

(Logo do Perito) (opcional)

(solicitante do laudo)

Laudo Mercadológico: XXXXXXXXXXXX

(nome do perito), *Perito Judicial Avaliador de Imóveis*, vem respeitosamente perante a presença de V.S^a, apresentar o laudo pericial.

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2011

**Termos em que,
Pede deferimento.**

(nome, assinatura e matrícula do perito)

(Logo do Perito) (opcional)

LAUDO PERICIAL JUDICIAL Nº XXXXXXXXXXXX

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos onze de junho de 2011, o Perito (nome do perito), matricula nº XXXXXXXX do CONPEJ, foi indicado pela ILMA. (contratante), para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando a elaboração de um Laudo Mercadológico nº XXXXXXXXXXXXXXXX

I – HISTÓRICO

Aos onze de junho de dois mil e onze, o Perito acima designado esteve no local para a elaboração de um Laudo Mercadológico nº XXXXXXXXXXXXXXXX

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De Perícia do imóvel situado à (endereço completo do imóvel), Brasil, para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro.

III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da Marca Sony Cyber-shot modelo DSC-T30 de 7.2 Mega Pixels e uma trena digital da marca Bosch modelo GLM 80 + R 60 profissional.

IV – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à (endereço completo do imóvel), Brasil, de propriedade da (nome do proprietário), brasileira, contabilista, anteriormente casada com (conjuje), espanhol, comerciante, CPF XXXXXXXX, visando efetuar uma avaliação mercadológica sobre o valor do imóvel.

Na vistoria foi feita a medição do imóvel, verificado a idade do mesmo, foi analisado o estado de conservação, as avarias, benfeitorias, a qualidade do material utilizado. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, o estado de conservação da via publica, a vizinhança, comércio, condução, localização, no qual levou este Perito as conclusões explicitadas no capítulo IX deste Laudo Pericial.

V – DA METRAGEM DO IMÓVEL

METRAGEM DO IMÓVEL		
CÔMODOS	Medidas	Área
GALERIA	1:85m x	
SALÃO	5:90m x 13:60m	80:24m ²
TERRAÇO	18:75m x 2:10m	39:38m ²
TERRAÇO	9:65m x 1:90m	18:34m ²
BIBLIOTECA	6:45m x 4:10m	26:45m ²
SALA DE JANTAR	5:95m x 4:00m	23:80m ²
SACADA	0,90m x m	0,90m ²
LAVABO	1:35m x 1:90m	2:57m ²
1º QUARTO SUITE PRINCIPAL	2:90m x 5:15m	14:94m ²
ESTAR SUITE	3:05m x 2:70m	8:24m ²
BANHEIRO	2:00m x 5:10m	10:20m ²
QUARTO DE VESTIR	2:90m x 4:65m	13:49m ²
ÁREA DE CIRCULAÇÃO	1:50m x m	1:50m ²
2º QUARTO (VESTIR)	1:80m x 3:70	6:66m ²
BANHEIRO	3:00m x 1:60m	4:80m ²
SUITE	4:45m x 3:45m	15:35m ²
VARANDA	1:90m x m	1:90m ²
3º QUARTO (VESTIR)	3:70m x 2:05m	7:59m ²
BANHEIRO	1:80m x 2:80m	5:04m ²
SUITE	4:45m x 3:45m	15:35m ²
VARANDA	1:90m x m	1:90m ²
4º QUARTO (VESTIR)	3:70m x 2:05m	7:59m ²
BANHEIRO	1:80m x 2:80m	5:04m ²
SUITE	4:45m x 3:45m	15:35m ²
VARANDA	1:90m x m	1:90m ²
SALA DE ALMOÇO	4:00m x 3:10m	12:40m ²
COPA	2:70m x 6:50m	17:55m ²
COZINHA	2:60m x 4:75m	12:35m ²
ÁREA DE SERVIÇO	2:40m x 6:75m	16:20m ²
1º QUARTO DE EMPREGADA	2:10m x 2:10m	4:41m ²
2º QUARTO DE EMPREGADA	2:00m x 2:65m	4:41m ²
3º QUARTO DE EMPREGADA	3:10m x 1:75m	5:43m ²
BANHEIRO DE EMPREGADA	2:05m x 1:80m	3:69m ²
DESPENSA	1:40m x 2:50m	3:50m ²
ROUPARIA	1:65m x 3:75m	6:19m ²
Área útil		407:14m ²
Área edificada		438:00m

VI – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

GALERIA

O hall social interno de acesso aos elevadores tem o piso em tábua corrida todo sintecado. As paredes são revestidas em papel de parede. Luz indireta com utilização de spots distribuídos em toda a extensão. Permite acesso aos dormitórios, a biblioteca e ao salão social.

SALÃO

Salão social em 4 ambientes, divididos em sala de estar bem confortáveis. Sala composta com piso em tábua corrida todo sintecado. Parede em tinta PVA. Esquadria de alumínio anodizado em todas as portas corredeiras de acesso a varanda. Amplo apartamento frontal ao mar, com linda vista panorâmica.

Um destes ambientes vem a ser um bar finamente decorado, atendido por outra sala de estar. Luz indireta com utilização de spots distribuídos em todo o salão.

TERRAÇO

O teto da varanda é todo rebaixado em lambri. O guarda-corpo é todo de esquadrias em alumínio anodizado. O piso da varanda é todo em lajotas vitrificadas cobrindo toda extensão do imóvel, tendo a assinatura do arquiteto. A vista é privilegiada para as ilhas Cagarras, o pouso das asas deltas e toda a extensão belíssima da praia de São Conrado. As dimensões do terraço são bem generosas.

BIBLIOTECA

Armários com 16 portas e uma estante de quatro portas, repletas de livros variados. Piso em tábua corrida todo sintecado.

SALA DE JANTAR

Bastante espaçosa, acomodando uma mesa de dez lugares, com piso em tábua corrida todo sintecado. As paredes são pintadas em PVA.

SACADA

O guarda-corpo é todo de esquadrias em alumínio anodizado. O piso da varanda é todo em lajotas vitrificadas.

LAVABO

Atende toda a parte social, tendo uma banca de pia em vidro muito bonita e parede toda espelhada.

(Logo do Perito) (opcional)

1º QUARTO SUITE PRINCIPAL

Piso em tábua corrida todo sintecado. Cone de vista para a parte interna do condomínio, o verde da montanha e tendo um cone de vista panorâmica para o mar.

ESTAR SUITE

Piso em tábua corrida todo sintecado. Espaço para uma work station.

BANHEIRO

Banheiro espelhado com box blindex. Banca da pia com duas cubas. Hidromassagem.

QUARTO DE VESTIR

Piso em tábua corrida todo sintecado. Closet com quatorze portas. Banheiro espelhado com box blindex. Banca da pia com uma cuba.

ÁREA DE CIRCULAÇÃO

Piso em tábua corrida todo sintecado. Acesso a todos os quatro quartos, área de serviço, cozinha e galeria.

2º QUARTO (VESTIR)

Piso em tábua corrida todo sintecado. Closet com seis portas. Banheiro espelhado com box blindex. Banca da pia com uma cuba. Porta corredeira de acesso a varanda.

BANHEIRO

Banheiro espelhado com box blindex. Banca da pia com uma cuba.

SUITE

VARANDA

3º QUARTO (VESTIR)

Piso em tábua corrida todo sintecado. Closet com seis portas. Banheiro espelhado com box blindex. Banca da pia com uma cuba. Porta corredeira de acesso a varanda.

BANHEIRO

Banheiro espelhado com box blindex. Banca da pia com uma cuba.

SUITE

(Logo do Perito) (opcional)

VARANDA

4º QUARTO (VESTIR)

Piso em tábua corrida todo sintecado. Closet com seis portas. Banheiro espelhado com box blindex. Banca da pia com uma cuba. Porta corredeira de acesso a varanda.

BANHEIRO

Banheiro espelhado com box blindex. Banca da pia com duas cubas.

SUITE

VARANDA

SALA DE REFEIÇÃO

Bastante espaçosa, acomodando uma mesa de dez lugares, com piso em tábua corrida todo sintecado. As paredes são azulejadas até o teto com motivo decorado.

COPA

Espaço para freezer e geladeira.

COZINHA

Cozinha composta em piso em granito. Iluminação e ventilação natural. Basculante com esquadrias em alumínio anodizado. Paredes azulejadas com ladrilhos com motivos decorados. Espaço para freezer e fogão de seis bocas. São duas bancas laterais de pia, tendo duas cubas com saída de água fria e quente. A cozinha é planejada com armários modulados sob a banca da pia. Armários modulados afixados nas paredes. Entrada independente de serviço.

ÁREA DE SERVIÇO

Área isolada da cozinha. Piso em granito. Paredes azulejadas com ladrilhos com motivos decorados. Basculante com esquadrias em alumínio anodizado. Vista para a parte interna do condomínio, o verde da montanha e tendo um cone de vista para o mar. Tanque de lavar roupa e espaço para máquina de lavar e secar roupa. O boiler atende com água quente todas as dependências hidráulicas do apartamento.

(Logo do Perito) (opcional)

1º QUARTO DE EMPREGADA

Iluminação e ventilação natural. Basculante com esquadrias em alumínio anodizado. Cone de vista para a parte interna do condomínio, o verde da montanha e tendo um cone de vista para o mar. Armário de seis portas. Piso em pacote paulista.

2º QUARTO DE EMPREGADA

Iluminação e ventilação natural. Basculante com esquadrias em alumínio anodizado. Cone de vista para a parte interna do condomínio, o verde da montanha e tendo um cone de vista para o mar. Armário de seis portas. Piso em pacote paulista.

3º QUARTO DE EMPREGADA

Foi transformado em uma boa despensa. Ventilação natural. Esquadrias em alumínio anodizado. Piso em pacote paulista.

BANHEIRO DE EMPREGADA

Piso em lajota de cerâmica. Paredes azulejadas com ladrilhos com motivos decorados.

DESPENSA

Piso em granito. Paredes azulejadas com ladrilhos com motivos decorados.

ROUPARIA

Piso em tábua corrida todo sintecado. Armário de seis portas.

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PRAIA GUINLE

É o nome do condomínio fechado de alto padrão. Localizado no bairro nobre de São Conrado.

Garagem fechada, piso de cimento pintado, portão de garagem automático.

VII – DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado numa área residencial, com comércio e condução, a rua é pavimentada, com iluminação pública e sistema de esgoto.

Condomínio XXXXXXXXX é o nome do condomínio fechado de alto padrão. Localizado no bairro nobre de XXXXXXXX.

Este condomínio de luxo surgiu nos anos 80 e a construção transcorreu até 1985. É composto por três torres de apartamentos de 260 a 530 metros quadrados

(Logo do Perito) (opcional)

de área. O XXXXXX ainda é um dos endereços da cidade com a maior concentração de famosos. Moram ou já viveram ali o ex-presidente João Figueiredo, Gilberto Gil, Simone, Gal Costa, Alcione, Chico Anysio, a socialite Lilibeth Monteiro de Carvalho, Luciano Huck, Boni e Beth Carvalho.

Condomínio XXXXXXXX - Amplo apartamento com salão, lavabo, 4 quartos, 4 suítes, varandão, 3 dependências e 5 vagas de garagem em condomínio fechado com requinte, lazer e segurança. Excelente estado de conservação. O valor do condomínio é de R\$ 5.392,26 (cinco mil trezentos e noventa e dois reais e vinte e seis centavos).

São Conrado é um bairro rico da Zona Sul (Zona Sul) do Brasil da cidade de Rio de Janeiro. Ele está situado entre os bairros ricos da Barra da Tijuca a sudoeste e Leblon para o nordeste. São Conrado é famosa por sua asa delta (popular com habitantes locais e turistas), Fashion Mall, que abriga mais de 150 lojas internacionais de transporte e designers nacionais, e campo de golfe. A vizinhança, ou bairro, é composta por sofisticados edifícios residenciais, casas noturnas e restaurantes elegantes. Contrastando com a riqueza, no entanto, é a visão da Favela da Rocinha, maior favela do Brasil, que se apegando ao inconfundível Morro Dois Irmãos. É também muito conhecido por mansões no pé da Pedra da Gávea, que é cheia de florestas e animais silvestres.

São Conrado goza de um elevado nível de segurança e continua a ser uma localização conveniente para os endinheirados do Rio de Janeiro.

VIII – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima do mercado, levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é errado.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, Igrejas, etc..., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra *Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos*, 3ª Edição, editora Cop. 1991, pg 68.

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados, ... para uma avaliação a ponto do mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto do mercado ... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão.

(Logo do Perito) (opcional)

Imagine que até a situação política e econômica do país é levado em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado.”

1 – O imóvel vistoriado são quatro quartos com quatro suítes, que completou 25 anos, situado no Edifício XXXXXX.

2 – O edifício tem 150 funcionários no condomínio, durante vinte e quatro horas em todo o período diurno e noturno, coordenados pela administração.

O imóvel não é foreiro ao Município.

Existem dois pavimentos de garagem no subsolo, com boa área de manobra e estacionamento para os carros. Todo em concreto aparente, sendo as paredes azulejadas a meia barra. O imóvel em questão é detentor de cinco vagas demarcadas assim como todas as demais unidades e tudo sinalizado.

Em toda área, incluindo os pavimentos existe Circuito Fechado de Televisão, dando um conforto em nível de segurança.

Em virtude do exposto acima, cabe este avaliador afirmar que:

As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor do mercado, este perito avaliador chega a conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de R\$ 5.960.000,00 (cinco milhões novecentos e sessenta mil reais).

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial, aos 15 de junho de 2011.

(nome, assinatura e matrícula do perito)

(Logo do Perito) (opcional)

ANEXOS

ANEXO I - Consulta Enfitêutica

ANEXO II - ITBI - Simulação de Valor

ANEXO III - Débitos em Dívida Ativa

ANEXO IV - PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

ANEXO V - Planilha de Cálculos

ANEXO VI - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE

ANEXO VII - Fotos

(Logo do Perito) (opcional)

ANEXO I

Consulta Enfitêutica

Inscrição
Endereço
Situação Enfitêutica
Valor do Foro Anual
Último Exercício Pago
Observação

VÁLIDO APENAS COMO INFORMAÇÃO, NÃO VALE COMO CERTIDÃO DE SITUAÇÃO ENFITÊUTICA.

(Logo do Perito) (opcional)

ANEXO II

ITBI - Simulação de Valor / Solicitação de Guia

Se para a transação simulada NÃO EXISTE instrumento público ou particular com força de escritura pública (por exemplo: contrato, escritura de promessa, auto de leilão, de adjudicação ou sentença judicial) poderá ser gerado um protocolo selecionando "Solicitar Guia".

Caso contrário, a solicitação deverá ser feita no plantão do ITBI.

Inscrição do Imóvel (IPTU):	XXXXXXXXXX
Valor Declarado:	R\$ 2.222.220,00
Natureza da Transação:	Compra e Venda
PAL:	
% transferido ou Fração:	100%
Base de Cálculo:	R\$ 3.289.866,53
Imposto:	R\$ 65.797,34
Utilização:	Residencial
Endereço do Imóvel:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Vencimento:	18/7/2011

(Logo do Perito) (opcional)

ANEXO III

<div><div>DAM</div><div>Sistema de Dívida Ativa Municipal</div><div>Débitos em Dívida Ativa</div></div>				
Inscrição Imobiliária: XXXXXXXXXX Contribuinte: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Endereço: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - CEP: XXXXXXXXXX				
Certidão	Exercício/Lote/Guia	Situação	Saldo Devedor (R\$)	Seleção
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Certidão em Cobrança Judicial	48.502,59	

(Logo do Perito) (opcional)

ANEXO IV

**PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS
PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

Nº	BAIRRO	QTOS	VAGAS	R\$	ÁREA	
1	São Conrado	4	4	3.000.000	420m²	7.142,86
2	São Conrado	5	3	3.000.000	440m²	6.818,18
3	São Conrado	5	2	2.099.000	300m²	6.996,67
4	São Conrado	4	3	4.900.000	400m²	12.250,00
5	São Conrado	4	3	5.500.000	400m²	13.750,00
6	São Conrado	4	3	7.000.000	400m²	17.500,00
7	São Conrado	4	3	4.900.000	410m²	11.951,22
8	São Conrado	4	5	4.000.000	438m²	9.132,42
9	São Conrado	4	3	6.300.000	450m²	14.000,00
10	São Conrado	4	4	11.400.000	460m²	24.782,61
11	São Conrado	4	4	7.000.000	480m²	14.583,33
12	São Conrado	4	4	5.600.000	500m²	11.200,00
13	São Conrado	4	4	6.000.600	504m²	11.905,95
14	São Conrado	4	4	6.500.000	510m²	12.745,10
15	São Conrado	4	4	6.200.000	510m²	12.156,86
16	São Conrado	4	4	6.600.000	510m²	12.941,18
17	São Conrado	4	4	6.000.000	570m²	10.526,32
18	São Conrado	4	3	6.000.000	586m²	10.238,91
19	São Conrado	4	5	6.400.000	590m²	10.847,46
20	São Conrado	4	5	7.650.000	590m²	12.966,10
21	São Conrado	4	5	4.500.000	600m²	7.500,00
22	São Conrado	4	3	8.500.000	600m²	14.166,67
23	São Conrado	4	4	3.799.900	700m²	5.428,43
					Total	271.530,27

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

(Logo do Perito) (opcional)

ANEXO V

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m² PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 23 AMOSTRAS PESQUISADAS.

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 23 AMOSTRAS}}{23} = \frac{271.530,27}{23} = 11.805,66$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL} \times \text{R\$ / m}^2 \text{ MÉDIO}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Elimina-se as amostras considerando-se a observação do avaliador
Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 21 AMO.}}{21} = \frac{241.319,23}{21} = 11.491,39$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 438,00\text{m}^2 \times 11.491,39 = \text{R\$ } 5.033.228,82$$

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA PONDERADA} &= \text{M. ARITMÉTICA } 11.805,66 & + 20\% & \text{R\$ } 14.166,79 \\ & & - 20\% & \text{R\$ } 9.444,53 \end{aligned}$$

Considerando-se as amostras existentes no intervalo de R\$ 9.444,53 / m² até R\$ 14.166,79 / m² temos:

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 14 AMOSTRAS}}{14} = \frac{171.645,77}{14} = 12.260,41$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL} \times \text{MÉDIA PONDERADA}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 438,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 12.260,41 = \text{R\$ } 5.370.060,52$$

CONCLUSÃO:

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 5.423.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 4.881.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 5.965.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por R\$ 5.960.000,00.

(Logo do Perito) (opcional)

ANEXO VI

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE

Espaço reservado para o mapa da localização

(Logo do Perito) (opcional)

ANEXO VII

Salão principal



Ambientes no salão



(Logo do Perito) (opcional)

ENCERRAMENTO

O presente Parecer de avaliação é composto de 64 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2011

(nome, assinatura e número do perito)