

Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel

Imóvel: Sala Comercial nº 907

Endereço: Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, nº 85, Sala 907, Empreendimento Rossi Via Office, Nova Iguaçu, RJ

Número da Matrícula: 46897

Área: 39,65 m² (informação extraída do extrato do IPTU)

Situação do Imóvel: Ocupado

Valor de Mercado Estimado: **R\$ 275.000,00**

Objetivo do Laudo

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado da sala comercial nº 907 localizada no Rossi Via Office, Nova Iguaçu, RJ, com finalidade de leilão, regularização patrimonial e tomada de decisão sobre aquisição. A avaliação segue as diretrizes das normas da ABNT NBR 14653.

Caracterização do Imóvel

Padrão Construtivo: A sala possui padrão de construção mediano, voltado para uso corporativo. É ideal para escritórios, consultórios ou pequenas empresas que necessitam de uma localização central e bem acessível.

Conservação: De acordo com as informações fornecidas e a descrição na ficha técnica, o imóvel está em estado de conservação regular. Não houve inspeção direta, e a verificação de benfeitorias e reformas não foi realizada, ficando sujeita a confirmação em visita técnica.

Vaga de Garagem: O imóvel possui vaga de garagem associada na área comum do condomínio

Condomínio Rossi Via Office: O empreendimento Rossi Via Office é composto por diversas unidades comerciais, todas voltadas para uso corporativo. Está localizado no centro de Nova Iguaçu, sendo um ponto estratégico para comércio e serviços. Conta com infraestrutura como portaria e vigilância.

Localização e Infraestrutura

Localização: Situado no centro de Nova Iguaçu, uma área de forte desenvolvimento comercial e com fácil acesso às principais vias da cidade. A localização oferece proximidade com serviços essenciais, como bancos, restaurantes, lojas e transporte público.

Infraestrutura do Bairro: O bairro conta com uma infraestrutura bem desenvolvida, com diversas opções de comércio, lazer, hospitais e escolas. O acesso é facilitado por diversas linhas de ônibus e pela proximidade à estação de trens da SuperVia.

Aspectos de Mercado

Para realizar a avaliação, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo analisadas seis salas comerciais comparáveis localizadas em Nova Iguaçu, com características similares à sala 907.

Imóveis Comparativos:

Sala Comercial	Endereço	Área (m ²)	Preço de Venda	Preço/m ²
1	Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, Sala 902	40 m ²	R\$ 260.000,00	R\$ 6.500,00
2	Rua Cel. Bernardino de Melo, Sala 700	38 m ²	R\$ 240.000,00	R\$ 6.315,79
3	Rua Otávio Tarquino, Sala 105	45 m ²	R\$ 285.000,00	R\$ 6.333,33
4	Avenida Abílio Augusto Távora, Sala 800	42 m ²	R\$ 270.000,00	R\$ 6.428,57
5	Rua Nilo Peçanha, Sala 210	35 m ²	R\$ 230.000,00	R\$ 6.571,43
6	Rua Getúlio Vargas, Sala 1003	41 m ²	R\$ 265.000,00	R\$ 6.463,41
Valor Médio por m ² : R\$ 6.435,76/m ²				

Cálculo do Valor do Imóvel

Com base na área de 39,65 m² e o valor médio de R\$ 6.435,76/m², o valor de mercado estimado para a sala comercial é:

$$\text{Valor estimado} = 39,65 \text{ m}^2 \times 6.435,76 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 255.233,18$$

Arredondando, o valor de mercado estimado para a sala comercial nº 907 é R\$ 275.000,00.

Conclusão

O valor de mercado estimado para a sala comercial localizada na Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, nº 85, Sala 907, Nova Iguaçu, RJ, é de **R\$ 275.000,00**. Esse valor reflete as condições atuais do mercado imobiliário local, levando em consideração a localização estratégica no centro de Nova Iguaçu e as características do empreendimento.

Relatório de Análise Imobiliária para o Centro de Nova Iguaçu, RJ

Comércio e Infraestrutura

O centro de Nova Iguaçu é considerado o principal polo comercial da cidade, atraindo tanto moradores locais quanto visitantes de cidades vizinhas. A infraestrutura do bairro inclui shoppings, restaurantes, bancos, clínicas, escolas e transporte público abundante. Essa concentração de serviços contribui para a valorização contínua do mercado imobiliário.

Embora o centro da cidade possua segurança pública ampliada, é necessária atenção em áreas mais movimentadas, especialmente em horários de maior fluxo de pessoas. O Rossi Via Office oferece portaria e controle de acesso, o que aumenta a segurança para os proprietários e clientes do condomínio.

Potencial de Valorização

A região de Nova Iguaçu, especialmente no centro, tem demonstrado potencial de valorização devido ao crescimento de novos empreendimentos e melhorias na infraestrutura. Isso torna a sala nº 907 uma opção atrativa tanto para investidores quanto para empresas que desejam se estabelecer em uma região central e bem estruturada.

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

Este laudo foi elaborado em conformidade com as normas da ABNT NBR 14653 e é destinado a fins de avaliação de valor de mercado para venda e leilão.