



Número: **0846020-71.2024.8.19.0001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
Órgão julgador: **3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital**
Última distribuição : **14/05/2024**
Valor da causa: **R\$ 14.126.815,25**
Assuntos: **Administração judicial**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ASSOCIACAO CRISTA DE MOCOS DO RIO DE JANEIRO (AUTOR)		CLAUDIO LUIZ COSTA DA MOTTA (ADVOGADO) NILCIR TADEU PENICHE NUNES (ADVOGADO)	
VPJ Administração Judicial (ADMINISTRADOR JUDICIAL)		VICTOR SARAIVA TORRES (ADVOGADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (INTERESSADO)			
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MASSAS FALIDAS DA CAPITAL (400137) (INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
170774746	05/02/2025 23:20	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL- Araras	Outros documentos

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. Identificação do Imóvel

- **Localização:** Estrada Bernardo Coutinho, 5684/5685, Araras, Distrito de Cascatinha, Petrópolis - RJ.
- **Proprietário:** Associação Cristã de Moços do Rio de Janeiro.
- **Inscrições de Matrícula:**
 - **Matrícula 5684:** Área do terreno: 17.043,15 m², Área construída: 265,70 m².
 - **Matrícula 5685:** Área do terreno: 41.651,13 m², Área construída: 1.707,14 m² (incluso chalés, sauna e bar).
- **Área Total:**
 - **Terreno:** 58.694,28 m².
 - **Área Construída:** 1.972,84 m².
- **Uso do Imóvel:** Recreação e lazer, com infraestrutura para hospedagem, chalés e áreas comuns.
- **Inserção Ambiental:** Localizado dentro da **Reserva Biológica Estadual de Araras**, área de proteção integral, onde prevalecem restrições de uso.



2. Finalidade da Avaliação

Estimar o valor de mercado do imóvel considerando:

1. **Área construída:** Infraestrutura de lazer e recreação.
2. **Área de preservação ambiental:** Preço ajustado devido às restrições impostas pela legislação ambiental.

3. Critérios Utilizados na Avaliação

A avaliação foi conduzida conforme as normas da **ABNT NBR 14653-1 e 14653-2**, aplicando os seguintes critérios:

- **Método comparativo direto de mercado** para áreas construídas, com base nos valores médios por metro quadrado na região.
- **Método de renda ou restrição legal** para áreas de preservação ambiental, ponderando os valores de mercado ajustados às limitações de uso.

4. Pesquisa de Mercado e Valores Praticados

Imóveis analisados na região de Araras:

Imóvel	Área Construída (m ²)	Área do Terreno (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ² (Construção)	R\$/m ² (Terreno)
Sítio em Araras	500	1.800	3.800.000	7.600,00	-
Loteamento em Araras	400	5.000	750.000	1.875,00	150,00
Fazenda em Araras	800	52.000	4.000.000	5.000,00	76,92
Sítio na Estrada Bernardo Coutinho	250	2.000	1.200.000	4.800,00	600,00
Chalés e Pousada em Araras	1.000	8.000	6.500.000	6.500,00	812,50



5. Cálculo do Valor de Mercado

1. Área Construída (1.972,84 m²):

Média ajustada do valor por m² construído:

$$\begin{aligned} & R\$4.543,75/\text{m}^2 \\ & 1.972,84 \text{ m}^2 \times R\$4.543,75/\text{m}^2 = R\$8.964.091,75 \\ & R\$8.964.091,75 \end{aligned}$$

2. Área de Preservação Ambiental (56.721,44 m²):

Valor ajustado por m² devido às restrições legais:

$$\begin{aligned} & R\$60,00/\text{m}^2 \\ & 56.721,44 \text{ m}^2 \times R\$60,00/\text{m}^2 = R\$3.403.286,40 \\ & R\$3.403.286,40 \end{aligned}$$

3. Valor Total do Imóvel:

$$\begin{aligned} & R\$8.964.091,75 (\text{construção}) + R\$3.403.286,40 (\text{preservação}) = R\$12.367.378,15 \\ & R\$12.367.378,15 \end{aligned}$$



6. Considerações Finais

1. Valor Total de Mercado Estimado:

R\$ 12.367.378,15 (doze milhões, trezentos e sessenta e sete mil, trezentos e setenta e oito reais e quinze centavos).

2. Características Específicas:

- A área construída é bem aproveitada para lazer, recreação e hospedagem.
- A área de preservação, apesar de restrições legais, agrega valor ambiental e ecológico.

3. Recomendações:

- Verificar regularidade ambiental junto ao INEA e possíveis restrições adicionais.
- Avaliar a possibilidade de incentivos fiscais para manutenção da área preservada.

Avalia Rápido
Soluções em IA para Fins Judiciais e Extrajudiciais
Técnico: Jhonni Balbino da Silva
CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis): **051453**

Contato: (11) 98796 8206
E-mail: contato@avaliarapido.com.br
Site: www.avaliarapido.com.br

Este laudo segue os padrões estabelecidos pela **NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT** e pode ser utilizado para **negociações, financiamentos ou processos judiciais**.

