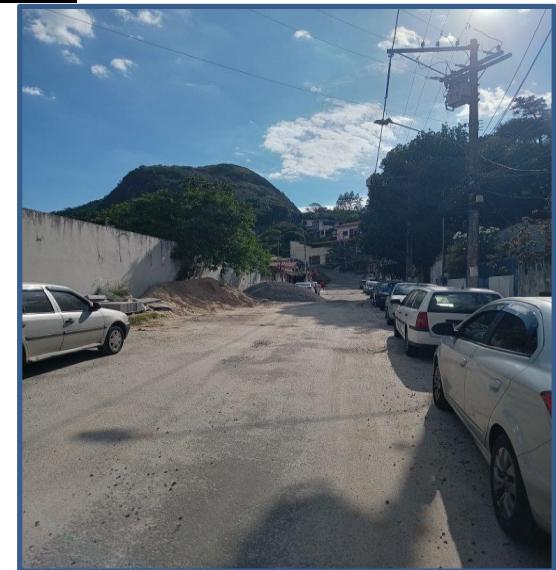
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com



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



PARTE INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO



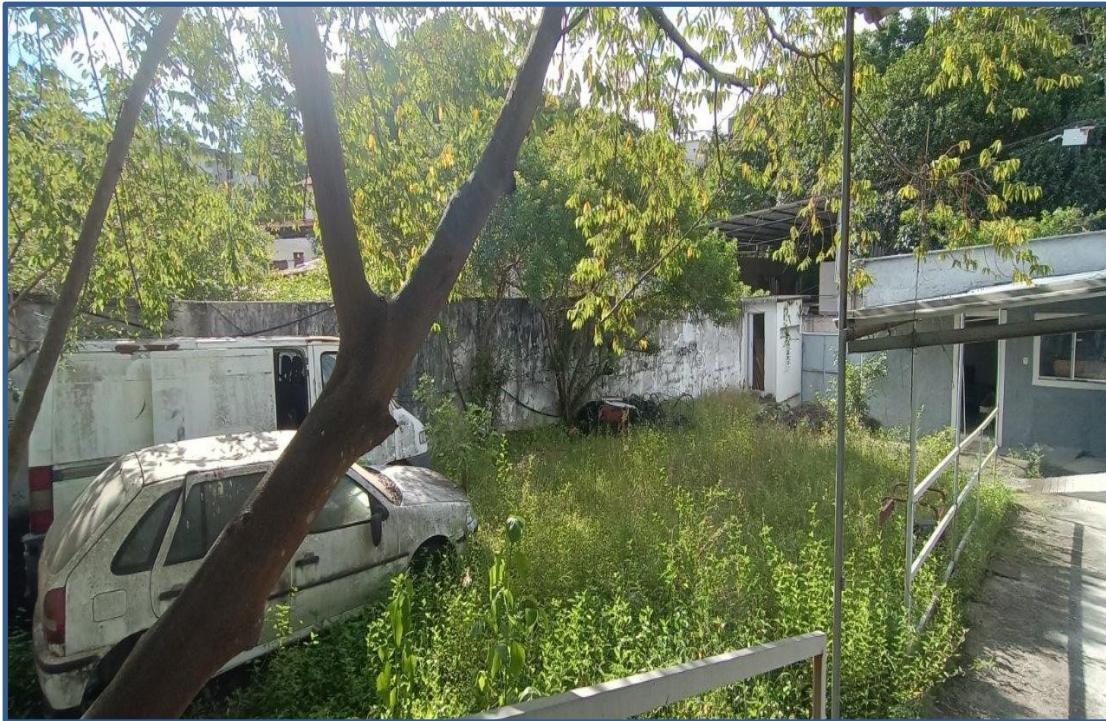
Emerson Souza

Perito Avaliador

CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666

Telefone: (21) 98899-8628

E-mail: perito.avaliador01@gmail.com



Emerson Souza

Perito Avaliador

CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666

Telefone: (21) 98899-8628

E-mail: perito.avaliador01@gmail.com



Edificação Que está dentro do imóvel avaliado



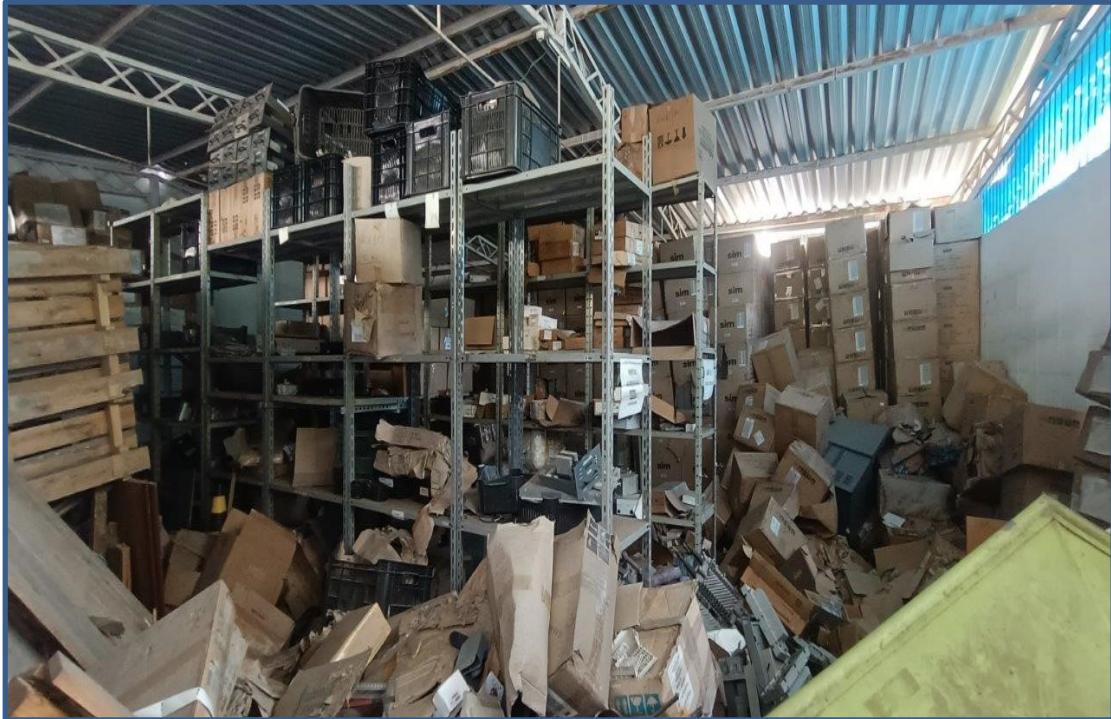
Emerson Souza

Perito Avaliador

CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666

Telefone: (21) 98899-8628

E-mail: perito.avaliador01@gmail.com



Emerson Souza

Perito Avaliador

CRECI/RJ 051.901 / CREA/RJ 2016.124.666

Telefone: (21) 98899-8628

E-mail: perito.avaliador01@gmail.com



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



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 M ² |
|---|----------------------|-------------------------|
| https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/terreno-maria-paula-1350825585?lis=listing_1100 | 1.470M ² | 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 | 30.000M ² | R\$333,33 |
| https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/condominio-fazenda-filomena-lote-com-400m-em-condominio-pronto-lancamento-1064551493?lis=listing_1100 | 400M ² | 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 | 1.611M ² | 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 | 1365M ² | 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



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 específico 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

