

JUÍZO DE DIREITO DO 4 JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Processo número: 0081848-11.2017.8.19.0001

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Aos vinte e dois de janeiro do ano de dois mil e vinte e dois, em cumprimento ao mandado, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel abaixo discriminado por se tratar de área de ALTA PERICULOSIDADE, situado em área de comunidades conhecida como COMPLEXO DO CHAPADÃO, portanto inacessível nos termos da lei.

IMÓVEL: Situado na rua Iguaba Grande, 78, apto 308, bl. 02 – Pavuna, Rio de Janeiro.

Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 8º Serviço Registral de Imóveis, sob a matrícula nº 240288 e pela inscrição municipal de nº1.598.055-0 (IPTU), conforme fotocópia da certidão e espelho do IPTU que acompanham o mandado e fazem parte integrante deste laudo.

TERRENO: Construção de 1983 e com 35m² de área edificada. Tratando-se de avaliação indireta, impossível dimensionar e precisar se a casa foi construída em centro de terreno e se a sua formatação é regular. De acordo com o espelho do IPTU, a posição do imóvel é frente.

ESTRUTURA: Diante da impossibilidade de avaliação direta, não é possível descrever com exatidão a composição e características do imóvel. Não é possível precisar se há vaga de garagem, quantos cômodos o imóvel possui e o tipo de material usado na construção, bem como se há sinais de desgaste.

REGIÃO: Encontra-se servida por alguns melhoramentos públicos do município, como água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento.

Quanto à localização, situa-se em área residencial na região norte do município do Rio de Janeiro, próximo a importantes vias de acesso, como a Rua Mogiqui, a Via Light e a Av. Chrisóstomo Pimentel de Oliveira, próximo a pontos de ônibus e comércio em geral.

Ressalta-se que o imóvel se localiza em região de comunidades conhecidas como Complexo do Chapadão, e que essa região tem um elevado índice de ocorrências policiais, demonstrando elevado crescimento da violência urbana. É conhecida a existência de pontos de vendas de drogas ilícitas nas proximidades.

AVALIAÇÃO: Inicialmente, destaca-se o fato de que a localização em área de risco desvaloriza sobremaneira o imóvel, além de tornar a pesquisa de valores mais dificultosa, por não possuir a mesma voluptuosidade de imóveis na cidade do Rio de Janeiro.

Assim, a primeira observação a ser feita na avaliação é o valor descrito na escritura de compra e venda, que no dia 14/11/2012 constava de R\$57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais), e que, atualizado até a presente data, equivale a R\$84.382,26 (oitenta e quatro mil, trezentos e oitenta e dois reais e vinte e seis centavos).

No entanto, tendo em vista a elevada variabilidade econômica pela qual atravessa o país, e, especialmente o Rio de Janeiro, além do crescimento das ocorrências policiais na região, o valor da escritura atualizado se mostra insuficiente.

Assim, faz-se necessário o levantamento de valores de bens semelhantes em tamanho e localização em sites de pesquisa de venda de bens imóveis (zapimoveis.com.br):

- 1 - "Apartamento para comprar em Rua Iguaba Grande - Pavuna, Rio de Janeiro - RJ - R\$ 65.000 - condomínio R\$ 250 - IPTU não informado, 48 m², 1 quarto, 1 vaga de garagem, 1 banheiro" - R\$1.354,16 por m².
- 2 - "Apartamento para comprar em Rua Iguaba Grande - Pavuna, Rio de Janeiro - RJ - R\$ 75.000 - condomínio R\$ 290 - IPTU não informado, 52 m², 2 quartos, 1 vaga de garagem, 1 banheiro" - R\$1.442,23 por m².
- 3 - "Apartamento para comprar em Rua Iguaba Grande - Pavuna, Rio de Janeiro - RJ - R\$ 85.000 - condomínio R\$ 288 - IPTU não informado, 35 m², 1 quarto, 1 vaga de garagem, 1 banheiro" R\$2.428,57 por m².
- 4 - "Apartamento para comprar em Rua Iguaba Grande - Pavuna, Rio de Janeiro - RJ - R\$ 75.000 - condomínio não informado - IPTU não informado, 45 m², 1 quarto, 1 vaga de garagem, 1 banheiro" - R\$1666,67 por m².
- 5 - "Apartamento para comprar em Rua Iguaba Grande - Pavuna, Rio de Janeiro - RJ - R\$ 75.000 - condomínio R\$ 318 - IPTU R\$ 101 - 35 m², 1 quarto, 1 vaga de garagem, 1 banheiro - Excelente apartamento, ótima localização próximo a mercado, condução para o centro da cidade. Sala e 1 quarto com piso cerâmica, cozinha, área de serviço com piso cerâmica e azulejo ao teto,

banheiro com box acrílico, piso cerâmica e azulejo ao teto. Prédio com elevador, salão de festas, garagem e portaria 24 horas. Agende já sua Visita !!!!!" - R\$2.142,86 por m².

A partir dessas pesquisas, foi alcançado o índice médio de R\$1.806,89 por m².

Assim, com base em valor do metro quadrado de imóveis de mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, e considerando-se ainda suas dimensões e características, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito em R\$63.241,15 (sessenta e três mil, duzentos e quarenta e um reais e quinze centavos).



Mayara Magro Lage

Oficiala de Justiça Avaliadora

Mat. 01/33832