

Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel

O valor de mercado estimado para a **Subloja SS131**, localizada na Avenida Ayrton Senna, 2600, Jacarepaguá, é de **R\$ 277.197,08**. Este valor reflete as condições atuais do mercado imobiliário local.

Identificação do Imóvel

- **Imóvel:** Subloja - SS131
- **Endereço:** Avenida Ayrton Senna, nº 2600, Subloja 131, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 22775-003
- **Matrícula:** nº 383.373 – 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ
- **Inscrição Fiscal:** 1780550-8 (MP) CL 13411-4
- **Área Privativa:** 58,00 m²
- **Situação do Imóvel:** Desocupado

Objetivo do Laudo

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado da Subloja SS131, localizada na Avenida Ayrton Senna, 2600, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, com base na aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme as normas da ABNT NBR 14653.

Caracterização do Imóvel

O imóvel avaliado trata-se de uma subloja comercial com **58,00 m²** de área privativa, localizada em um condomínio de uso misto na Avenida Ayrton Senna, uma via de grande importância na zona oeste do Rio de Janeiro. A subloja inclui o direito de uso de uma vaga de garagem coberta ou descoberta, conforme matrícula.

A localização é privilegiada, próxima a diversos serviços e pontos de transporte público, além de contar com fácil acesso às áreas de Jacarepaguá, Curicica e Barra da Tijuca.

Aspectos de Mercado

A avaliação foi baseada em seis imóveis comparáveis localizados na mesma avenida e com características semelhantes. Os preços dos imóveis comparados variaram de R\$ 145.000,00 a R\$ 695.000,00, com áreas entre 27 m² e 113 m².

A média dos preços de venda dos imóveis comparados resultou em um valor médio por metro quadrado de **R\$ 4.779,26/m²**.

Método Utilizado

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste em comparar o imóvel avaliado com outros similares recentemente negociados no mercado. Este método é amplamente utilizado para avaliar imóveis urbanos, fornecendo uma estimativa realista de acordo com o comportamento do mercado local.

Cálculo do Valor do Imóvel

Com base na área privativa de **58,00 m²** e o valor médio de R\$ 4.779,26/m², o valor de mercado estimado para a subloja SS131 é:

$$\text{Valor estimado} = 58,00 \text{ m}^2 \times 4.779,26 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 277.197,08$$

Conclusão

O valor de mercado estimado para a **Subloja SS131**, localizada na Avenida Ayrton Senna, 2600, Jacarepaguá, é de **R\$ 277.197,08**. Este valor reflete as condições atuais do mercado imobiliário local e a situação física e jurídica do imóvel avaliado.

Relatório de Análise Imobiliária para o Bairro Jacarepaguá, Rio de Janeiro (RJ)

Comércio, Lazer e Comodidade Jacarepaguá é um bairro extenso e diversificado, localizado na Zona Oeste do Rio de Janeiro. A região conta com uma ampla variedade de comércios e serviços, incluindo supermercados, farmácias,

restaurantes, bares e shoppings, como o Shopping Metropolitano Barra. A presença de diversos serviços facilita o dia a dia dos moradores, oferecendo tudo que é necessário nas proximidades.

No que diz respeito ao lazer, Jacarepaguá oferece opções como parques, centros esportivos e áreas de preservação ambiental, como a Floresta da Tijuca. A região também é próxima de áreas de lazer da Barra da Tijuca, que oferece praias e opções de entretenimento noturno.

Segurança Jacarepaguá, como outras áreas da Zona Oeste, tem variações na questão de segurança dependendo do sub-bairro. Enquanto áreas como a Freguesia são mais tranquilas e organizadas, outras regiões podem ter desafios em relação à segurança pública. Há patrulhamento regular da Polícia Militar em diversas áreas, mas é importante verificar as condições específicas do sub-bairro em análise.

Distância do Centro da Cidade A distância entre Jacarepaguá e o Centro do Rio de Janeiro é de aproximadamente 25 km, variando conforme o trânsito. A região conta com vias importantes, como a Estrada dos Bandeirantes e a Linha Amarela, que facilitam o acesso ao centro e a outras partes da cidade. No entanto, o trânsito nas horas de pico pode ser um desafio.

Potencial Econômico e Valorização Imobiliária Jacarepaguá é uma região em crescimento, especialmente devido à proximidade com áreas de grande desenvolvimento, como a Barra da Tijuca. Nos últimos anos, houve um aumento no número de empreendimentos imobiliários, especialmente de condomínios residenciais de médio e alto padrão. A expectativa é de que o bairro continue a se valorizar, impulsionado pela infraestrutura em desenvolvimento e pela crescente demanda por moradia em áreas da Zona Oeste do Rio.

Infraestrutura de Transporte e Educação A região é atendida por diversas linhas de ônibus, além de estar próxima ao BRT, que facilita a conexão com outras regiões da cidade, especialmente a Barra da Tijuca e o Recreio dos Bandeirantes. A estação do metrô mais próxima fica na Barra da Tijuca, acessível por ônibus ou BRT.

Jacarepaguá conta com boas opções de escolas públicas e privadas, além de unidades de ensino superior, como a Universidade Estácio de Sá e a Universidade Veiga de Almeida. Há também hospitais e clínicas renomadas, como o Hospital Rios D'Or e o Hospital Barra D'Or, próximos da região.

Perfil Demográfico e Classe Social Jacarepaguá apresenta uma diversidade em seu perfil demográfico, abrigando desde áreas mais simples até regiões de classe média e alta, como a Freguesia e o Pechincha. A renda média dos moradores é variável, mas o bairro tem atraído cada vez mais famílias em busca de imóveis maiores e mais acessíveis em comparação com bairros da Zona Sul e da Barra.

Cultura e Estilo de Vida O bairro mantém características mais tranquilas e familiares, especialmente em áreas como a Freguesia, com ruas arborizadas e um estilo de vida mais calmo. Ao mesmo tempo, a proximidade com a Barra da Tijuca e o Recreio dos Bandeirantes oferece aos moradores fácil acesso a uma vida social mais agitada, com opções de lazer noturno, praias e centros comerciais.

Aspectos Culturais e Religiosos Jacarepaguá é uma região multicultural, refletindo a diversidade religiosa do Rio de Janeiro. Encontram-se igrejas católicas, evangélicas, centros espíritas e terreiros de candomblé, entre outras crenças, o que reflete a pluralidade de crenças do bairro.

Dados IBGE - População e Atividades Econômicas De acordo com os últimos dados do IBGE, Jacarepaguá possui uma população de aproximadamente 160 mil habitantes. As principais atividades econômicas da região giram em torno do comércio, serviços e construção civil, setores que têm se expandido nos últimos anos.

Avalia Rápido
Soluções para Fins Judiciais e Extrajudiciais