

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Autos de N.º 0100488-94.2020.5.01.0070

Mandado ID e5b925a

Aos 31 dias do mês de janeiro de 2025, no Rio de Janeiro/RJ, no bairro de Parque Anchieta, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, eu, oficiala de justiça avaliadora do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região infra-assinado, a fim de proceder ao cumprimento da ordem expedida no mandado de ID e5b925a extraído dos autos da ação que tramita na 70ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, tendo como reclamante: RUBENS SOUZA DA SILVA e como reclamado: NEW GENESIS TRANSPORTE E TECNOLOGIA EIRELI E OUTROS, procedi à avaliação do imóvel abaixo descrito, amparada pela Normativa 14653 e pelo art. 872 do CPC, conforme se segue.

1. Descrição do Imóvel:

O objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se de imóvel de matrícula no Oitavo Serviço registral de Imóveis n. 233203. O imóvel está localizado na RUA CORIOLANO DE MELO, 596, PARQUE ANCHIETA, RIO DE JANEIRO/RJ. O imóvel se encontra na esquina da rua. É casa com acesso por portão e não possui interfone. Não há porteiro. É ladeada à direita, e fundos por outros imóveis residenciais. É casa de dois pavimentos, cercada e murada, com garagem. Não foi possível apontar mais características uma vez que não me fora franqueada a entrada no imóvel pelos moradores, os quais não atendem ao chamado e, em diligências anteriores, se recusaram a permitir o acesso ao interior do imóvel, motivo pelo qual, tal avaliação é feita por estimativa. O imóvel aparenta se encontrar em bom estado de conservação. Conforme pode se averiguar em fotos anexadas no item 6, Registro Fotográfico do Imóvel vistoriado.

Destaque-se que o local é de uso único, apenas residencial.

2. Condições de Infra Estrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal,

proximidade a escolas públicas e privadas, contando ainda com rede bancária, supermercados, farmácias, hospitais, padarias, transporte coletivo e de fácil acesso.

3 Perspectivas de Mercado

Atualmente, na cidade do Rio de Janeiro e na Região de Anchieta, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de alta nos preços das habitações estilo casa, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que de compradores em potencial dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta à imobiliárias locais, consegue-se constatar imóveis em situações semelhantes, porém a maior parte com maior deterioração devido ao uso. Ainda assim, há alguns imóveis circunvizinhos ao imóvel avaliado que aguardam venda por período superior há seis meses. Exemplo: Zap imóveis, Imóvel web, OLX e outros.

4 Data da Vistoria

A visita feita ao imóvel, ocorreu em 08, 16 e 31 de janeiro de 2025, ocasiões em que ninguém me atendeu apesar de ter um carro branco estacionado na garagem em algumas diligências.

5- Registro Fotográfico do Imóvel Vistoriado









Ressalte-se que os registros fotográficos foram realizados por meio de aparelho de celular desta signatária.

6 Método Avaliatório e definição de valor de mercado ¹

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação para casas e comércios, seguindo as orientações da NBR 14653-2, conforme o seu item 8.11. e NBR 14653-1 no item 8.2.1, ambas da ABNT, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa cujo levantamento dos imóveis que compuseram os dados amostrais, estão em situações equivalentes à do imóvel avaliado, no mesmo bairro ou em bairros vizinhos e similares de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação de dados, abaixo discriminados. Na presente avaliação buscou-se avaliar com atenção as regras preconizadas na resolução Cofeci 1066/2007.

6.1 Valor dos imóveis da amostra comparada pesquisada de imóveis circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados ou não à venda.

Amostra imóvel 1	Valor de venda
R. Jurubeba	R\$ 390.000,00
Amostra imóvel 2	Valor de venda
R. Marcos de Nororonha	R\$ 490.000,00
Amostra imóvel 3	Valor de venda
R. Ant. de Menezes	R\$ 540.000,00
Amostra imóvel 4	Valor de venda
R. Parati	R\$ 400.000,00

6.2 Cálculos para obtenção da média

Imóvel 1	R\$ 390.000,00
Imóvel 2	R\$ 490.000,00
Imóvel 3	R\$ 540.000,00
Imóvel 4	R\$ 400.000,00

TOTAL **R\$ 1.820.000,00 / 4 = Média = R\$ 455.000,00.**

1-Para se chegar a média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostras utilizadas

6.3 Exclusão dos Elementos Discrepantes

Para fins de observação de discrepância nos valores obtidos para fins de homogeneização entre amostras coletadas, aplica-se 20% do valor da média encontrada dentre os demais paradigmas para cima e para baixo 20%, e para se encontrar a média definitiva deve-se excluir as amostras que estejam acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada.

Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 455.000,00

Aplicação para baixo do valor da média: R\$ 455.000,00 - 20% = R\$ 364.000,00

Aplicação para cima do valor da média: R\$ 455.000,00 + 20% = R\$ 546.000,00

No caso em espeque, não há que se utilizar elementos discrepantes, pois o valor obtido, não foi ultrapassado em 20% a mais nem a menos do valor médio inicial homogeneizado. Portanto, a média encontrada permanece em R\$ 455.000,00 a ser utilizada no método de avaliação por dados comparativos.

6.4 Média final do valor obtido

Nesse caso o valor médio final do metro quadrado na referida área é de **R\$ 455.000,00.**

6.5 Fator de Homogeneização/ Ponderação analisados os melhoramentos públicos.

Em face da compatibilidade entre os imóveis haja vista todos possuírem instalações de: rede e água, rede de esgoto, luz elétrica, galerias pluviais, fiação apta para linhas de telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, transporte coletivo e gás de rua, não há fatores de benefício a serem aplicados ao imóvel avaliando.

6.5. 1 Outros fatores de redução ou de majoração do valor

6.5.1.1 Fator esquina e de múltiplas frentes:

Se o terreno for de esquina ou tiver saída para duas frentes ou mais, naturalmente, essa circunstância fará com que o mesmo seja mais valorizado, o que é o caso do imóvel avaliando.

Cálculo para aplicação do fator esquina: R\$ 455.000,00 + 8% = 491.400,00

6.5.1.2 Fator fonte, também denominada de fator de oferta

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, e que o mercado imobiliário indique números por tomada de preços aos bens da região. Entretanto, valor é obtido por meio de construção, de critérios de análise, de fundamentação, de cálculos, de regrativas e por meio de método, neste caso o método comparativo de dados do mercado, seguindo a NBR 14653-e2, CPC e Resoluções vigentes, além dos Princípios Legais da Oferta e da Procura, da Transparência, da Substituição e da Equivalência, da Rentabilidade, da Finalidade, do Maior e Melhor Uso, da Probabilidade, da Transparência, da Proporcionalidade, bem como o Princípio da Prudência, qual seja, de que os valores adotados devam restar mais conservadores, a fim de que se permita a liquidez do imóvel. Cumpre esclarecer que há grande diferença entre valor e preço como já acima explanado. Desse modo, a essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda, chama-se fator fonte e é aplicado à razão de 10% do valor para menor, para ajustar o valor encontrado como se segue: O referido fator foi aplicado a presente avaliação de imóvel urbano.

Cálculo para aplicação do fator fonte: R\$ 491.400,00 -10% = 442.260,00

6.5.1.3 Demais fatores

Os demais fatores possíveis de aplicação serão utilizados em virtude de que, levando-se em consideração as características do local dos imóveis (paradigmas e avaliando), terão efeitos para majorar ou reduzir o valor. Pode ser utilizado o campo de arbítrio de 0 a 15% em valorização ou depreciação ao valor obtido, em face da má conservação do imóvel ou outros fatores, pois a avaliação não se trata de uma ciência exata quando se determina, tecnicamente, o valor de um bem tangível, sendo este o único critério subjetivo que cabe ao avaliador e que poderia ser utilizado.

Como no imóvel, objeto de avaliação, não houve a análise interna da construção e condição da mesma, sendo a referida avaliação feita por estimativa, aplico depreciação de 15%, chegando ao valor final em R\$ 375.921,00.

7. Identificação do valor de mercado

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II uma vez que o número de amostras utilizadas foram quatro, e levando-se em consideração a

metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação, avalio o imóvel urbano em **R\$ 376.000,00 (Trezentos e setenta e seis mil reais).**²

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2025.

X 

Daniela da S. Pontual Machado
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

²-ABNR14563 É permitido o arredondamento até 1% para mais ou para menos.

