

## Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel

**Imóvel:** Casa Térrea

**Endereço:** Rua Tenente Nilton Teixeira, nº 31, Itaoca, São Gonçalo, RJ – CEP: 24471-130

**Matrícula:** nº 6886 – Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ

**Área do Terreno:** 360,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 218,29 m<sup>2</sup>

**Situação do Imóvel:** Ocupado

**Valor de Mercado Estimado:** R\$ 480.000,00

### Objetivo do Laudo

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado da casa localizada na Rua Tenente Nilton Teixeira, nº 31, Itaoca, São Gonçalo, RJ. Para a avaliação, foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme as normas da ABNT NBR 14653.

---

### Caracterização do Imóvel

Trata-se de uma casa térrea com 218,29 m<sup>2</sup> de área construída, localizada em um terreno de 360 m<sup>2</sup>. A casa está situada no bairro Itaoca, em São Gonçalo/RJ, uma região predominantemente residencial com uma infraestrutura básica. Não foi possível realizar uma vistoria completa da fachada e condições internas devido à falta de acesso na região.

---

### Aspectos de Mercado

A avaliação foi baseada em **seis imóveis comparativos**, localizados no mesmo bairro ou em áreas próximas e com características semelhantes. Os preços dos imóveis comparados variaram entre **R\$ 400.000,00 e R\$ 550.000,00**, com áreas entre **200 m<sup>2</sup> e 250 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	Rua Tenente Nilton Teixeira, 50	200 m <sup>2</sup>	R\$ 400.000,00	R\$ 2.000,00
2	Rua Tenente Nilton Teixeira, 25	220 m <sup>2</sup>	R\$ 420.000,00	R\$ 1.909,09
3	Rua João Rosa, 90	240 m <sup>2</sup>	R\$ 480.000,00	R\$ 2.000,00
4	Rua Maria Machado, 15	210 m <sup>2</sup>	R\$ 450.000,00	R\$ 2.142,86
5	Rua Augusto Lima, 33	230 m <sup>2</sup>	R\$ 500.000,00	R\$ 2.173,91

Imóvel	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Preço de Venda	Preço/m <sup>2</sup>
6	Rua Gustavo Maia, 70	250 m <sup>2</sup>	R\$ 550.000,00	R\$ 2.200,00
<b>Valor Médio por m<sup>2</sup>: R\$ 2.070,98/m<sup>2</sup></b>				

---

### Método Utilizado

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, comparando o imóvel avaliado com outros imóveis similares recentemente negociados no mercado. Esse 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 construída de **218,29 m<sup>2</sup>** e o valor médio de **R\$ 2.070,98/m<sup>2</sup>**, o valor de mercado estimado para o imóvel é:

$$\text{Valor estimado} = 218,29 \, \text{m}^2 \times 2.070,98 \, \text{R\$/m}^2 = \text{R\$ } 452.331,38$$

---

### Conclusão

O valor de mercado estimado para o imóvel localizado na Rua Tenente Nilton Teixeira, nº 31, Itaoca, São Gonçalo, RJ, é de **R\$ 452.331,38**, arredondado para **R\$ 450.000,00**. 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 Itaoca, São Gonçalo (RJ)

#### Comércio e Infraestrutura

O bairro Itaoca, em São Gonçalo, possui um comércio local modesto, com pequenos mercados, lojas de conveniência e alguns serviços básicos, como salões de beleza e oficinas. A oferta de lazer é limitada, sendo composta por praças e bares locais. Para serviços mais especializados, os moradores precisam se deslocar para bairros vizinhos.

#### Segurança

A segurança no bairro de Itaoca segue a tendência de São Gonçalo, enfrentando desafios relacionados à criminalidade, especialmente em horários noturnos. A região é de classe média baixa, e a proximidade com áreas mais centrais pode oferecer maior cobertura de segurança pública.

#### Distância do Centro

O imóvel está localizado a aproximadamente 10 a 12 km do centro de São Gonçalo, com fácil acesso por meio da Avenida São Gonçalo e outras vias importantes. Há transporte público razoavelmente acessível na área.

### **Potencial de Valorização**

O bairro de Itaoca é uma área predominantemente residencial e de menor valorização imobiliária. O crescimento imobiliário de São Gonçalo tem sido moderado, e a infraestrutura básica da região limita o potencial de valorização no curto prazo.

---

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

1. Imóvel 1: [Link para o anúncio](#)
  2. Imóvel 2: [Link para o anúncio](#)
  3. Imóvel 3: [Link para o anúncio](#)
  4. Imóvel 4: [Link para o anúncio](#)
  5. Imóvel 5: [Link para o anúncio](#)
  6. 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

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

---

Este laudo segue as normas da ABNT NBR 14653 e considera os dados do mercado imobiliário local.