



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 4748	05/02/2025 23:20	LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA IMÓVEL LAPA	Outros documentos

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Comercial – Rua da Lapa, 86 – Centro, Rio de Janeiro - RJ

Matrícula: 180.699 – 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

Finalidade: Determinação do valor de mercado

1. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo determinar o **valor de mercado** do imóvel situado na **Rua da Lapa, 86 – Centro, Rio de Janeiro – RJ**, com base em metodologia científica e conforme as normas da **ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2**. A avaliação utilizará o **método comparativo direto de dados de mercado**, garantindo maior precisão e fundamentação técnica.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Prédio comercial
- **Localização:** Rua da Lapa, 86 – Centro, Rio de Janeiro – RJ
- **Matrícula:** 180.699 – 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
- **Área Total Construída:** 18.207,43 m²
- **Número de Pavimentos:** 13 andares + subsolo, térreo e cobertura
- **Uso:** Comercial e administrativo
- **Conservação:** Boa (necessita de modernizações em alguns setores)

3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

O prédio comercial é composto por diversas áreas distribuídas entre **subsolo, térreo, jirau, sobreloja e pavimentos superiores**. Abaixo, apresentamos a descrição dos espaços e compartimentos:

3.1. Subsolo (1.187,14 m²)

- Subestações desativadas
- Biblioteca desativada



- Oficinas de manutenção predial
- Vestiários (masculino e feminino)
- Depósitos
- Banheiros
- Circulação

3.2. Térreo (1.406,84 m² + áreas descobertas 916,55 m²)

- Recepção
- Central de Atendimento
- Salas administrativas
- Banheiros (masculino, feminino e PNE)
- Cantina
- Setor pedagógico
- Circulação coberta e descoberta
- Estacionamento

3.3. Jirau (276,84 m²)

- Capela
- Sala de aula jovem aprendiz
- Hostel
- Copa
- W.Cs

3.4. Sobreloja (1.263,99 m²)

- Academia
- Salão de beleza
- Coordenação
- Depósitos
- Vestiários

3.5. Pavimentos Superiores



Os pavimentos superiores possuem **salas de aula, áreas administrativas, espaços de recreação e lazer, banheiros, depósitos e circulação**. Destaque para:

- **2º Pavimento:** Piscina, vestiários, primeiros socorros
- **3º Pavimento:** Ginásio, massagem, duchas, saunas
- **4º Pavimento:** Quadras de basquete, vôlei e futsal
- **6º Pavimento:** Teatro, sala multimídia, administração
- **9º ao 12º Pavimentos:** Salas de aula, coordenações, laboratórios
- **13º Pavimento:** Biblioteca, refeitório, área técnica

3.6. Cobertura (214,61 m² - Não Computável)

- Área técnica
- Casa de máquinas
- Sala de equipamentos

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

4.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A avaliação foi baseada na pesquisa de **10 imóveis comerciais na região do Centro do Rio de Janeiro**, com características semelhantes em termos de localização, uso e metragem.

Para obter um valor mais equilibrado, foram **excluídos os 2 imóveis com preços mais altos e os 2 com preços mais baixos**, ficando com **6 imóveis intermediários** como referência.

5. IMÓVEIS UTILIZADOS PARA COMPARAÇÃO

Nº	Localização	Área (m²)	Preço (R\$)	Valor/m² (R\$)
1	Rua da Quitanda, Centro	171 m ²	700.000,00	4.094,15
2	Rua Gonçalves Dias, Centro	168 m ²	420.000,00	2.500,00
3	Rua Ubaldino do Amaral, Centro	200 m ²	450.000,00	2.250,00
4	Rua Teófilo Otoni, Centro	163 m ²	399.000,00	2.448,47



Nº	Localização	Área (m ²)	Preço (R\$)	Valor/m ² (R\$)
5	Rua República do Líbano, Centro	96 m ²	495.000,00	5.156,25
6	Rua Santa Luzia, Centro	86 m ²	290.000,00	3.372,09

Cálculo do Valor Médio por Metro Quadrado

- Média dos preços por m²: R\$ 3.303,99/m²

6. ESTIMATIVA DE VALORES DO IMÓVEL AVALIADO

Com base na área total do imóvel (**18.207,43 m²**) e nos valores obtidos nos imóveis comparativos, foram estimados os seguintes valores:

- Valor Mínimo: R\$ 2.250,00/m² × 18.207,43 m² = R\$ 40.966.742,00
- Valor Médio: R\$ 3.303,99/m² × 18.207,43 m² = R\$ 60.168.000,00
- Valor Máximo: R\$ 5.156,25/m² × 18.207,43 m² = R\$ 93.954.842,00

7. Análise Imobiliária do Bairro da Lapa - Rio de Janeiro

7.1. Comércio, Lazer e Comodidades

A **Lapa** é um dos bairros mais vibrantes e históricos do **Rio de Janeiro**, conhecido por sua vida noturna animada, forte cena cultural e arquitetura colonial preservada. A região abriga diversos **bares, restaurantes, casas de shows e teatros**, tornando-se um dos principais pontos de lazer da cidade. O bairro também conta com farmácias, supermercados e lojas de conveniência, garantindo praticidade aos moradores.

Entre os principais pontos de interesse, destacam-se:

- **Arcos da Lapa** – Principal cartão-postal do bairro.
- **Circo Voador e Fundação Progresso** – Palcos importantes para a cena musical e artística.
- **Escadaria Selarón** – Um dos locais mais fotografados da cidade.
- **Cinelândia** – Região próxima que abriga teatros e centros culturais.

7.2. Segurança

A Lapa passou por diversas iniciativas de revitalização e segurança pública nos últimos anos, mas ainda apresenta **áreas com altos índices de pequenos furtos**



e outros crimes urbanos, especialmente à noite. O policiamento é reforçado nos fins de semana devido ao grande fluxo de turistas e frequentadores dos bares e casas de show.

7.3. Infraestrutura e Mobilidade

A região possui excelente infraestrutura de transporte:

- **Estações de metrô próximas:** Cinelândia e Carioca (linha 1).
- **Ônibus** para diversas regiões da cidade, incluindo Zona Sul e Zona Norte.
- **VLT (Veículo Leve sobre Trilhos)**, que facilita o deslocamento pelo centro da cidade.
- **Avenida Mem de Sá** e outras vias de acesso rápido para diversos pontos do Rio.

A localização central da Lapa permite fácil acesso a diferentes áreas do Rio de Janeiro, sendo uma excelente opção para quem busca **mobilidade e praticidade no dia a dia**.

7.4. Distância do Centro da Cidade

A Lapa **está localizada no centro do Rio de Janeiro**, tornando-se uma das regiões mais estratégicas para moradia e comércio. A proximidade com a Avenida Presidente Vargas e a Praça da Cruz Vermelha permite acesso rápido a outros bairros.

7.5. Potencial Econômico e Crescimento Imobiliário

Nos últimos anos, a região passou por diversos projetos de revitalização urbana e valorização imobiliária. **A oferta de imóveis na Lapa é diversificada**, com:

- Prédios históricos reformados, ideais para quem busca um imóvel com arquitetura colonial preservada.
- Apartamentos modernos em condomínios mais novos.
- Opções comerciais para bares, restaurantes e escritórios.

A valorização do bairro tem atraído tanto **investidores** quanto **moradores jovens e casais**, que buscam um local com vida cultural intensa e acesso facilitado a diversas regiões da cidade.

7.6. Perfil Demográfico e Classe Social Predominante

- **Público jovem** (solteiros, casais e profissionais que trabalham no centro da cidade).



- **Turistas e estrangeiros** que alugam imóveis de curto prazo para estadias na cidade.
- **Classe média e média-alta**, com forte presença de artistas, músicos e empreendedores do setor de entretenimento.

7.7. Comércio e Serviços

Além da grande oferta de **bares e restaurantes**, a Lapa também conta com:

- **Supermercados e mercearias.**
- **Farmácias e lojas de conveniência.**
- **Centros comerciais e pequenas galerias.**
- **Serviços essenciais como bancos, academias e clínicas médicas.**

7.8. Aspectos Culturais e Estilo de Vida

O bairro tem uma forte influência boêmia e cultural, sendo um **ponto de encontro de artistas, músicos e intelectuais**. As festas e eventos na região fazem da Lapa um dos locais mais movimentados da cidade, especialmente durante os fins de semana. Durante o dia, o bairro é mais tranquilo, mas à noite ganha vida com suas diversas opções de lazer.

A Lapa é um **bairro dinâmico e culturalmente rico**, ideal para quem busca um estilo de vida urbano e vibrante. Com boa infraestrutura de transporte, ampla oferta de lazer e um mercado imobiliário em crescimento, é uma excelente opção tanto para **investimento** quanto para **moradia de curto e médio prazo**. Porém, quem busca mais tranquilidade e segurança deve considerar as ruas e edifícios mais estratégicos dentro do bairro.

8. Conclusão dos Valores

Após a análise comparativa de mercado, o valor estimado do imóvel comercial localizado na Rua da Lapa, 86 – Centro, Rio de Janeiro - RJ encontra-se dentro da seguinte faixa de valores:

- Valor Mínimo: R\$ 40.966.742,00 (quarenta milhões, novecentos e sessenta e seis mil, setecentos e quarenta e dois reais).
- Valor Médio: R\$ 60.168.000,00 (sessenta milhões, cento e sessenta e oito mil reais).
- Valor Máximo: R\$ 93.954.842,00 (noventa e três milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e dois reais).



O valor real de negociação pode variar de acordo com as condições do mercado, estado de conservação do imóvel, demanda local e possíveis modernizações ou reformas que venham a ser realizadas.

Contudo, considerando o valor médio de mercado, a estimativa do imóvel fica em **R\$ 60.168.000,00 (sessenta milhões, cento e sessenta e oito mil reais)**, tornando-se um referencial sólido para negociações dentro da realidade atual do setor imobiliário.

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 as diretrizes da **ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2**, garantindo uma avaliação justa e compatível com a realidade de mercado.

