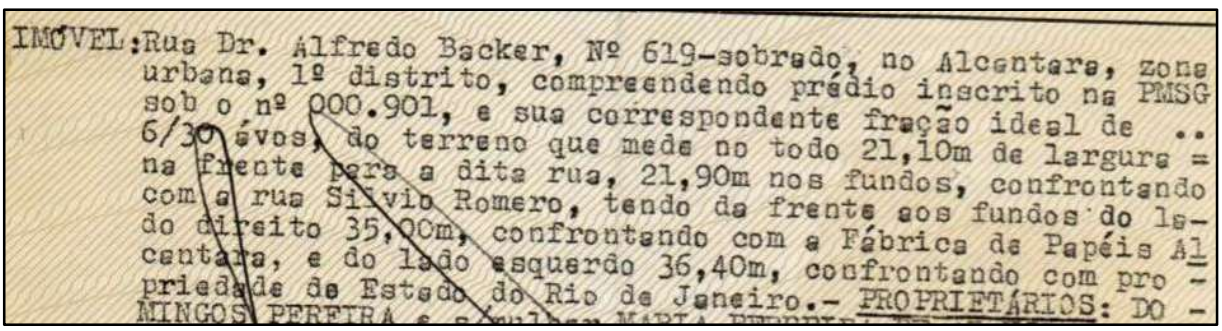
6ª VARA DO TRABALHO DE SÃO GONÇALO
CAEX REEF
Autos: 0011292-20.2014.5.01.0266
Autor: Edson Mendes da Silva e Outros (2)
Réu: H B Farma Laboratórios Ltda. e outros (17)

AUTO DE AVALIAÇÃO

Descrição RGI – imóvel n° 619, sobrado- Rua Dr. Alfredo Backer, no município de São Gonçalo, descrito e caracterizado abaixo, conforme certidão que acompanhou o mandado.


IMÓVEL: Rua Dr. Alfredo Backer, Nº 619-sobrado, no Alcantara, zona urbana, 1º distrito, compreendendo prédio inscrito na PMSG sob o nº 000.901, e sua correspondente fração ideal de .. 6/30 avos, do terreno que mede no todo 21,10m de largura = na frente para a dita rua, 21,90m nos fundos, confrontando com a rua Silvio Romero, tendo da frente aos fundos do lado direito 35,00m, confrontando com a Fábrica de Papéis Alcantara, e do lado esquerdo 36,40m, confrontando com propriedade do Estado do Rio de Janeiro.- PROPRIETÁRIOS: DOMINGOS PEREIRA e outra MARTA PEREIRA

Matrícula – **25.855** do 4° Ofício de Registro de Imóveis de São Gonçalo.
Obs. Inscrição municipal n° 901000.

Descrição do imóvel – Conforme matrícula RGI **25.855**, o imóvel se constitui em uma fração ideal de terreno, estando situado à Dr. Alfredo Backer, **619, sobrado,** Alcântara, São Gonçalo.

De acordo com espelho IPTU inscrição n° 901000, correspondente ao endereço do imóvel, possui uma área de 376,25m2 (espelho IPTU anexado). Em vistoria realizada no local, com auxílio do administrador dos imóveis, Sr. Robson Potiguara, e da planta documento id *cf8be57* (pag. 9/ fls. 2887) foi possível constatar que no terreno há um prédio de dois andares, com entrada pela Rua Dr. Alfredo Backer. O **segundo pavimento**, um sobrado/sobreloja, está divido em duas partes, havendo dois imóveis no segundo andar, com entrada e acesso independentes. Assim, no segundo andar, existe o 619, sobrado, objeto da presente avaliação, e o 611, sobrado, que, conforme informado *in loco*, não é de propriedade da executada e não fora objeto dos mandados de avaliação distribuídos a esta Comissão.

O acesso ao **619, sobrado**, se dá por meio de uma porta que fica trancada. Por intermédio Sr. Robson Potiguara, administrador do "Mercadão da Moda", comércio existente no térreo, esta comissão adentrou ao imóvel 619 - sobreloja e verificou que está desocupado e necessitando de reformas. Não havia iluminação por falta de energia elétrica e, com auxílio de uma lanterna,

PJe Assinado eletronicamente por: LOREN MORAES POVILL - Juntado em: 13/12/2022 08:21:33 - 5512299

foi possível ver que o imóvel estava dividido em salas, tipo sala de aula. O Sr. Robson Potiguara informou que o imóvel está desocupado há bastante tempo e vem sofrendo ações de vandalismo.

Cabe esclarecer que coube a esta comissão a avaliação e vistoria dos imóveis abaixo mencionados, os quais possuem matrícula RGI distintas e, conforme os mandados, estão sendo avaliados separadamente.
O objeto deste auto é apenas imóvel Rua Dr. Alfredo Backer, 619, sobrado.

IMÓVEIS		
Matrícula RGI	**Endereço**	**Mandado de Avaliação**
44.825	Rua Dr. Alfredo Backer, 611 térreo/loja	Id 06c504c
44.826	Rua Dr. Alfredo Backer, 619, térreo/loja	Id 66faa06
25.855	Rua Dr. Alfredo Backer, 619, sobrado/sobreloja	Id f1dd5ae
40.160	Rua Silvio Romero, 51	Id 0a4fa71

Ao final deste auto, consta imagem com planta do terreno/imóveis, que servirá para melhor compreensão do imóvel avaliado e do espaço em que representa no terreno.

Características do imóvel avaliado: Trata-se de imóvel comercial de frente para a Rua Dr. Alfredo Backer, sobreloja, em área central do bairro Alcântara. A Rua Alfredo Backer é umas das principais vias de acesso ao bairro, com intenso fluxo de veículos e de diversas linhas de ônibus, sendo uma via asfaltada, plana, com calçamento e iluminação pública. A área de localização do imóvel possui grande vocação comercial e está inserida em região com acesso a todo tipo de comércio e serviços essenciais. O bairro do Alcântara é misto e, a poucos metros do imóvel avaliado, há também diversos imóveis residenciais.

Ocupação – Imóvel desocupado

Avaliação – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região do imóvel, avaliamos o bem em **R$ 1.079.000,00**, conforme demonstrativo de avaliação (pág. 4 deste auto). → **matrícula RGI 25.855**

Obs. A presente avaliação considerou a área edificada do imóvel constante do cadastro municipal/espelho de iptu (inscrição 901000) e baseou-se em

PJe Assinado eletronicamente por: LOREN MORAES POVILL - Juntado em: 13/12/2022 08:21:33 - 5512299

estimativa do metro quadrado da região, com base no método comparativo direto de dados do mercado.

São Gonçalo, 09 de dezembro de 2022.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Edylaine Barbosa Camanho da Silveira
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Loren Moraes Povill
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Pablo Sá Domingues
Oficial de Justiça Avaliador Federal

PJe Assinado eletronicamente por: LOREN MORAES POVILL - Juntado em: 13/12/2022 08:21:33 - 5512299

6ª VARA DO TRABALHO DE SÃO GONÇALO
Autos: 0011292-20.2014.5.01.0266

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-alcantara-bairros-sao-goncalo-450m2-aluguel-RS10000-id-2593264770/	https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/proximo-ao-mercado-guanabara-995495551	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-com-andar-inteiro-alcantara-sao-goncalo-rj-800m2-id-2587221383/
Endereço	Rua Dr. Alfredo Backer, 611, sobreloja	Rua Jornalista Roberto Marinho, próximo ao Guanabara - sobreloja	Rua Palmira Ninho, 182, sobreloja
Bairro	Alcântara	Colubandê	Alcântara
Área	450 m2	620 m2	400 m2
Valor aluguel (1% da venda)	R$ 10.000,00 mensais	R$ 18.000,00 mensais	R$ 15.000,00 mensais
Valor de venda	R$ 1.000.000,00	R$ 1.800.000,00	R$ 1.500.000,00
Ajuste de Amostra	-	Fator Localização + 15%	Fator Localização + 10%
Ajuste de Amostra	-	Fator Padrão Construtivo -10%	-
Valor ajustado	**R$ 1.000.000,00**	**R$ 1.990.000,00**	**R$ 1.650.000,00**
Valor do m m²	R$ 2.222,00	R$ 3.209,00	R$ 4.125,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R$ 2.222,00
	R$ 3.209,00
	R$ 4.125,00
Total	R$ 9.556,00
÷ 3 = Média	R$ 3.185,00
-10% regateio	R$ 2.866,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

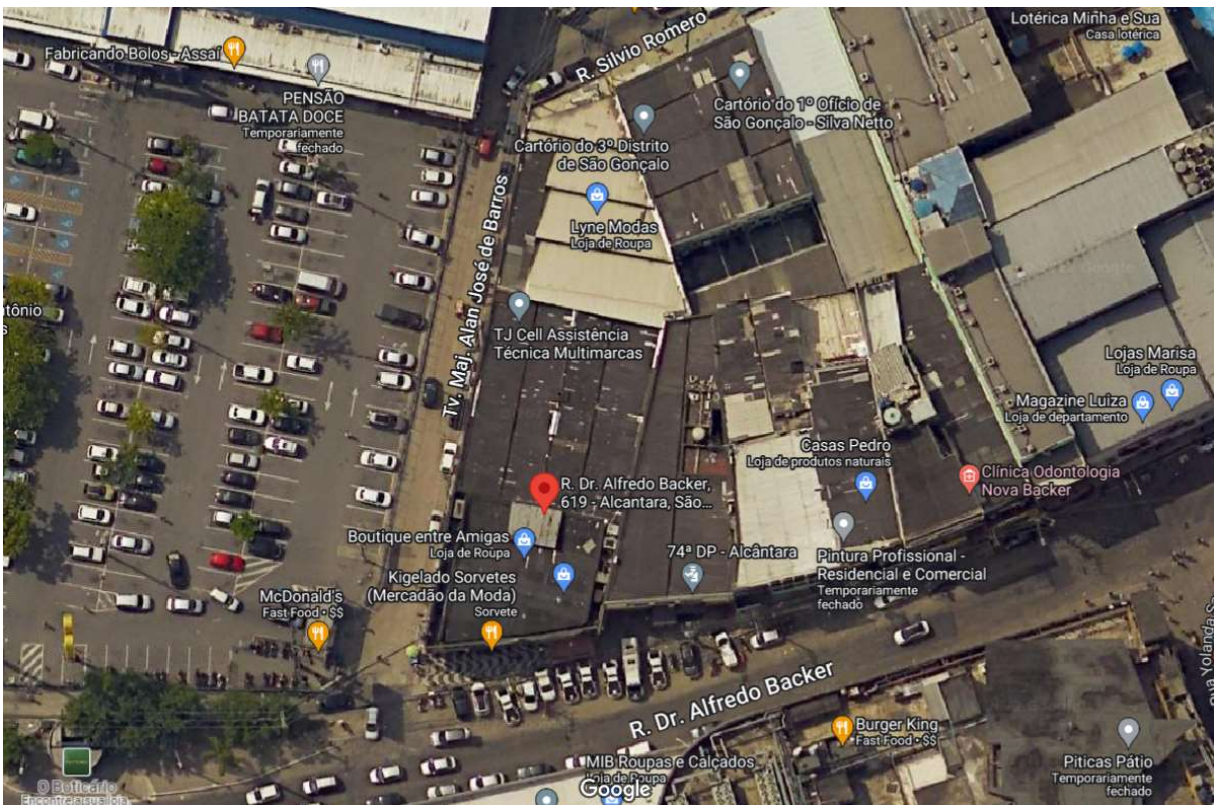
ÁREA	**376,25m²**
Valor do m²	**R$2.866,00**
VALOR DO IMÓVEL	**R$ 1.078.332,00**

PJe Assinado eletronicamente por: LOREN MORAES POVILL - Juntado em: 13/12/2022 08:21:33 - 5512299

6ª VARA DO TRABALHO DE SÃO GONÇALO
Autos: 0011292-20.2014.5.01.0266

ANEXO – FOTOS E LOCALIZAÇÃO

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO:



FACHADA RUA DR. ALFREDO BACKER:

PLANTA TERRENO – IMÓVEIS QUE O COMPOEM:

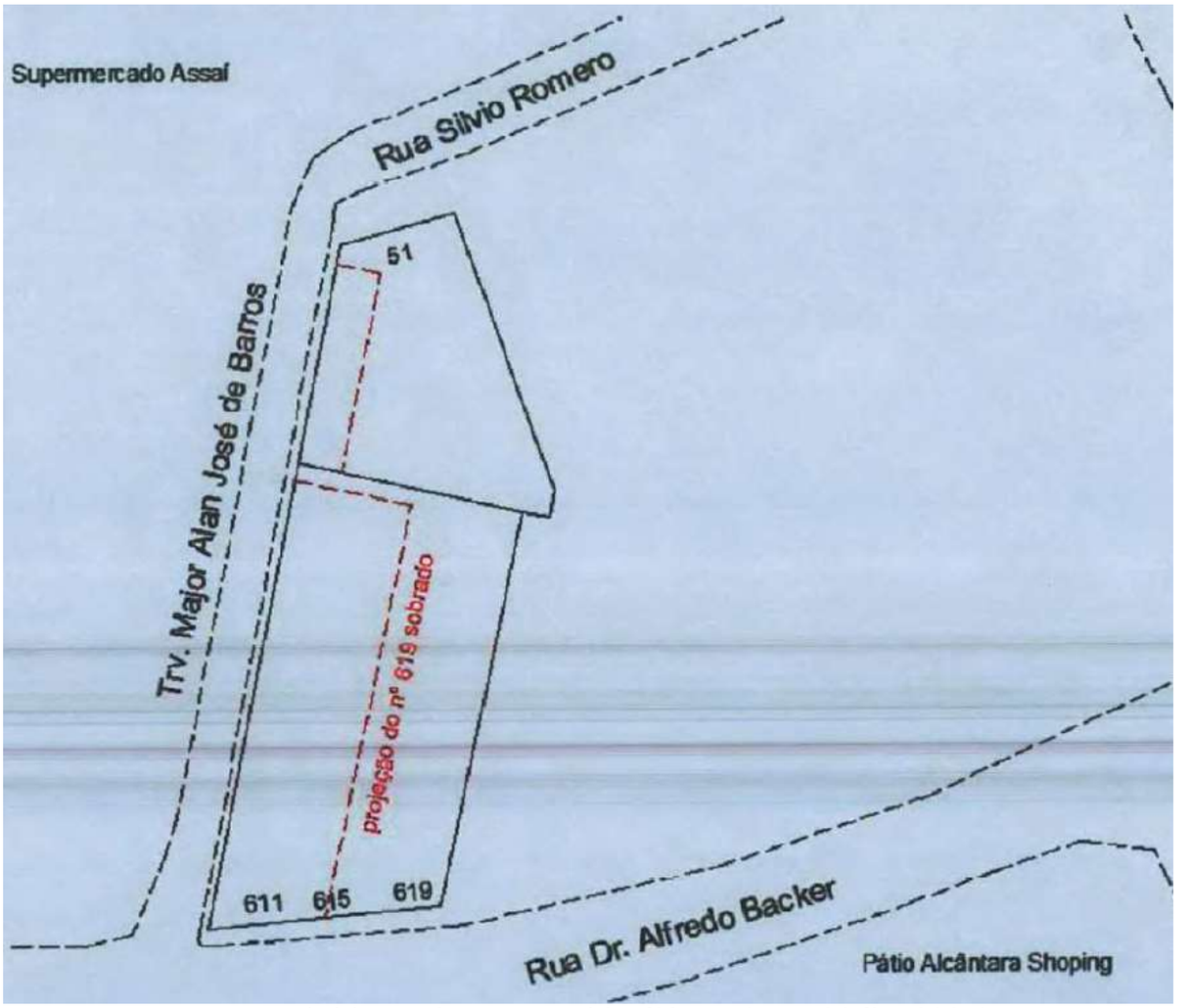


Imagem obtida no documento id *cf8be57* (pag. 9/ fls. 2887).