



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 possui 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

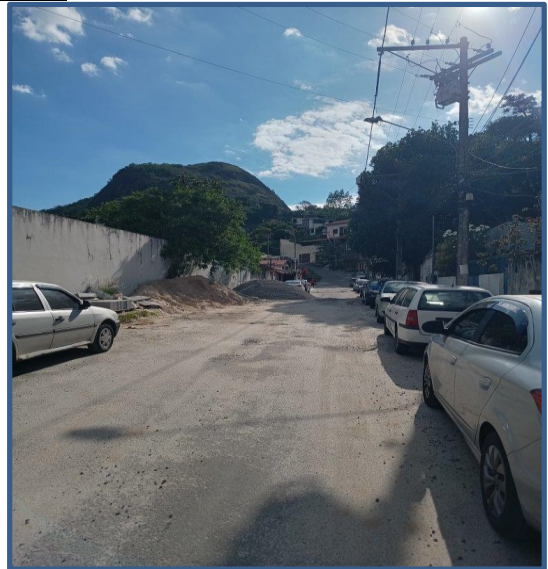
E-mail: perito.avaliador01@gmail.com



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-fillomena-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

13

