



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)	

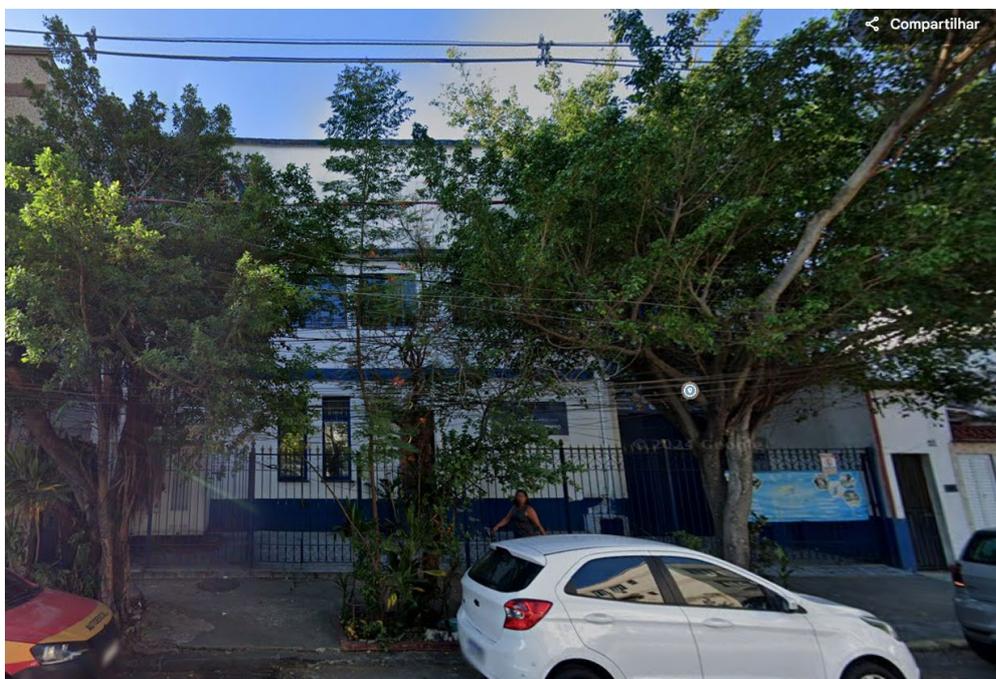
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17077 4747	05/02/2025 23:20	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Rua Pernambuco, 484, Engenho de Dentro	Outros documentos

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel situado na Rua Pernambuco, 484, Engenho de Dentro – Rio de Janeiro/RJ
Matrícula nº 54.155-A e 135.990 – 6º RGI/RJ | Inscrição Municipal: 0.321.633-0

1. DADOS DO IMÓVEL

- Endereço: Rua Pernambuco, 484, Engenho de Dentro, Rio de Janeiro/RJ
- Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de mercado para fins judiciais e transações imobiliárias
- Área do Terreno: 1.095,52 m²
- Área Construída (IPTU): 1.344 m²
- Uso do Imóvel: Comercial (tipo clube), com múltiplos ocupantes
- Cartório de Registro: 6º RGI – Rio de Janeiro/RJ



2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

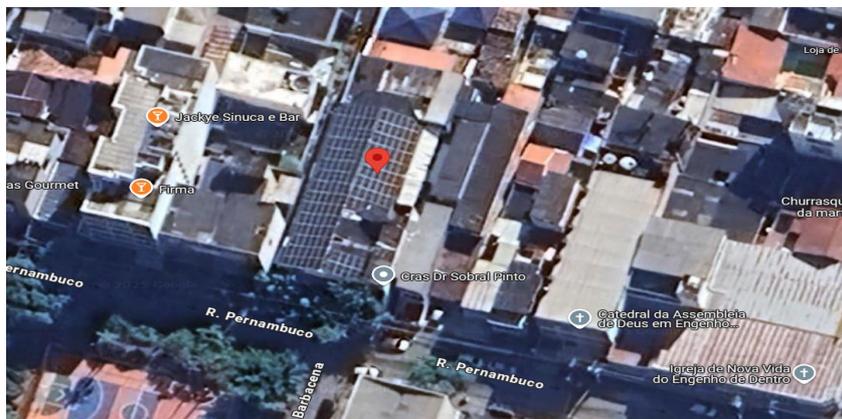
O imóvel possui características estruturais adequadas para uso comercial e recreativo, sendo composto por:

Térreo:

- 03 salas e 01 banheiro
- Quadra poliesportiva
- 02 piscinas (sendo uma infantil)
- Depósito
- Vestiários masculino e feminino
- 02 salas e uma área coberta de frente para a piscina, com churrasqueira em alvenaria

1º Andar:

- Academia
- 02 salas pequenas
- Sala ampla de ginástica
- 01 banheiro
- Área de circulação por cima da quadra poliesportiva
- Estado de Conservação: Bom estado geral



3. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se parcialmente ocupado por diferentes entidades, o que pode impactar sua liquidez e precificação.

A presença de arrendatários e instituições no imóvel pode tanto valorizar quanto restringir sua comercialização, dependendo da formalização dos contratos e da possibilidade de desocupação.

4. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS

Foram utilizados os seguintes métodos para determinação do valor do imóvel:

- Método Comparativo Direto de Mercado: Avaliação baseada em imóveis comerciais similares na região.
- Método Evolutivo (Custo de Reprodução): Consideração do valor da construção e do terreno.
- Método da Renda: Consideração do potencial de receita do imóvel com base em locações comerciais na região.

5. PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS COMPARÁVEIS

Foi realizada uma pesquisa com 06 imóveis comerciais na região do Engenho de Dentro, com características similares, considerando o menor valor de mercado.

Endereço	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor/m ² (R\$)
Loja – Rua Sales Guimarães	36	110.000	3.055
Loja – Rua Goiás	20	100.000	5.000
Loja – Rua Doutor Bulhões	70	170.000	2.428
Sala – Av. Dom Hélder Câmara	26	165.000	6.346
Casa Comercial – Rua Hugo Bezerra 600		799.000	1.331
Loja – Rua José dos Reis	160	400.000	2.500

- Média de Valor por m² dos Comparáveis: R\$ 3.110/m²



- Faixa de Valores Encontrada: R\$ 1.331/m² a R\$ 6.346/m²
-

6. VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

6.1. Consideração do Valor por Metro Quadrado

Baseando-se nos valores médios da região e nas características do imóvel, foi aplicada uma faixa de valor do metro quadrado:

- Faixa média de mercado: R\$ 3.300/m² a R\$ 4.380/m²
- Área Construída: 1.344 m²
- Valor estimado pelo mercado:
 - Mínimo: R\$ 4.435.200,00
 - Máximo: R\$ 5.887.200,00

6.2. Avaliação Judicial do Oficial de Justiça

O imóvel foi avaliado judicialmente em R\$ 3.607.000,00 na ação trabalhista (Processo nº 0100367-28.2021.5.01.0039), valor inferior ao estimado pelo mercado.

6.3. Justificativa para Discrepância

A diferença entre a avaliação judicial e a estimativa de mercado pode ser atribuída a:

- O imóvel encontra-se parcialmente ocupado por terceiros, limitando sua liquidez.
- Múltiplas penhoras podem afetar o interesse de compradores.
- O valor judicial pode ter sido calculado com base em critérios mais conservadores.



6.4. Valor Final Recomendado

Considerando as condições do imóvel, sua ocupação e os valores médios de mercado, o valor final estimado para o imóvel é: **R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais)**

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**.

