

Sidinei B. Vidal - Perito Avaliador Imobiliário
Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários 03301
Email: sidvidal@gmail.com
Rua Peri 198 casa - Jd Botânico Rio de Janeiro/RJ CEP 22460-100

A/C: Sra. CLEIDE BENTES SMITH DA SILVA

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE TERRENO
LOCALIZADO A RUA BENJAMIN DA SILVA Nº 205/245 -
PAVUNA NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

1 – INTRODUÇÃO E OBJETIVO

O presente parecer visa atender a solicitação do Sra. Cleide Bentes Smith da Silva, CPF 015.591.547-99 e objetiva estimar o valor do imóvel (terreno) localizado na Rua Benjamim da Silva para efeito de negociação.

2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES,

IDENTIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TIPO DE IMÓVEL: Terreno Plano

IDADE DO IMÓVEL: 1938 (IPTU 2017)

O imóvel encontra-se ocupado/invadido(?) e foi avaliado sobre a premissa que está livre de quaisquer ônus. Caracteriza-se como um terreno plano com características significativas, 5.000 metros, sendo o de número 205 com 3.000m e o de número 245 com 2.000m, conforme consta do Registro Geral de imóveis – RGI, número 105.335-2DI/5-211, está localizado nos nº 205/245 da Rua Benjamin da Silva em zona urbana da cidade do Rio de Janeiro, no bairro da Pavuna.

Os imóveis em questão encontram-se invadidos por centenas de moradores sem-teto e que essa invasão ocorreu há mais de 5 anos.

3 – CONTEXTO URBANO

O imóvel está situado no bairro da Pavuna, que é sede da região administrativa da Pavuna, faz divisa com os Bairros de Anchieta, Guadalupe, Costa Barros, Coelho Neto, Acari, Irajá, Jardim América e com o município de São João de Meriti. Conforme consta de certidão do RGI possuindo topografia plana.

Benfeitorias encontra-se **murado em toda sua extensão**, em alvenaria com cinta de amarração.

Sidinei B. Vidal - Perito Avaliador Imobiliário
 Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários 03301
 Email: sidvidal@gmail.com
 Rua Peri 198 casa - Jd Botânico Rio de Janeiro/RJ CEP 22460-100

Foto frontal do imóvel



VISTA AÉREA



Sidinei B. Vidal - Perito Avaliador Imobiliário
Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários 03301
Email: sidvidal@gmail.com
Rua Peri 198 casa - Jd Botânico Rio de Janeiro/RJ CEP 22460-100

4 – VISTORIA

A vistoria não foi realizada considerando que os terrenos estão ocupados por pessoas do movimento dos sem-teto que contam com suporte de pessoas de algumas comunidades carentes da região que estabelece um clima muito intenso de insegurança. Foram consideradas, apenas, as informações obtidas por via aérea e pelo site do Google/maps.

5 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

A zona norte da cidade do Rio de Janeiro, em especial os bairros que compõem a região onde se localiza o bairro da Pavuna, caracteriza-se por ser uma região onde predomina poucas residências e um centro comercial com Galpões e Centros de Distribuição. Sendo escassos os terrenos colocados à disposição do mercado para venda.

A região, além de ser bem localizada, possui fácil acesso à BR 116 (Rodovia Presidente Dutra) e à Linha Vermelha e conta com várias linhas de ônibus.

Na avaliação de profissionais do mercado imobiliário o mercado segue emperrado. A percepção de que os valores dos imóveis atingiram o pico em termos reais afastou os investidores, enquanto parte dos proprietários ofertantes ainda espera receber valores acima do mercado atual. No contexto de recessão dos últimos anos, de forte contração do emprego e do consumo das famílias, o mercado imobiliário passa por momento bastante detrimental, apesar do bom momento em termos de taxas de juros. É importante que haja recuperação destas variáveis macroeconômicas e menor incerteza política, para que acreditemos que há fundamentos sólidos para a recuperação imobiliária. Os preços sofreram uma forte desaceleração, que, acredito, deve continuar no decorrer do ano. Segundo o índice Fipezap, os preços dos imóveis no estado do Rio de Janeiro apresentaram contração significativa nos últimos 3 (três) anos. Essa desaceleração deve continuar, quando os preços não devem subir mais do que a inflação.

A Pavuna é um bairro de classe media-baixa. Apesar de ser um dos bairros mais populosos dentre os bairros cariocas, é um dos mais notáveis é provavelmente o bairro mais heterogêneo da região administrativa, devido à presença de algumas **comunidades carentes, sendo este um fator de desvalorização bastante acentuado dos imóveis.**

Considerando localização do terreno, aliada à proximidade a algumas comunidades carentes que estabelece um clima de insegurança aos arredores do bairro e em especial à rua onde se localizam os imóveis, sendo isto, um item dificultador numa negociação do valor de venda.

6 – CONCLUSÃO

Entendemos que o valor para o imóvel em questão, levando em consideração as suas características atuais, terreno plano, área total (dimensões e proporções), sua posição frontal para o endereço onde se localiza e, por último, que os terrenos estão ocupados por invasores que o imóvel está desativado há um tempo consideravelmente grande, que o

Sidinei B. Vidal - Perito Avaliador Imobiliário
Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários 03301
Email: sidvidal@gmail.com
Rua Peri 198 casa - Jd Botânico Rio de Janeiro/RJ CEP 22460-100

referido imóvel não possui liquidez o que significa que o imóvel não apresenta demanda de comercialização pelo seu valor de mercado.

Por tudo aqui colocado, é de parecer que o valor justo para fins de comercialização, considerando o imóvel avaliando como uma propriedade a ser negociada é de **R\$ 480.000,00.**

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 05/10/2025.



SIDINEI B. VIDAL
Perito Avaliador Imobiliário / Corretor e Avaliador de Imóveis
CNAI nº 03301

Rua Peri 198 casa, Rio de Janeiro, Brasil, BR
Fone: 21-99802-5587 - E-mail: sidvidal@gmail.com

