



LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Mandado nº 510010489647

Processo nº 0002250-86.2014.4.02.5120/RJ

I – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL comercial, tipo prédio empresarial, localizado na Rua Alan Kardec, 463, Galpão III e respectivo terreno, Califórnia, Nova Iguaçu, Rio de Janeiro.

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel comercial, com vários blocos, onde se exerce atividade empresarial (administração, parte industrial, refeitório e depósitos). Área sem construção atende à necessidade de circulação de caminhões no estabelecimento.

Encontram-se estabelecidas no local as empresas Inquisa - Indústria Química Santo Antônio S.A., CNPJ 34.291.484/0001-97 e FK Distribuidora de Produtos Químicos Ltda, CNPJ 07.441.212/0001-53, segundo informação da Dra. Aline, advogada das empresas indicadas, que acompanhou esta Oficiala de Justiça na ocasião em que fiz as fotografias do imóvel.

Área total de 12.289,43 m²

III – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário do Município de Nova Iguaçu é amplo, com valores muito variáveis, havendo especulação.

A fim de colher dados para realizar a avaliação, dirigi-me a três imobiliárias situadas no Município de Nova Iguaçu, onde conversei com corretores, os quais ratificaram a informação de que há imóveis no Município com valor de venda superior ao valor de mercado, sendo que há



êxito na venda de alguns, contudo, há os que não se consegue vender devido ao alto preço estipulado pelo proprietário.

Na imobiliária DEKASA, o corretor Fernando, através de mensagem, declarou ser muito difícil determinar um valor para o metro quadrado, pois depende de vários fatores... Gentilmente, indicou um *site* para pesquisa.

Na imobiliária VR, corretor que se apresentou como Vicente, declarou que, em média, o valor do metro quadrado, no Centro e imediações (como a localização do imóvel em tela) gira em torno de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)

Na imobiliária Doce Aconchego, fui informada de que o assunto referente ao valor do metro quadrado comercial em Nova Iguaçu fora comentado há poucos dias, e o recepcionista, em contato com a corretora, informou que a média atual é de R\$ 4.312,00.

Ante o exposto, conclui-se que o valor de mercado médio do metro quadrado atualmente praticado no Município, é, em média R\$ 4.156,00, conforme o tipo de imóvel e a localização.

Foi realizada, também, pesquisa em *site* de vendas de imóveis, conforme quadro abaixo

V – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	R\$	ÁREA M²	R\$ M²	FONTE
01	-----	1	4.156,00	Imobiliárias
02	5.000.000,00	400	12.500,00	Internet
03	6.000.000,00	2.400	2.500,00	Internet
04	1.800.000,00	468	3.846,00	Internet
05	1.675.000,00	1.800	930,00	Internet
06	2.600.000,00	500	5.200,00	Internet

Cálculo da Média Aritmética do valor do m² = R\$ 4.855,00 m² (valor médio)

HOMOGENEIZAÇÃO:



Valor médio + 20% = R\$ + 20% = R\$ 5.826,00 m²

Valor médio – 20% = R\$ – 20% = R\$ 3.884,00 m²

Considerando o intervalo amostral entre R\$ 5.826,00 e R\$ 3.884,00, as amostras de nº 2, 3, 4, e 5 são excluídas, restando as amostras de números 1 e 6.

MÉDIA FINAL

R\$ 4.678,00 m²

Valor médio estimado para o imóvel – **R\$ 57.489.953,00** considerando o valor médio do m², conservação do imóvel e localização.

V – CONCLUSÃO

Em razão da situação específica do imóvel (Bairro Califórnia, próximo ao Centro de nova Iguaçu, próximo ao acesso à Rodovia Presidente Dutra) **REAVALIO** em **R\$ 58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de reais)**.

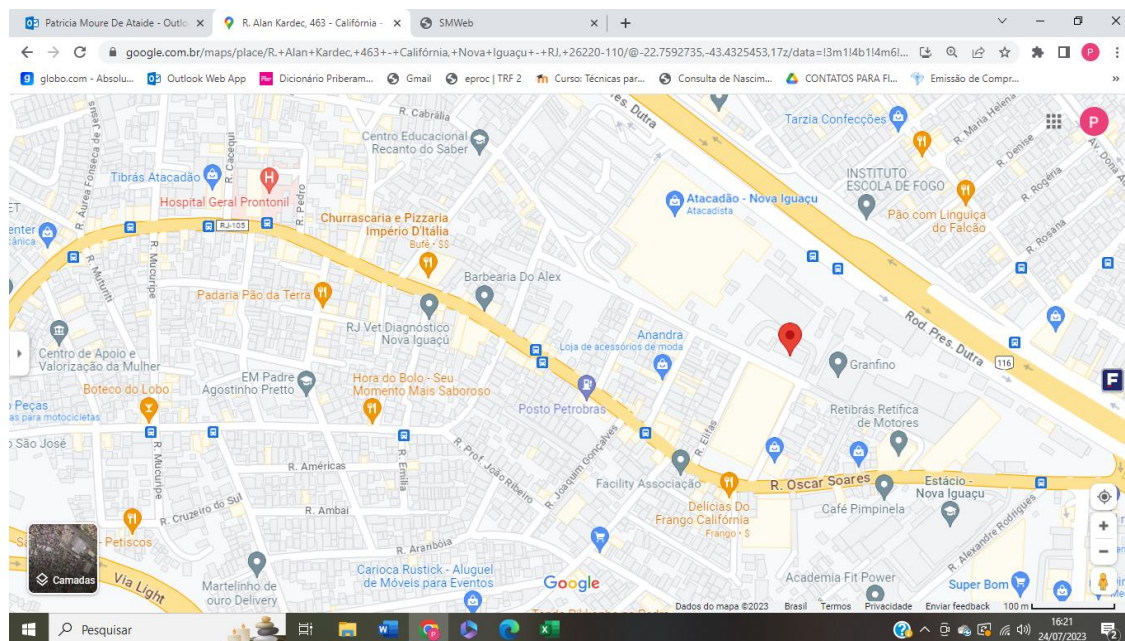
Método utilizado: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VI – ANEXOS

1 - Mapa de localização



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

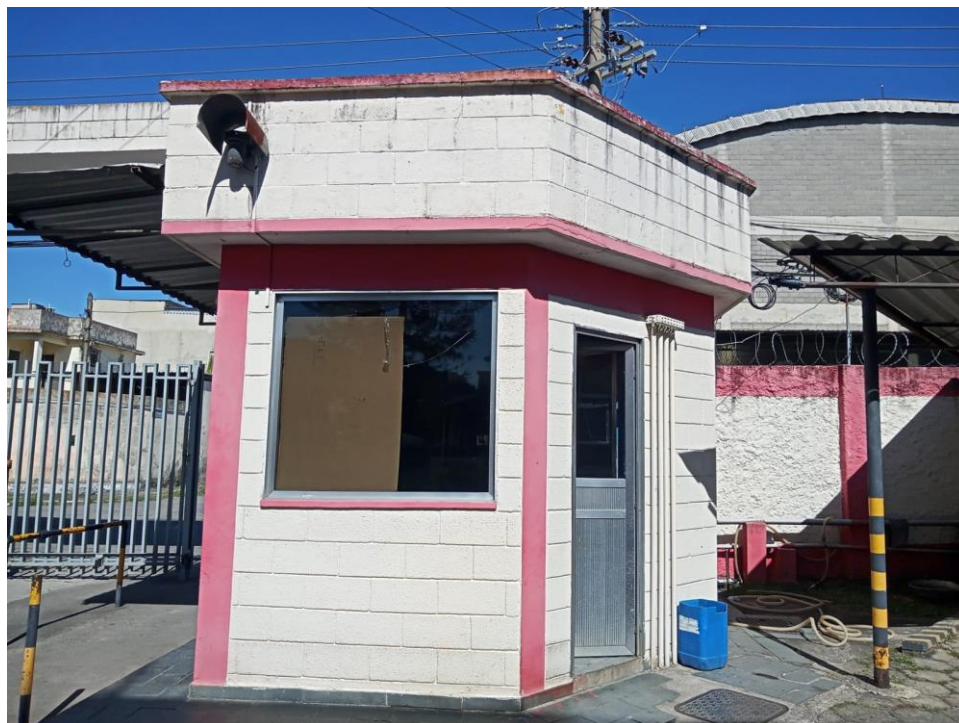


2 - Levantamento fotográfico – algumas partes do imóvel











Fontes de pesquisa

1 – Imobiliárias Doce Aconchego e VR Imóveis

2 – Internet – *site* www.vivareal.com.br

São João de Meriti, 24 de julho de 2023.

PATRICIA MOURE DE ATAIDE

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula: 13.772