

## Laudo Técnico de Avaliação de 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 m<sup>2</sup>

Situação do Imóvel: **Desocupado**

Valor de Mercado Estimado: **R\$ 320.118,66**

### 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. Para a avaliação, foi utilizado o 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 m<sup>2</sup> 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, conforme a matrícula.

A localização é privilegiada, com proximidade a diversos serviços e pontos de transporte público, além de 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 entre R\$ 145.000,00 e R\$ 695.000,00, com áreas entre 27 m<sup>2</sup> e 113 m<sup>2</sup>.

**Segue a tabela com os imóveis comparativos:**

| Imóvel | Endereço                   | Área (m <sup>2</sup> ) | Preço de Venda | Preço/m <sup>2</sup> |
|--------|----------------------------|------------------------|----------------|----------------------|
| 1      | Avenida Ayrton Senna, 2700 | 27 m <sup>2</sup>      | R\$ 145.000,00 | R\$ 5.370,37         |
| 2      | Avenida Ayrton Senna, 2750 | 34 m <sup>2</sup>      | R\$ 199.000,00 | R\$ 5.852,94         |
| 3      | Avenida Ayrton Senna, 2650 | 60 m <sup>2</sup>      | R\$ 320.000,00 | R\$ 5.333,33         |
| 4      | Avenida Ayrton Senna, 2800 | 70 m <sup>2</sup>      | R\$ 380.000,00 | R\$ 5.428,57         |
| 5      | Avenida Ayrton Senna, 2900 | 40 m <sup>2</sup>      | R\$ 200.000,00 | R\$ 5.000,00         |
| 6      | Avenida Ayrton Senna, 3000 | 113 m <sup>2</sup>     | R\$ 695.000,00 | R\$ 6.150,44         |

**Valor Médio por m<sup>2</sup>: R\$ 5.519,27/m<sup>2</sup>**

---

### 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 m<sup>2</sup> e o valor médio de R\$ 5.519,27/m<sup>2</sup>, o valor de mercado estimado para a subloja SS131 é:

$$\text{Valor estimado} = 58,00 \text{ m}^2 \times 5.519,27 \text{ R\$/m}^2 = \mathbf{R\ \$ 320.118,66}$$

---

### Conclusão

O valor de mercado estimado para a Subloja SS131, localizada na Avenida Ayrton Senna, 2600, Jacarepaguá, é de R\$ 320.118,66. 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.

#### Segurança

A segurança em Jacarepaguá varia de acordo com o sub-bairro. Áreas como a Freguesia são mais tranquilas, enquanto outras podem enfrentar desafios. O patrulhamento regular da Polícia Militar é uma constante, especialmente nas áreas mais movimentadas.

### **Distância do Centro da Cidade**

A distância entre Jacarepaguá e o Centro do Rio de Janeiro é de aproximadamente 25 km. O acesso é facilitado por vias importantes como a Estrada dos Bandeirantes e a Linha Amarela, embora o trânsito nas horas de pico possa ser um desafio.

#### **Potencial Econômico e Valorização Imobiliária**

Jacarepaguá é uma região em crescimento, devido à proximidade com áreas em expansão como a Barra da Tijuca. A demanda por imóveis na região tem aumentado, favorecendo a valorização.

---

### **Links para os Imóveis Comparativos**

Imóvel 1: [Link para o anúncio](#)

Imóvel 2: [Link para o anúncio](#)

Imóvel 3: [Link para o anúncio](#)

Imóvel 4: [Link para o anúncio](#)

Imóvel 5: [Link para o anúncio](#)

Imóvel 6: [Link para o anúncio](#)

---

### **Avalia Rápido**

Soluções para Fins Judiciais e Extrajudiciais

Sorocaba - SP - CEP: 18048-110

Contato: (15) 99703-9747

E-mail: [contato@avaliarapido.com.br](mailto:contato@avaliarapido.com.br)

Site: [www.avaliarapido.com.br](http://www.avaliarapido.com.br)