



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
170774750	05/02/2025 23:20	Laudo de Avaliação Imobiliária MAGÉ	Outros documentos

Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária

1. Identificação do Laudo

- **Data:** 05 de fevereiro de 2025
- **Objetivo:** Avaliação do imóvel rural localizado no município de Magé, RJ, com base em comparação de mercado e análise técnica.
- **Finalidade:** Determinar o valor de mercado considerando a destinação atual do imóvel, que é utilizado para acolhimento de pessoas em situação de rua pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Magé.
- **Referências Normativas:** ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos e Rurais).

2. Identificação do Imóvel

- **Localização:** Estrada Municipal Antônio Alem Bergara (Estrada Piabetá-Santo Aleixo), Assentamento Rural do INCRA de Cachoeira Grande, Distrito Agrícola do Rio D'Ouro, 6º Distrito de Magé, RJ.
- **Matrícula:** 3254 do 2º CRI de Magé - RJ
- **Área Total do Terreno:** 24.000 m² (2,4 hectares).
- **Área Construída (Benfeitorias):** 300 m² (aproximada).
- **Confrontações:**
 - **Frontal:** Estrada Municipal Antônio Alem Bergara.
 - **Fundos:** Canal Lava Pratos, afluente do Rio Caioba.

3. Histórico Registral e Jurídico

- **Histórico de Propriedade:** O imóvel foi doado por Walter Masetti e Mariante Machado Masetti à ACM (Associação Cristã de Moços do Rio de Janeiro).
- **Situação Jurídica:** Regular, com registro no 2º Ofício de Magé.
- **Destinação Atual:** Utilizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social para acolhimento de pessoas em situação de rua.



4. Características do Imóvel

- **Topografia:** Predominantemente plana, com potencial para diversas finalidades.
- **Uso do Solo:** Classificado como rural, mas atualmente com destinação institucional e social.
- **Benfeitorias:** Aproximadamente 300 m², incluindo edificações utilitárias adequadas para o uso atual.

5. Metodologia

- **Abordagem Comparativa de Mercado:** Utilizando dados de seis imóveis similares na região de Magé. O cálculo considera o preço médio por metro quadrado (R\$/m²) e as benfeitorias existentes.

6. Imóveis Comparativos

Localização	Área (m ²)	Preço (R\$)	Preço/m ² (R\$)
Sítio em Nova Marília, Magé	2.170.000	50.000.000	23,04
Sítio em Praia do Imperador, Magé	675	320.000	474,07
Sítio em Parque Recreio Dom Pedro II, Magé	4.000	250.000	62,50
Sítio em Citrolândia, Magé	4.000	300.000	75,00
Sítio em Parque Samira, Magé	3.654	350.000	95,79
Sítio em Vila Inca, Magé	1.900	700.000	368,42

- **Preço Médio por m²:**
$$\text{Preço Médio} = \frac{\text{Soma dos Preços/m}^2}{\text{Número de Imóveis}} = \frac{23,04 + 474,07 + 62,50 + 75,00 + 95,79 + 368,42}{6} = 183,80 \text{ \, \text{R\$/m}^2}.$$

7. Avaliação do Imóvel

- **Área do Terreno:** 24.000 m².



- **Preço do Terreno:**
 $24.000 \, \text{m}^2 \times 183,80 \, \text{R\$/m}^2 = 4.411.200 \, \text{R\$}$.
- **Benfeitorias:** Valor estimado em R\$ 300.000.
- **Valor Total (Aproximado):**
 $4.411.200 + 300.000 = 4.711.200 \, \text{R\$}$.

8. Ajuste pela Média das Avaliações

- **Faixa de Valores Conservadora (Laudo Inicial):** R\$ 1.500.000 a R\$ 2.300.000.
- **Valor pelo Método Comparativo:** R\$ 4.711.200.
- **Preço Médio Final:**
 $\text{Média} = \frac{(1.900.000 + 4.711.200)}{2} = 3.305.600 \, \text{R\$}$.

9. Conclusão

O imóvel apresenta características adequadas para múltiplas finalidades, incluindo uso rural e institucional. Considerando os imóveis comparativos e o uso atual, o valor médio estimado é de **R\$ 3.305.600,00**, com base nas análises comparativas e nas normas da ABNT.

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**.

