

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
1ª VARA DO TRABALHO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
ATSum 0100793-90.2021.01.0281
EXEQUENTE: Galucio Benvindo de Abreu
EXECUTADO: GOYTACAZ FUTEBOL CLUBE

Aos(s) 16 dia(s) do mês de março de 2023, na Rua dos Goytacazes, 331, Centro, nesta cidade, em cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo da 01ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ, na execução movida por GLAUCIO BENVINDO DE ABREU contra o **Goytacaz Futebol Clube**, para cobrança da dívida de R\$11.852,64, procedi à penhora e avaliação dos seguintes bens de certidões de RGI ID 39bc4da.

Estádio de futebol pertencente ao Réu e todas as edificações anexas, tais como lojas construídas de forma geminadas, eis que tais lojas, algumas que fazem confrontações com acessos pela Rua Tenente Coronel Cardoso e outras, pela Rua dos Goytacazes, são partes indivisíveis do referido estádio de futebol, os quais fazem parte integrante deste Auto de Penhora e Avaliação, a citar:

- 1) Imóvel no. de ordem 4.892, situado à Rua dos Goytacazes no. 173, em nome de Goytacaz Foot Ball Club, uma faixa de terreno triangular com 80 metros de comprimento por 1,0 metro de largura numa das extremidades;***
- 2) Imóvel no. de ordem 19.943, situado na Rua dos Goytacazes no. 381, uma área de terras desmembrada da parte dos fundos do referido prédio, medindo a dita área onze metros e vinte centímetros de largura na frente, nove metros e quinze centímetros de largura dos fundos por setenta e três metros e trinta centímetros de frente a fundos;***
- 3) Imóvel no. de ordem no. 3.785, situado na Rua Alvaro de Lacerda no. 30, uma faixa de terreno com 16,70 de largura e 5m50, mais ou menos de comprimento;***
- 4) Imóvel no. de ordem 3.784, situado na Rua Tenente Coronel Cardoso no 73, uma faixa de terreno com um metro de largura na frente se alargando para os fundos onde termina com a largura de seis metros e sessenta centímetros, tendo cinquenta braças mais ou menos de comprimento;***



5) Imóvel no. de ordem 3.236, situado na Rua dos Goitacazes, no. 145, prédio de residência (chácara), em mau estado de conservação com seus respectivos terrenos próprios, plantados de árvores frutíferas e que pela mesma rua dos Goitacazes tem ainda os nos. 147 e 149 existindo na parte deste número uma meia água também em mau estado, confrontando-se esse prédio, cujos terrenos tem cento e quinze metros de largura por cento e quinze metros de comprimento mais ou menos.

Imóvel de área total com cerca de 14.487,67m², que ora avalio em R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões reais). Valor do m² foi de aproximadamente R\$2.000,00 (dois mil e oitocentos reais)

Conforme consta no mandado, os imóveis são parte inseparáveis e conjuntas que atualmente é o denominado Estádio Ary de Oliveira e Souza pertencente ao Executado Goytacaz Futebol Clube.

A penhora foi realizada conforme determinação do i. Juízo da MM. 1ª. Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes. Neste mesmo ato, NOMEEI depositário(a) o(à) Sr(a) Reinaldo Ribeiro Filho
 (nacionalidade) brasileiro, (estado civil) casado,
 (profissão/função) contador, residente na Rua João Manoel de Souza, 143 aptº 101,
 (documento de identificação) CPF 570.221.357-20, o(a)
 qual, como FIEL DEPOSITÁRIO (A), se obriga, sob as penas da lei, a não abrir mão dos bens penhorados sem autorização expressa do MM. respectivo Juízo do Trabalho de Campos dos Goytacazes. Ato contínuo, dei ciência da penhora efetuada ao(à) Sr(a). Reinaldo Ribeiro Filho, que recebeu a contrafé, estando ciente que possui o prazo de **05 (cinco) dias** para oferecer embargos.

• ANEXO JUNTO AO AUTO DE AVALIAÇÃO, LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Assim, ante a descrição e os documentos de certidões do Cartório de Registro Geral constantes nos autos em questão E LAUDO DE AVALIAÇÃO, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal os quais fazem parte integrante do presente Auto de Penhora e Avaliação, lavro o presente, assinando-o.


 Fernanda L. de Lima
 Oficial de Justiça Avaliadora Federal



Autos no 0100793-90.2021.5.01.0281
01ª. V.T./C.G.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ESTÁDIO ARY DE OLIVEIRA E SOUZA

Em 16 / 03 /2023, procedi aos termos abaixo para AVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

Descrição Oficial:

Trata-se de cinco imóveis diversificados, contudo, os referidos imóveis fazem parte do complexo esportivo do Executado Goytacaz Futebol Clube, ou seja, em síntese os cinco imóveis são integrantes, indivisíveis e inseparáveis do denominado "Estádio Ary de Oliveira e Souza" (conhecido em Campos dos Goytacazes como "Aryzão"), totalizando uma metragem de 14.487,67m², os quais foram descritos no Auto de Penhora e Avaliação de maneira individualizada.

O imóvel em questão fica localizado na Rua dos Goytacazes, 331, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ.

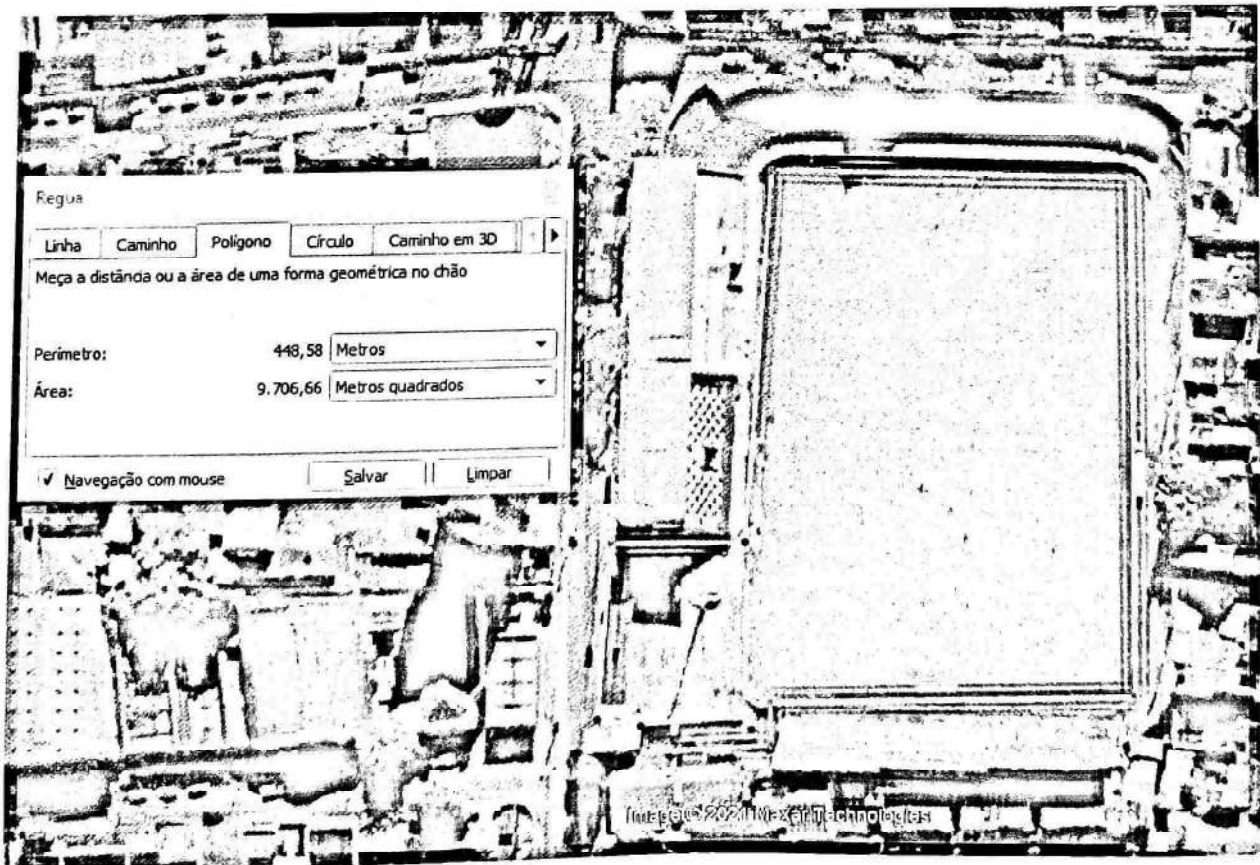
Características:

O imóvel localiza-se no centro da cidade, em zona bastante valorizada, próximo a importantes avenidas da cidade, em região com escolas, universidade próximas, comércio e residências de médio padrão.

O imóvel possui uma área não construída de aproximadamente 9.707,66m², sendo o campo de futebol juntamente com um terreno próximo aos portões de acesso do estádio, conforme descrição de visualização área no Google Earth, sendo 4.780,01m² de área construída, a qual basicamente é composta de arquibancadas com uma pequena parte de cadeiras, vestiários na parte térrea, banheiros e salas da administração também na parte térrea, estando a parte construída em mau estado de conservação.

Lojas no entorno do Estádio pertencente ao Executado Goytacaz Futebol Clube, as quais são indivisíveis do Estádio e parte integrante do mesmo.

A localização dispõe de toda a infra-estrutura urbana, atendido por serviços tais como abastecimento de água, energia elétrica, telefônica e de dados e sistema de coleta de lixo.



Benefeitorias: em síntese as benfeitorias que podem-se destacar são as lojas que ficam no entorno do Estádio e pertencem ao Executado, sendo partes indivisíveis do complexo esportivo objeto de penhora e da presente reavaliação/justificativa de valor. Não se tem o descritivo de medição de tais lojas de maneira individualizada. Algumas lojas estão localizadas na Rua dos Goytacazes e outras na Rua Tenente Coronel Cardoso.

Ocupação: O imóvel encontra-se ocupado pelo Executado Goytacaz Futebol Clube.

Reavaliação: reavalio o imóvel em R\$ **26.077.000,00 (vinte e seis milhões e setenta e sete mil reais)**, pela aplicação do Método Evolutivo previsto na Norma ABNT-NBR 14653-2, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório dos valores do terreno e das benfeitorias, haja vista tratar-se de penhora de cinco imóveis que são partes integrantes do Estádio Ary de Oliveira e Souza, com grande proporção territorial, localizado no centro da cidade de Campos dos Goytacazes, tratando-se de um imóvel *sui generis*, o que dificulta o levantamento de dados do mercado imobiliário como paradigmas para avaliação.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor do terreno: O valor de mercado para o terreno foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado considerando anúncios de imobiliárias de Campos dos Goytacazes, conforme demonstrativo abaixo:

	Terreno 1	Terreno 2	Terreno 3
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-7-quartos-centro-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-1817m2-venda-RS3500000-id-2448256774/ (em 13/09/2021)/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-salao-de-festas-centro-campos-dos-goytacazes-rj-360m2-id-2501274480/ (em 13/09/2021)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-com-piscina-centro-campos-dos-goytacazes-rj-465m2-id-2241565599/ (em 13/09/2021)
ENDEREÇO	Rua Sete de Setembro, 190.	Rua dos Goytacazes, 403	Rua Sete de Setembro, 189
BAIRRO	Centro	Centro	Centro
ÁREA DO TERRENO	1817 m ²	360m ²	465m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 3.500.000,00	R\$ 950.000,00	R\$ 970.000,00
VALOR POR M²	R\$ 1.926,25	R\$ 2.639,88	R\$ 2.086,02

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 1.926,25
	R\$ 2.639,88
	R\$ 2.086,02
TOTAL	R\$ 6.652,15
+ 3 = Média	R\$ 2.217,38
- 10% (regateio)	R\$ 1.995,64/m ²

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA	14.487,67m²
Valor do m²	R\$ 1.800,00
Valor do terreno	R\$ 26.077.000,00

Valor das construções: Para valorá-las, foi considerado como referencial o valor do Custo Unitário Básico da construção civil – CUB, obtido na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil do Rio de Janeiro, cujo valor relativo ao mês de agosto/2021, para projetos comerciais de padrão construtivo normal (CAL-8) é de R\$ 2.215,79/m².

O CUB representa o valor necessário para edificar um prédio considerando vários fatores envolvidos, tais como mão de obra, encargos legais, despesas administrativas e equipamentos. Entretanto, há de se destacar que estruturas como arquibancada, vestiários são estruturas mais simples e dependentes da principal. Por esta razão, apliquei sobre o valor cheio do CUB-RJ o redutor de 10%, conforme disposição da NBR 12.721:

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (1)		
Valor do CUB		R\$ 1.994,22
Área construída 4.780,01m ²	Arquibancadas e lojas no entorno	R\$ 9.532.391,54
Custo de Reprodução da Obra		R\$ 9.532.391,54

Outrossim há de se destacar que o Estádio Ary de Oliveira e Souza foi inaugurado em 09/01/1938, segundo pesquisa https://pt.wikipedia.org/wiki/Est%C3%A1dio_Ary_de_Oliveira_e_Souza.

Assim, temos que as obras realizadas no bem objeto de reavaliação conta com cerca de 83 anos. Portanto, sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 10% em função da idade aparente de 80 anos das construções (50% da vida útil estimada) e do estado de conservação necessitando de reparos simples (E), conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke:

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (2)	
Área construída	4.703,01m ²
Valor do CUB	R\$ 1.994,229
Custo de Reprodução da Obra	R\$ 9.532.391,54
Depreciação idade/estado de conservação (- 10 %)	R\$ 953.239,15
Vantagem da coisa feita (+ 5%)	R\$ 476.619,57
Valor das construções	R\$ 9.055.771,96

Peculiaridades do imóvel:

Contudo, há de se frisar que a maior parte do bem objeto de construção judicial e da presente reavaliação/justificativa de valor trata-se de área não construída. Assim, encontra-se que o valor do m² da área construída é de R\$ 1.925,52 (Arquibancadas e lojas de entorno), todavia deprecia-se o valor no

...te de 12% na metragem de área não construída considerando-se a ausência de fundações com uso concretagem e ferragem.

Há ainda de se destacar que não se pode depreciar o bem em um percentual maior, haja vista a sua grande dimensão e potencial área para construção imobiliária de grande porte, o que poderá atrair investidores de potencial imobiliário na região.

Portanto, o valor de área não construída é de R\$ 1.694,46 para uma metragem de 9.707,66m², totalizando o valor de área não construída em R\$ 16.449.241,56.

Assim, somando-se o valor de área construída juntamente com o terreno não construído, chega-se ao montante total de R\$ 25.505.013,52 (vinte e cinco milhões, quinhentos e cinco mil, treze reais, cinquenta e dois centavos).

O valor do m² R\$ 1.760,46.


DA ATUALIZAÇÃO DO IPCA

Insta mencionar que o IPCA acumulado nos meses de outubro, novembro e dezembro do ano de 2021 totalizou o percentual de 2,93% e o IPCA acumulado durante o ano de 2022, foi de 5,59%. Cabe informar que os imóveis usados para balizamento dos valores foram, pesquisados em setembro de 2021, razão pela qual foi calculado o acumulado do referente índice a partir de outubro de 2021.

Total do IPCA dos nos anos de 2021 e 2022 é de 8,72%.

CONCLUSÃO:

Considerando a grande dimensão do terreno e potencial interesse imobiliário, considerando que se trata de um imóvel *sui generis* conforme anteriormente destacado, **AVALIO O VALOR DO M2 DE R\$ 1800,00, com o acréscimo de 8,72%, com acréscimo de R\$156,96, arredondado para cima no valor de R\$160,00. VALOR DO M2 APROXIMADO de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), ou seja, avalio a totalidade dos bens imóveis componentes do complexo esportivo denominado "Estádio Ary de Oliveira e Souza" em R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais).**


 Fernanda Lobosco de Lima
 Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
 TRT 1ª Região – Matr. 88129

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
1ª VARA DO TRABALHO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
ATSum 0100793-90.2021.01.0281
EXEQUENTE: Galucio Benvindo de Abreu
EXECUTADO: GOYTACAZ FUTEBOL CLUBE

Aos(s) 16 dia(s) do mês de março de 2023, na Rua dos Goytacazes, 331, Centro, nesta cidade, em cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo da 01ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes/RJ, na execução movida por GLAUCIO BENVINDO DE ABREU contra o **Goytacaz Futebol Clube**, para cobrança da dívida de R\$11.852,64, procedi à penhora e avaliação dos seguintes bens de certidões de RGI ID 39bc4da.

Estádio de futebol pertencente ao Réu e todas as edificações anexas, tais como lojas construídas de forma geminadas, eis que tais lojas, algumas que fazem confrontações com acessos pela Rua Tenente Coronel Cardoso e outras, pela Rua dos Goytacazes, são partes indivisíveis do referido estádio de futebol, os quais fazem parte integrante deste Auto de Penhora e Avaliação, a citar:

- 1) Imóvel no. de ordem 4.892, situado à Rua dos Goytacazes no. 173, em nome de Goytacaz Foot Ball Club, uma faixa de terreno triangular com 80 metros de comprimento por 1,0 metro de largura numa das extremidades;***
- 2) Imóvel no. de ordem 19.943, situado na Rua dos Goitacazes no. 381, uma área de terras desmembrada da parte dos fundos do referido prédio, medindo a dita área onze metros e vinte centímetros de largura na frente, nove metros e quinze centímetros de largura dos fundos por setenta e três metros e trinta centímetros de frente a fundos;***
- 3) Imóvel no. de ordem no. 3.785, situado na Rua Alvaro de Lacerda no. 30, uma faixa de terreno com 16,70 de largura e 5m50, mais ou menos de comprimento;***
- 4) Imóvel no. de ordem 3.784, situado na Rua Tenente Coronel Cardoso no 73, uma faixa de terreno com um metro de largura na frente se alargando para os fundos onde termina com a largura de seis metros e sessenta centímetros, tendo cinquenta braças mais ou menos de comprimento;***



5) Imóvel no. de ordem 3.236, situado na Rua dos Goitacazes, no. 145, prédio de residência (chácara), em mau estado de conservação com seus respectivos terrenos próprios, plantados de árvores frutíferas e que pela mesma rua dos Goitacazes tem ainda os nos. 147 e 149 existindo na parte deste número uma meia água também em mau estado, confrontando-se esse prédio, cujos terrenos tem cento e quinze metros de largura por cento e quinze metros de comprimento mais ou menos.

Imóvel de área total com cerca de 14.487,67m², que ora avalio em R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões reais). Valor do m² foi de aproximadamente R\$2.000,00 (dois mil e oitocentos reais)

Conforme consta no mandado, os imóveis são parte inseparáveis e conjuntas que atualmente é o denominado Estádio Ary de Oliveira e Souza pertencente ao Executado Goytacaz Futebol Clube.

A penhora foi realizada conforme determinação do i. Juízo da MM. 1ª. Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes. Neste mesmo ato, NOMEEI depositário(a) o(à) Sr(a) Reinaldo Ribeiro Filho
 (nacionalidade) brasileiro, (estado civil) casado,
 (profissão/função) contador, residente na Rua João Manoel de Souza, 143 aptº 101
 (documento de identificação) CPF 570.221.357-20, o(a)
 qual, como FIEL DEPOSITÁRIO (A), se obriga, sob as penas da lei, a não abrir mão dos bens penhorados sem autorização expressa do MM. respectivo Juízo do Trabalho de Campos dos Goytacazes. Ato contínuo, dei ciência da penhora efetuada ao(à) Sr(a). Reinaldo Ribeiro Filho, que recebeu a contrafé, estando ciente que possui o prazo de **05 (cinco) dias** para oferecer embargos.

• **ANEXO JUNTO AO AUTO DE AVALIAÇÃO, LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Assim, ante a descrição e os documentos de certidões do Cartório de Registro Geral constantes nos autos em questão E LAUDO DE AVALIAÇÃO, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal os quais fazem parte integrante do presente Auto de Penhora e Avaliação, lavro o presente, assinando-o.


 Fernanda L. de Lima

Oficial de Justiça Avaliadora Federal





PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
 1ª Vara do Trabalho de Campos dos Goytacazes
ATSum 0100793-90.2021.5.01.0281
 RECLAMANTE: GLAUCIO BENVINDO DE ABREU
 RECLAMADO: GOYTACAZ FUTEBOL CLUBE

Cuida-se de embargos à execução, interpostos sob o id ed01428.

Manifestação do embargado sob o id 34f641a .

Brevemente relatado, **decido**.

Conheço dos EE, por tempestivos e garantido o Juízo pela penhora de id 71833bb. Assim, passo à análise.

I-Da Preliminar.

NULIDADE.

Afirma o embargante que a patrona Dra. Naiara Virgínio, inobstante a habilitação anexada aos autos desde fevereiro/2022, não consta como advogada da parte Ré; porém, em sendo a referida advogada que acompanha as publicações dos processos referentes ao clube-réu, houve prejuízo por cerceio de defesa. Aduz ainda que é a primeira oportunidade em que se manifesta nos autos, pelo que requer a nulidade do feito a partir de id 42347f4.

Sucede que a petição de habilitação a que se refere a embargante - id c144bdf - é clara quanto ao ponto, pois há requerimento expresso de publicação das notificações tão somente em nome do advogado FÁBIO GOMES DE FREITAS BASTOS, OAB/RJ nº 168.037, sob pena de nulidade, o que foi plenamente observado nos autos.

Não há nulidade a declarar.

Afasta-se.

II-Do mérito.

AVALIAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA. LAUDO DE EXPERT.

CONTRAPROVA.

Alega o embargante que a penhora de id 71833bb padece de vícios, já que o valor do bem avaliado está muito abaixo do valor de mercado. Afirma que também não foi considerado o empreendimento/complexo poliesportivo em sua plenitude. Aduz que o valor arbitrado pelo Oficial de Justiça, de R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais), não tem qualquer embasamento legal, pois não demonstrou qual o critério utilizado para se chegar a esse valor. Alega, ainda, que referido valor é deveras inferior ao valor de mercado e que não foram levadas em consideração as características peculiares do imóvel, posto que não realizada análise no interior do imóvel, mas apenas de forma genérica. Acrescenta que realizou perícia por profissional especializado, cujo valor médio apurado foi de R\$ 51.704.531,13 (Cinquenta e Um Milhões, Setecentos e Quatro Mil, Quinhentos e Trinta e Um Reais e Treze Centavos) e que referido laudo já foi aceito pelo Juízo, nos autos do processo 0100035-87.2016.5.01.0281. Requer, assim, que seja declarada nulidade da avaliação e acolhido o laudo de avaliação ora apresentado.

De fato, já houve penhora e avaliação do referido bem, em outros processos em curso nessa VT (como, por exemplo, o processo 0101052-56.2019.5.01.0281, id e8df4d2), com ressalva expressa do oficial de justiça, no sentido de que **(i)**houve divergências quanto ao tamanho da área total do imóvel avaliado—Estádio de Futebol Ary de Oliveira e Souza, sede do Goytacaz Futebol Clube -; **(ii)** e de que seria necessária a presença de um expert para apurar a totalidade do referido imóvel, para fins de reavaliação.

Diante disso, resta forçoso concluir que a avaliação combatida – id 3f17afe -, carece de segurança jurídica, porquanto deixa dúvidas quanto à área avaliada, e, via de consequência, quanto ao valor apurado.

Paralelamente, o laudo em tela (id f5fdc74), apresentado por perito avaliador devidamente habilitado, utilizou, entre outros, dados e medições conferidas no local e descrições adquiridas do documento do Imóvel.

Cuida-se de laudo composto de 51 páginas, detalhado, com informação sobre a metodologia aplicada; e avaliação levando-se em conta características do imóvel, fatores depreciativos, situação paradigma, valor de mercado, valor médio, e valores alternativos, que é de se transcrever:

**“...6.3.5. O Valor Médio Estipulado para Venda destes Imóveis
Valor Total Médio para Venda deste Imóvel: R\$ 51.704.531,13 (Cinquenta e Um Milhões, Setecentos e Quatro Mil, Quinhentos e Trinta e Um Reais e Treze Centavos)...**

6.3.8. Valor Venda – Cenários Alternativos

6.3.8.1. Valor Mínimo

... Valor de Venda – Limite Inferior. **Esse valor significa um valor unitário médio de R\$ 43.948.851,46 (Quarenta e Tres Milhões, Novecentos e Quarenta e Oito Mil, Oitocentos e Cinquenta e Um Reais e Quarenta e Seis Centavos)...**

6.3.8.2. Valor Máximo

... Valor de Venda – Limite Superior. **Esse valor significa um valor unitário médio de R\$ 59.460.210,79 (Cinquenta e Nove Milhões, Quatrocentos e Sessenta Mil, Duzentos e Dez Reais e Setenta e Nove Centavos)..."** (id f5fdc74)

Nessa ordem, considerando a ressalva já apresentada em outras avaliações do mesmo imóvel; e os princípios da verdade real e da segurança jurídica, torno nula a avaliação de de id 3f17afe e incontinentemente acolho o Laudo de id f5fdc74, restando mantidos os demais termos do referido auto de penhora (id 71833bb).

Via de consequência, a expropriação do bem penhorado deverá observar o valor médio apurado no Laudo ora acolhido, qual seja: **51.704.531,13 (Cinquenta e Um Milhões, Setecentos e Quatro Mil, Quinhentos e Trinta e Um Reais e Treze Centavos).**

Defere-se.

II) DIVISIBILIDADE. EXECUÇÃO MENOS GRAVOSA.

O embargante afirma que o laudo elaborado pelo expert concluiu pela divisibilidade do bem, devendo a penhora recair sobre os alugueis das lojas, modo menos gravoso, sob pena de excesso e inviabilidade das atividades do Clube.

Requer, assim, a substituição da penhora pelo aluguel das lojas, mediante relatório de planejamento para quitação da presente, a ser apresentado oportunamente.

Cabe considerar, no entanto, que o expert avaliou o imóvel inteiro, com todos os seus componentes. Tanto assim que, ao final, deu o valor total médio para venda do Imóvel, no importe de R\$ 51.704.531,13 (id f5fdc74, pg. 46).

E mais. Foi deferido prazo ao réu -embargante, para fins de conciliação e para apresentação do relatório supra, sendo certo que nada apresentou ou requereu (veja-se id 7ae2ce8 e id feaf7ef).

Como se não bastasse, é de conhecimento do Juízo, que os alugueis ora mencionados já se encontram penhorados em outros feitos, inclusive de outras Varas.

Tese que não se acolhe.

Por todo o exposto, **julgo procedentes em parte os embargos à execução, para tornar nula a avaliação de id e8df4d2 e acolher o laudo de id 1916660**, restando mantidos os demais termos do referido auto de penhora, conforme fundamentação supra.

Condeno a parte embargante em custas de R\$ 44,26, consoante art. 789-A, V da CLT.

Sem condenação em honorários advocatícios, por ser tratar de incidente processual em sede de execução.

Decorrido *in albis*, leve-se o bem à praça, observando o valor de avaliação constante do Laudo ora acolhido: R\$ **51.704.531,13 (Cinquenta e Um Milhões, Setecentos e Quatro Mil, Quinhentos e Trinta e Um Reais e Treze Centavos)**.

Partes cientes pelo DEJT.

asv

CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ, 24 de novembro de 2023.

PAULA CRISTINA NETTO GONCALVES GUERRA GAMA

Juíza do Trabalho Titular





COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Costa
RJ 053086 - CNAI 8823



LAUDO DE AVALIAÇÃO E PARECER TÉCNICO DE IMÓVEL COMERCIAL

**Rua dos Goytacazes 331,
Campos dos Goytacazes (RJ),
CEP 28010-460.**

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristide Gomes
 RJ 053086 - CNAI 8823

2

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE
 - 4.1. *Terreno*
 - 4.2. *Construções*
 - 4.3. *Fotografias do Bem Avaliando.....*
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
 - 5.1. *Últimos Acontecimentos*
 - 5.2. *Matriz SWOT*
 - 5.3. *Oportunidades*
 - 5.4. *Cenário Liquidez*
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
 - 6.1. *Referências Normativas*
 - 6.2. *Introdução*
 - 6.3. *Valor Venda – Situação Atual*
 - 6.3.1. *Metodologia*
 - 6.3.2. *Elementos Comparativos*
 - 6.3.2.1. *Quadro de Amostragem*
 - 6.3.3. *Tratamento por Fatores*
 - 6.3.4. *Situação Paradigma*
 - 6.3.5. *Valor Médio Estipulado para Venda deste Imóvel (Terreno e Construção)*
 - 6.3.8. *Valor Venda – Cenários Alternativos*
 - 6.3.8.1. *Valor Mínimo*
 - 6.3.8.2. *Valor Máximo*
7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiano Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

3

1. INTRODUÇÃO

1.1. Solicitante

A solicitação deste Parecer é do Goytacaz Futebol Clube, COM CNPJ SOB O Nº 28.873.487/0001-36, Natureza jurídica Associação Privada, com Situação cadastral ATIVA desde 2022-03-16, Rua dos Goitacazes, 331, Centro; Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28010-460.

Este laudo de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos na norma Brasileira da ABTN – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

1.2. Objeto

Imóvel localizado a Rua dos Goitacazes, 331, Centro;
 Campos dos Goytacazes, RJ,
 CEP 28010-460.

Goytacaz Futebol Clube
 Estádio de Futebol Ary de Oliveira e Souza

Área Bruta do Terreno do Imóvel avaliando	13.378,32 m2
Área Bruta média do Imóvel avaliando	13.378,32 m2

1.3. Finalidade

Avaliação para determinação do valor de mercado para Venda do Imóvel.

1.4. Datas

- Data da vistoria: 16/07/2022
- Data de referência: Julho de 2022

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Julho de 2022.

Este profissional foi informado que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão.

O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:

Vistoria minuciosa do imóvel avaliando e de sua circunvizinhança, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado ou de locação, colhendo os elementos indispensáveis e necessários para a sua elaboração;

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiano Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

4

Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações das Normas de Avaliações existentes, apresentando os resultados através do presente laudo de avaliação;
 Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora se evitando fundamentações muito prolixas dos dados coligidos e analisados;

Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiável.

O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecido em lei, código ou regulamento;

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias, profissionais habilitados e Cálculos periciais feitos por nossa equipe; portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Dados e medições conferidas no local;
- Descrições adquiridas do documento do Imóvel;

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Todo o imóvel foi devidamente vistoriado e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais não tendo sido efetuadas totais medições em campo.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiane Costa
RJ 053086 - CNAI 8823

5

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Aspectos de Localização

Endereço	: Rua dos Goitacazes, 331,
Bairro	: Centro
Município – Estado	: Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro,
CEP.	: 28010-460
Densidade de Ocupação	: Alta
Padrão Econômico	: Médio
Categoria de Uso Predominante	: Residencial
Valorização Imobiliária	: Médio/Alto
Vocação	: Residencial
Acessibilidade	: Ótimo
Intensidade do Tráfego	: Médio



Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristides Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

6

Mapa Aéreo de Localização do Imóvel.

Equipamentos Urbanos e Comunitários

Rede de Água	:	Existente
Coleta de Lixo	:	Existente
Energia Elétrica	:	Existente
Esgoto Pluvial	:	Existente
Esgoto Sanitário	:	Existente
Arborização	:	Existente
Iluminação Pública	:	Existente
Pavimentação	:	Existente
Telefone	:	Existente

Atividades Existentes no Entorno

Comércios	:	No Local
Escola	:	No Local
Serviços Médicos	:	Acima de 200 m
Recreação e Lazer	:	Acima de 50 m
Correio	:	Acima de 500 m
Agências Bancárias	:	Acima de 500 m
Transporte	:	No Local

Descrição do Entorno

Ocupação da Região	:	Heterogênea
Ocupação Industrial	:	Inexpressiva
Ocupação Comercial	:	Existente Médio
Ocupação Residencial	:	Expressiva de Padrão Média a Alto
Distância do Centro	:	Média 600 m
Principais Vias de Acesso	:	Variadas, Tenente Coronel Cardoso, Rua Saldanha Marinho, rua Dr. Felipe Uébe, Rua Marechal Floriano, entre outras.
Pontos de Destaque	:	8º Batalhão da Polícia Militar, Teatro Trianon,

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiano Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823



Fundação Municipal dos Esportes entre outros.

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. Terreno

O terreno sobre o qual está erigido o Prédio avaliando, apresenta as seguintes características:

- Área: 13.378,32 m²
- Superfície: Aparentemente seca
- Topografia: Plana
- Frente: No nível do logradouro
- Zoneamento: Zona Exclusivamente Residencial/Comercial

No entanto, o terreno enquadra-se em ZCLz-II (Zona de Centralidade Linear lindeira à ZER).

Essa zona possui as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes:

Conforme mapa de desenvolvimento urbano da prefeitura de Campos dos Goytacazes, o imóvel está inserido ainda no interior do perímetro da Operação Urbana, que possui como diretriz principal a revitalização da região de sua abrangência, com intervenções que incluem sistema viário, transporte coletivo, habitação social e criação de espaços públicos de lazer e esportes.

Assim sendo, através da contrapartida financeira - é possível aumentar o potencial construtivo de 1,00 (coeficiente de aproveitamento básico) para até 4,00 vezes a área do terreno.

4.2. Construções

O Imóvel avaliando do Tipo Comercial e é dotado de uma Edificação em vários Pavimentos, que apresentam uma característica diferenciada por motivo de estar interligada a um empreendimento voltado recepção de Atletas e ao Público em Geral e está implantado em um Bairro de Padrão Social de Médio a Alto na área Central da Cidade, este que é composto de um imóveis tipo Estádio de Futebol com toda estrutura necessária para tal Empreendimento, assim o classificando de Alto valor por sua Localização e Estruturas conforme abaixo

I. Área do Campo:

- a) Arquibancada Sul; com 19 Degraus com 0,67 metros de largura por 69,00 metros de comprimento, com corredor de acesso com 3,10 metros de largura em toda sua extensão.
- b) Arquibancada Leste; com 09 Degraus com 0,62 metros de largura por 115,90 metros de comprimento, com corredor de acesso com 3,10 metros de largura em toda sua extensão.
- c) Arquibancada Curva Leste/Sul; com 09 Degraus com 0,62 metros de largura por 9,00 metros de comprimento, com corredor de acesso com 3,10 metros de largura em toda sua extensão.
- d) Arquibancada Norte; com 23 Degraus com 0,62 metros de largura por 79,00 metros de comprimento, com corredor de acesso com 2,90 metros de largura em toda sua extensão.

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Costa Pericias e Avaliações
RJ 053086 - CNAI 8823

8

- e) Arquibancada Curva Norte/Leste; com 09 Degraus com 0,62 metros de largura por 8,00 metros de comprimento, com corredor de acesso com 2,90 metros de largura em toda sua extensão.
- f) Arquibancada Curva Norte/Oeste; com 23 Degraus com 0,62 metros de largura por 8,60 metros de comprimento, com corredor de acesso com 2,90 metros de largura em toda sua extensão.
- g) Arquibancada Oeste; com 23 Degraus com 0,67 metros de largura por 42,00 metros de comprimento, com corredor de acesso com 3,00 metros de largura em toda sua extensão, 50 % deste setor de Arquibancada com Cobertura Metálica, para melhor comodidade dos Torcedores.
- h) Arquibancada Cativa no setor Oeste; com 990 Cadeiras individuais, estas em Fibra de Vidro, com espaço, Tribuna de Honra e 06 Salas para Transmissão de Rádios/Televisões/Polícia Militar e Bombeiros.

II. Parte abaixo da Arquibancada Sul:

- a) Vestiário Visitante com acesso por corredor pela Rua dos Goytacazes, possuindo em seu interior estrutura contra Incêndio, 03 Quartos de Guardados, Comodo com vasos Sanitários, Comodo com duchas de Banho e Banco em Alvenaria em toda sua extensão.
- b) Túnel de acesso dos Atletas da Equipe Visitante.
- c) Por traz do Vestiário, Sob a Arquibancada Sul, Área com aproximadamente 480,00 m² contendo 01 Cantina e restante em área Livre.

III. Na Lateral Sul/Oeste, Área Livre:

- a) Quarto de Guardados com aproximadamente 10,00 m², abrigando a Máquina de manutenção para Aparar a Grama do Campo.
- b) Casa de Força com aproximadamente 24,00 m².
- c) Área Livre Aberta com aproximadamente 920,00 m², com 03 acessos (Saída) de Emergência, Banheiro publico masculino, Banheiro publico Feminino e Portão grande em duas bandas para acesso de Veículos.

IV. Térreo:

- a) Vestiário dos Juízes com Sala Masculina e Feminina, Túnel de acesso ao Campo para os Juízes.
- b) Ambulatório para atendimento aos Atletas e ao Publico se necessário.
- c) Academia Equipada para treinamento dos Atletas do Goytacaz Futebol Clube.
- d) Auditório recém construído com banheiro individual e 48 Poltronas com braço de auditório.
- e) Corredor individual de acesso ao Ambulatório e ao Auditório.
- f) Vestiário dos Atletas do Goytacaz Futebol Clube composta de ; Sala de Massagem, Rouparia, Sala da Comissão Técnica, Banheiro Sanitário, Duchas, Pequena Piscina para Tratamento Fisioterapêutico dos Atletas, Salão de Entrada (Hall) e Túnel de acesso dos Atletas ao Campo.
- g) Quarto externo de Guardados.
- h) Grande Corredor de entrada do Publico (torcedores).
- i) Bar tipo Cantina para atendimento ao Publico (Torcedores).
- j) Casa de Bombas para irrigação do Campo e abastecimento as Dependencias.

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiano Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

9

- k) Salão de Entrada para acesso as Cadeiras Cativas, Tribuna de Honra e salas De Radio ou Televisão.
- l) 05 Salas tipo Escritórios com em média 30,00 m² para atendimento a área burocrática do Clube.
- m) Banheiro de atendimento e acesso aos Escritórios.

V. 2º Pavimento:

- a) Salão de Festa com Cozinha, Open Bar, Banheiro Masculino e Banheiro feminino.
- b) Salão de jogos com Banheiro individual e 01 Sala de Guardados.
- c) Refeitório para os Atletas do Clube, Funcionários e outros, Cozinha e Banheiro individual.

VI. 3º Pavimento

- a) 08 Apartamentos tipo Suítes com em média 21,00 m² para atendimento ao Clube.
- b) Sala de Star de acesso aos Apartamentos
- c) Banheiro comunitário para atendimento aos Dormitórios do lado Sul.
- d) Sala Recepção dos Dormitórios das equipes base do Clube.
- e) 06 Dormitórios das equipes base do Clube.
- f) Escada de acesso ao andar Térreo.

VII. Área externa do Imóvel Rua Dos Goytacazes:

- a) 05 Lojas com média de 44,00 m² com Banheiro interno, frente para a Rua dos Goytacazes.
- b) 05 Lojas com média de 44,00 m² com Banheiro interno, frente para a Rua dos Goytacazes.

VIII. Área externa do Imóvel Rua Dos Goytacazes/Rua Tenente Coronel Cardoso / sobreloja:

- a) Sobre as Lojas da Rua dos Goytacazes, 08 Escritórios com recepção única e escada de acesso lateral onde funcionava um Curso Universitário.

IX. Área externa do Imóvel Rua Dos Goytacazes/Rua Tenente Coronel Cardoso (Esquina):

- a) 01 loja de Esquina frente para a Rua dos Goytacazes e Rua Tenente Coronel Cardoso com em média 167,36 m², um Banheiro e Sobreloja em 50 % de sua área total, onde atualmente esta locada para uma Drogeria.

X. Área externa do Imóvel Rua Tenente Coronel Cardoso:

- a) 15 Lojas uniformes medindo em média 45,60 m², com Mezanino e Banheiro Interno individual.

O embasamento apresenta solo com estrutura que comporta adaptação para novas construções.

O Imóvel apresenta área do Prédio em Alvenaria com estilo colonial moderno com áreas externas com bom aproveitamento em sua área física conforme apresentado nas fotografias da vistoria.

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Costa
RJ 053086 - CNAI 8823

10

O imóvel em avaliação esta localizado e construído na extensão do terreno e possui as seguintes características construtivas:

Características Principais

Estrutura: Concreto armado e vigas protendidas
 Fechamento: Alvenaria e Vidros
 Fachada: Argamassa com pintura e cerâmica
 Estado de Conservação: Pessimo (D)

Acabamentos:

Piso: Pisos cerâmicos e Cimento.
 Paredes: Argamassa com pintura, massa chapiscada, tijolo cerâmico , vidro laminado refletivo.
 Esquadrias:

4.3. Fotografias do Imóvel Avaliando:

FOTOS DAS AREAS EXTERNAS E INTERNAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO



Área externa do imóvel – Lojas



Área externa do imóvel – Lojas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Accesso aos escritorios



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas

Área interna do Imóvel – Acesso e Bilheteria



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristides Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823

16



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área externa do Imóvel – Visão das Arquibancadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Placas de Honra



Área externa do Imóvel – Visão das Arquibancadas



Placas de Honra



Área externa do Imóvel – Visão das Arquibancadas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

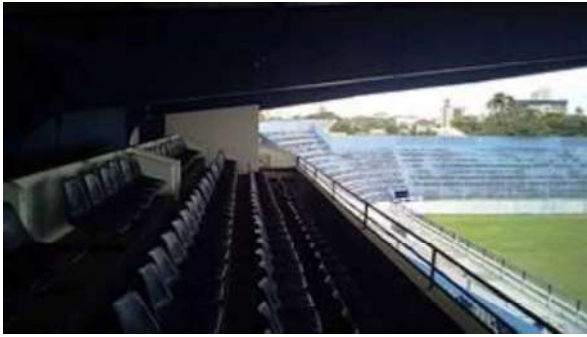
Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



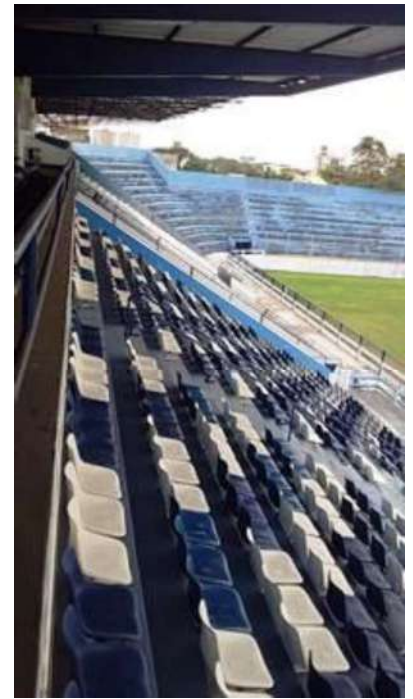
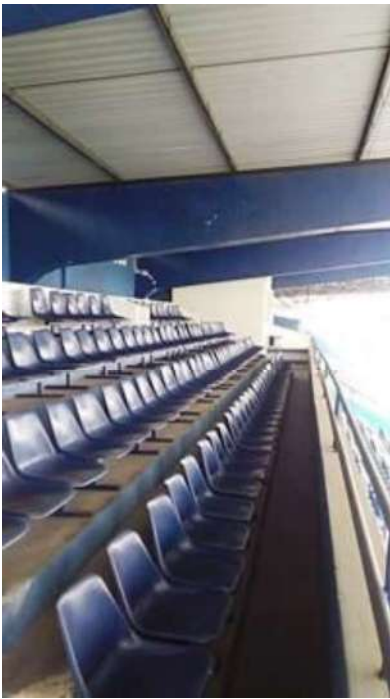
Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



Tribuna de Honra



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincadas



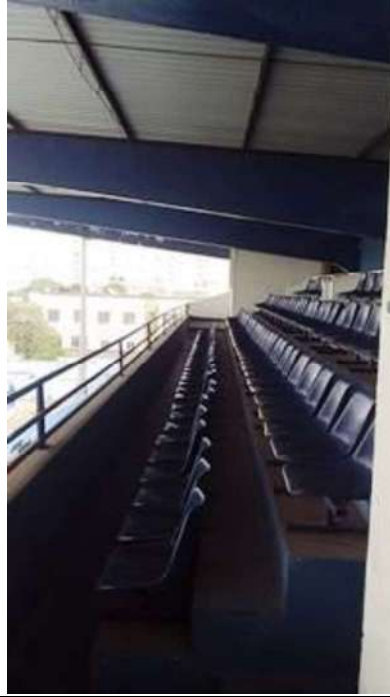
Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada Cativa

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada Cativa



Acesso as Cabines de Radio



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada



Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada



Acesso a Arquibancada Cativa



Área das Arquibancadas Cativas



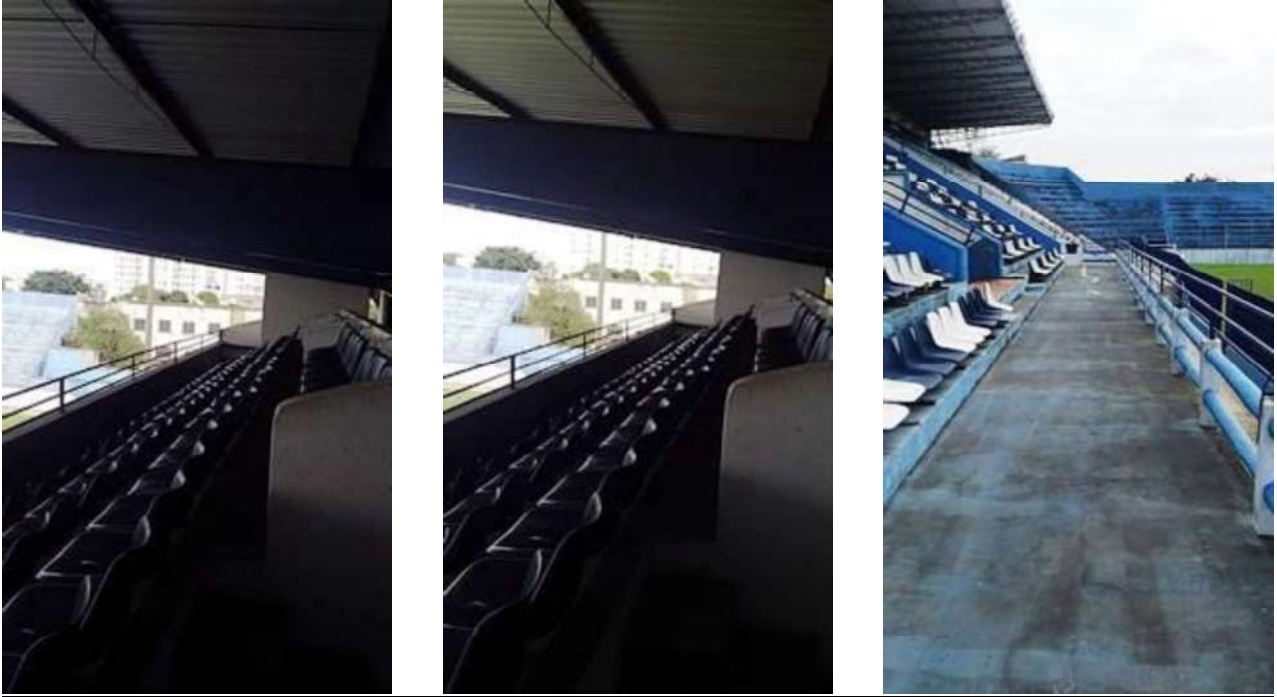
Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

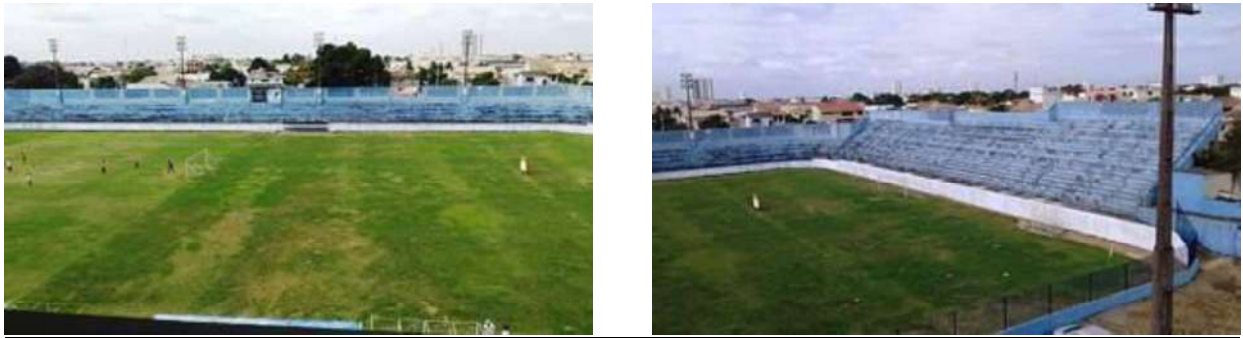
Perito Avaliador Imobiliário
Aristides Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada Cativa



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristides Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada Cativa



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada Cativa



Acesso a Arquibancada Cativa

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristides Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada



Vista da Cabine de Radio



Área interna do Imóvel – Campo e Arquincada



Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Costa
RJ 053086 - CNAI 8823

25



Área abaixo da Arquibancada Sul



Área abaixo da Arquibancada Sul

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristide Campos
RJ 053086 - CNAI 8823

26



Área abaixo da Arquibancada Sul



Área abaixo da Arquibancada Sul

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Costa
RJ 053086 - CNAI 8823



Acesso ao Vestiário Visitante



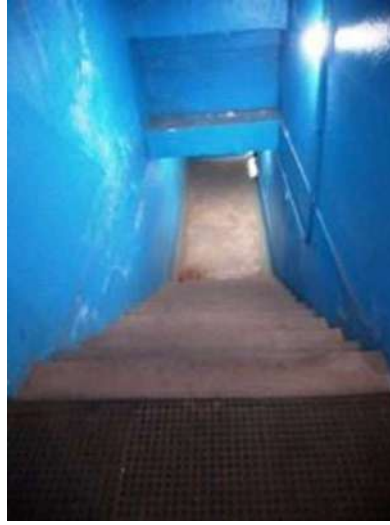
Vestiário Visitante

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Costa Pericias Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Tunel acesso ao Campo Vestiário Visitante



Vestiário Visitante

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Vestiário Visitante



Acesso ao Vestiário Visitante

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800

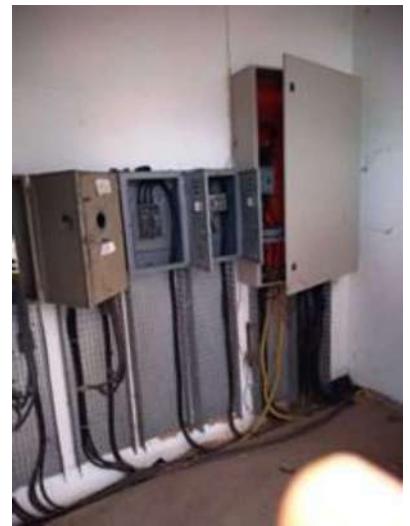


COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Costa
RJ 053086 - CNAI 8823



Acesso ao Vestiário Visitante



Quarto de Guardados e Casa de Força

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Costa
RJ 053086 - CNAI 8823

31



Quarto de Guardados e Casa de Força



Acessos Internos e Cantina

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristides Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Cantina



Lojas Externas



Lojas Externas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Costa
RJ 053086 - CNAI 8823



Lojas Externas



Lojas Externas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristide Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Lojas Externas



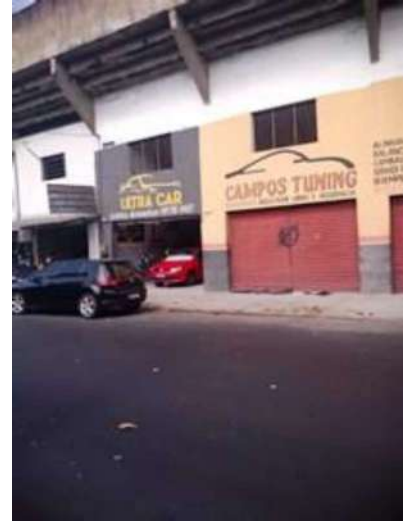
Lojas Externas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Artista Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Lojas Externas



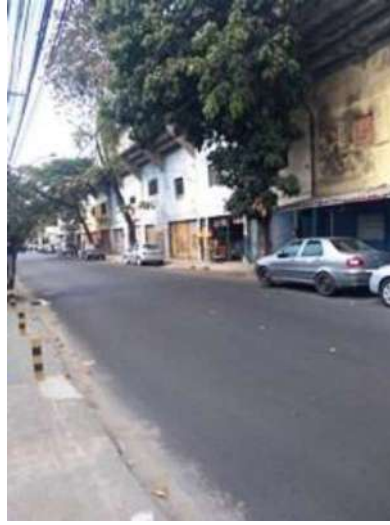
Lojas Externas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristide Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Lojas Externas



Lojas Externas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Lojas Externas



Lojas Externas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiane Costa
RJ 053086 - CNAI 8823



Lojas Externas



Lojas Externas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Costa
RJ 053086 - CNAI 8823



Entrada do Publico e Bilheteria



Lojas Externas



Fachada pela Rua dos Goytacazes

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Campos
RJ 053086 - CNAI 8823



Acesso de Veículos e Saídas de Emergência



Saídas de Emergência



Lojas Externas

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiano Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

41

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

5.1. Últimos Acontecimentos

O Bairro Centro é um Bairro situado numa área de fácil acesso da Cidade de Campos dos Goytacazes, possuindo boa/media concentração de renda e um índice de desenvolvimento bom da Cidade de Campos dos Goytacazes.

O setor da construção civil apresentou queda no nível de atividade no Ano de 2019/202/2021 Com relação às atividades de construção de edifícios e obras de infraestrutura, os níveis apontam queda de 4,5 e 1,4 pontos respectivamente.

Após o encerramento do 1º semestre de 2022, o balanço do mercado corporativo é positivo, apesar dos indícios de desaceleração. A queda de alguns indicadores econômicos aliada à possibilidade da entrada de poucos empreendimentos em curto prazo muda as condições de mercado verificadas.

Atualmente apesar da variável do mercado e a velocidade de absorção dos imóveis, que fora baixa no último ano demonstra atualmente sinais de aceleração, em parte explicadas pelos preços abaixo da média praticados nos últimos empreendimentos entregues. O cenário, no entanto é de otimismo.

Porem neste 3º Trimestre, o balanço do mercado corporativo é positivo apesar dos indícios de desaceleração. A queda de alguns indicadores econômicos aliada à possibilidade da entrada de alguns empreendimentos em curto prazo mudará as condições de mercado verificadas nos último ano.

O aumento ocorreu em função da área disponível remanescente do semestre anterior somada à devolução de área em outros empreendimentos bem como a quantidade de novos imóveis que o mercado recebe, considerando a velocidade de absorção estável.

A absorção líquida trimestral atual é positiva com resultado contrário ao apresentado no trimestre anterior, onde foi registrada absorção líquida negativa.

Os preços médios pedidos de Venda se mantiveram estáveis na região, no 1º Semestre deste ano.

5.2. Matriz SWOT

- Empreendimento local voltado para o público;
- Tráfego Alto de veículos na região; classe Geral;
- Facilidade de acesso de veículos pela Rua dos Goytacazes;
- Disponibilidade de transporte público por ônibus e outros;
- O empreendimento possui bom projeto arquitetônico

5.3. Oportunidades

- Visibilidade comercial e imagem corporativa;

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiane Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

42

- Localização privilegiada para o tipo de Imóvel.
 Ótimo para locação
 Ótimo para venda

5.4. Cenário Liquidez:

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos (versão válida a partir de Março de 2011).

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.2. Introdução

Para a determinação do intervalo de valores de venda do empreendimento foi adotado o Método da Renda, com utilização de Fluxo de Caixa Descontado. Para tanto, considerou-se, como cenário base o valor médio de Venda definido a partir da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foram considerados ainda cenários alternativos baseados na variação de valores de Venda, definida a partir da consideração do campo de arbítrio da avaliação estabelecido em função da ferramenta estatística utilizada para o cálculo de sua estimativa pontual.

Na metodologia de cálculo e apuração desta Avaliação foi necessário levar em consideração, além da área, a localização, a fachada, a estrutura, a atividade que está sendo exercida, a importância da marca, a relevância daquela operação para liquidez dentro de um contexto local e também ainda que digam ao contrário, o entorno, a característica do empreendimento.

Tudo isso foi levado em consideração na avaliação, e mesmo que seja adotado um método comparativo, foi necessário que a minha perícia fosse capaz de compreender, entender e considerar todos esses aspectos para encontrar um denominador comum para ser adotado no caso específico, e assim, possibilitar que o valor de Venda seja ajustado de forma correta, atual e compatível com a dinâmica da Região.

6.3. Valor Venda – Situação Atual

Para efeitos desse trabalho será considerada como “Situação Atual” a avaliação do imóvel considerando as atuais condições de mercado e de acesso ao imóvel.

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
 CRECI – RJ - 053086-0
 CNAI – 8823
 PERITO AVALIADOR
 E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
 Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiano Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

43

6.3.1. Metodologia

Para a determinação do valor médio unitário de Venda foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

6.3.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar conjuntos residenciais disponíveis para Venda, apesar de o seguimento para o tipo de empreendimento não ser comparativo, seguiu-se a metodologia diferenciada.

Não Existe campo amostral utilizado para a determinação do valor unitário por motivo de haver critérios diferenciados que devem ser considerados na metodologia dos Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como padrão construtivo, idade e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a determinação do valor unitário.

Foi adotado o **Método Involutivo**.

O método Involutivo é um meio de avaliar imóveis em que se avalia o valor de mercado do imóvel com base no seu aproveitamento eficiente. Ou seja, de acordo com vários critérios, é possível determinar o valor do empreendimento.

6.3.3. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos no elemento comparativo relativos a ofertas foram mantidos os valores reais, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência eleita como o de situação do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristides Costa
RJ 053086 - CNAI 8823

44

I. Equipamentos Urbanos:

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	ok	0
Luz Domiciliar	ok	0
Rede de Água	ok	0
Luz Pública	ok	0
Guias e Sarjetas	ok	0
Rede de Esgoto	ok	0
Telefonia	ok	0
Gás	ok	0

Pavimentação	Distância ao Transporte	
	Coletivo	
Asfalto	Até 0m	1
Paralelepípedo	De 100 a 300m	5
Cascalho ou Pedra	Acima de 1000m	3
Terra	Acima de 1000m	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	0,70 a 0,85	Alto	0,75
		Classe Média-Alta	0,85 a 1,00	Médio-Alto	0,75
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,85
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média-Baixa	1,25 a 1,50	Médio-Baixo	0,80
		Classe Baixa	1,50 a 2,00	Baixo	0,90

Fator Padrão Construtivo

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/RJ, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiano Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

45

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K= coeficiente de Ross/Heideck

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FdepAVA - FdepCOMP) / FdepCOMP)) \times pc$$

onde:

Fdep: Fator Depreciação

FdepAVA: Fator de Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando

FdepCOMP: Fator de Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
 CRECI – RJ - 053086-0
 CNAI – 8823
 PERITO AVALIADOR
 E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
 Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiane Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

46

6.3.4. Situação Paradigma

A situação paradigma considerada, que possibilitou a homogeneização dos valores.

SITUAÇÃO PARADIGMA

Área Média da unidade=	13.378,32 m ²
Cota-Parte Terreno =	30%
Cota-Parte Construção =	70%
Padrão =	2,520
Idade Média =	50 anos
Vida Útil Referencial =	indeterminado
Estado de Conservação =	B
Fator de Depreciação =	1,000

6.3.5. O Valor Médio Estipulado para Venda destes Imóveis

Homogeneizados os elementos através de fatores de fonte, transposição, padrão construtivo, depreciação, Homogeneização de Valores, por seguinte é de meu entender como Perito Avaliador que os valores conclusivos de Mercado deste Imóvel para sua Venda, englobando área (Terreno) e Benfeitorias (Construção), assim obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Apesar de os Valores das unidades **LOJAS** apresentarem um valor diferenciado, que seria com seu unitário básico médio de R\$ 5.243,00 m², apresento abaixo o valor unitário Básico generalizado do Imóvel.

. Valor Unitário Básico R\$ **3.864,80/m²**

Valor Total Médio para Venda deste Imóvel: **R\$ 51.704.531,13 (Cinquenta e Um Milhões, Setecentos e Quatro Mil, Quinhentos e Trinta e Um Reais e Treze Centavos).**

Obs: a conclusão deste Perito em estabelecer o Valor de Venda do Imóvel acima descrito segue critérios de acordo com as atuais variações do mercado Imobiliário, por motivos da recuperação na Economia Brasileira, como também por motivos do Imóvel se apresentar como Patrimônio Histórico do Município, e no local existirem muitos Imóveis a venda e os mesmos estarem fora de valores da realidade econômica e avaliação Real do momento.

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
 Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiano Almeida da Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

47

6.3.8. Valor Venda – Cenários Alternativos

6.3.8.1. Valor Mínimo

De acordo com a Parte 2 da NBR 14.653 da ABNT é possível estabelecer como valor mínimo o identificado como campo de arbítrio da avaliação. Considerando-se a ferramenta estatística utilizada esse valor é 15% inferior à estimativa pontual, ou seja:

- Valor Unitário Básico
 Valor de Venda – Limite Inferior

Esse valor significa um valor unitário médio de **R\$ 43.948.851,46 (Quarenta e Tres Milhões, Novecentos e Quarenta e Oito Mil, Oitocentos e Cinquenta e Um Reais e Quarenta e Seis Centavos).**

6.3.8.2. Valor Máximo

De acordo com a Parte 2 da NBR 14.653 da ABNT é possível estabelecer como valor máximo o identificado como campo de arbítrio da avaliação. Considerando-se a ferramenta estatística utilizada esse valor é 15% superior à estimativa pontual, ou seja:

- Valor Unitário Básico
 Valor de Venda – Limite Superior

Esse valor significa um valor unitário médio de **R\$ 59.460.210,79 (Cinquenta e Nove Milhões, Quatrocentos e Sessenta Mil, Duzentos e Dez Reais e Setenta e Nove Centavos).**

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

O PRESENTE PARECER DE AVALIAÇÃO É COMPOSTO DE 51(Cinquenta e Uma) PÁGINAS, SENDO 01 FOTO AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E FOTOS DE ÁREAS EXTERNAS E INTERNAS DO IMÓVEL, CERTIFICADO E SELO CERTIFICADOR, TODAS DE UM LADO SÓ RUBRICADAS E ASSINADAS PELO AVALIADOR QUE SUBSCREVE ESTA PAGINA.

Campos dos Goytacazes, RJ, 12 de Agosto de 2022.

CRISTIANO ALMEIDA DA COSTA
 Perito Avaliador Judicial
 Creci RJ-053086/0

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
 CRECI – RJ - 053086-0
 CNAI – 8823
 PERITO AVALIADOR
 E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
 Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
 Cristiano Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

48

CNAI-8823

ANEXO 01 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor de Venda	Comparativo	II
Valor de Mercado	Renda	II

Grau de Precisão

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor de Venda	Comparativo	III

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
 Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Aristides Costa
 RJ 053086 - CNAI 8823

49

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

INTERVALO DE CONFIANÇA TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS

Número de Amostras: 0

Número de Graus de Liberdade: 5%

tc (tabelado): 0,1476

Desvio Padrão = 1,034

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
 Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERICIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Almeida da Costa
RJ 053086 - CNAI 8823

50



Dados da Declaração:

Número da Declaração: 028286

Data da Declaração: 12 de Agosto de 2022

Nome do Cliente: GOYTACAZ
 FUTEBOL CLUBE

Nome do Corretor/Avaliador:
 CRISTIANO ALMEIDA DA COSTA
 ([Visualizar Dados do Corretor](#))

CRECI nº 53086 - 1ª Região - Rio de Janeiro

Rua Adão Manoel Pereira Nunes nº 942 - Parque Califórnia - Campos dos Goytacazes - Rio de Janeiro
Tel.: 22 30253158 - (22) 997149973 - 998942800



COSTA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.
CRECI – RJ - 053086-0
CNAI – 8823
PERITO AVALIADOR
E-mail – costapericiascamposrj@gmail.com
Tel: (22) 997149973 - 998942800

Perito Avaliador Imobiliário
Cristiano Almeida da Costa
RJ 053086 - CNAI 8823

51

Anexo V

COFECI
1ª Região - Rio de Janeiro
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Cristiano Almeida da Costa, CPF nº 03323004639, RG nº 005 772 506 93 DENATRAN/RJ, CRECI nº 53086, Endereço: Av Doutor Gilberto Cardoso 278/apt 204 278 Apt 204 Parque Turf Club, Campos dos Goytacazes-RJ. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: GOYTACAZ FUTEBOL CLUBE

CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ , 12 de Agosto de 2022

Cristiano Almeida da Costa

Assinatura do requerente

 Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 028286



 Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 028286, 12 de Agosto de 2022

