

(logo do perito) (opcional)

ILMO. (contratante)

PTAM MERCADOLÓGICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(nome do peritos), Peritos Judicial, Avaliadores de Imóveis, vêm respeitosamente perante a presença de V.S^a, apresentar o PTAM pericial.

Rio de Janeiro, 9 de maio de 2014.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Perito Judicial Avaliador
CONPEJ/RJ: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avaliador Imobiliário Registrado
CNAI: XXXXXXXXXXXXX

(logo do perito) (opcional)

PTAM MERCADOLÓGICO: XXXXXXXXXXXXX

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e cinco de fevereiro de 2013, o Perito **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, matricula nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** do CONPEJ, foi contratado pelo **ILMO. Sr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando a elaboração de um **PTAM MERCADOLÓGICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

I – HISTÓRICO

Aos vinte e cinco de fevereiro de dois mil e treze, o Perito acima designado esteve no local para a elaboração de um **PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica): nº XXXXXXXXXXXXXXXX**.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De Perícia do imóvel situado à (endereço) , 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 DSC-T30 de 7.2 Megapixel Compact Câmera – Silver, 3" LCD - 3x Optical Zoom - 3072 x 2304 Image e uma trena de 5:00m.

IV – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à (endereço do imóvel) , Brasil, de propriedade **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, brasileira, casada, aposentada, identidade nº **XXXXXXXXXXXXXXXX** e CPF **XXXXXXXXXXXXXXXX**, residente e domiciliada (endereço), 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 esta Perita as conclusões explicitadas no capítulo VII Laudo Pericial.

(logo do perito) (opcional)

V – DA METRAGEM DO IMÓVEL

METRAGEM DO IMÓVEL		
AMBIENTES	Medidas	Área
1º PAVIMENTO (TÉRREO)		
ÁREA DO SALÃO DE VENDAS	m x m	0:00m ²
PADARIA	5,00m x 6,40m + 3,50m x 8,50m	61,75m ²
DEPÓSITO DE FARINHA	2,00m x 5,00m	10:00m ²
SETOR DE PREPARO	2,50m x 5,00m	12,50m ²
C. LATICÍNIOS	3,00m x 5,00m	15:00m ²
CONGELADOS	3,00m x 5,00m	15:00m ²
C. CARNES	3,50m x 5,00m	17,50m ²
DESOSSA	3,00m x 5,00m	15:00m ²
DEPÓSITO DE PERFUMARIA	3,30m x 3,70m + 2,50m x 7,60m	50,21m ²
PREP. G/QUITANDA	4,00m x 5,20m	20,80m ²
CÂMARA	3,20m x 3,70m	11,84m ²
DEPÓSITO	m x m	0,00m ²
CASA DE BOMBAS	1,50m x 2,30m	3,45m ²
INCÊNDIO	1,50m x 1,90m	2,85m ²
CASA DE MÁQUINAS	3,00m x 7,80m + 2,50m x 4,00m	33,40m ²
GÁS	2,30m x 3,60m	8,28m ²
CAMARA FRIGORIFERA	m x m	0:00m ²
CAMARA FRIGORIFERA	m x m	0:00m ²
CAMARA FRIGORIFERA	m x m	0:00m ²
LIXEIRA	3,30m x 3,50m	11,55m ²
CASA DE FORÇA	3,00m x 4,70m	14,10m ²
DEPÓSITO	m x m	0:00m ²
ESCRITÓRIO		
SALA DE ESPERA	2,00m x 4,00m	8,00m ²
GERENCIA	2,30m x 3,00m	6,90m ²
CPD	m x m	0:00m ²
TESOURARIA	1,50m x 5,50m + 0,90m x 2,60m	10,59m ²
ESCRITÓRIO	2,50m x 3,00m	7,50m ²
Área do 1º Pavimento		2.496,99m ²
Área do terreno	33,00m x 101,25m	3.341,19m ²
Área de construção		7.523,52m ²

VI – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial com três pavimentos, ou seja temos um pavimento no térreo e acima três pavimentos.

(logo do perito) (opcional)

O térreo é utilizado como área de venda da loja, ocupando boa parte do terreno.

Na área térrea locada existe escada de acesso somente ao escritório. Notamos a ausência de banheiros. O escritório esta situado num mezanino.

O mercado esta bem localizado na área central de Itaguaí, com ótima freguesia e ocupando um bom espaço.

O imóvel locado situado à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Brasil, faz esquina com a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, totaliza as seguintes áreas:

TERRENO = 3.341,19m²

1º PAVIMENTO = 2.496,99m²

O Mercado disponibiliza seções de bazar, bebidas, biscoitos, bomboniere, carnes, congelados, frios e laticínios, higiene e beleza, hortifruti, produtos de limpeza, massas, mercearia, molhos e condimentos, padaria, pet shop, vinhos e espumantes.

A testada consiste em 33,00m, com fachada com recuo e com portas de ferro corrediças (tipo bar). Em alvenaria com pintura a base de látex, iluminação econômica, sistema de circulação de ar refrigerado, amplo espaço de circulação dos clientes, com padrão de acabamento médio. Teto com acabamento em placas de gesso acartonado e drywall.

Existem três câmeras frigoríficas aos fundos da loja. São câmaras climáticas para resfriamento e congelamento.

A loja está toda sinalizada com identificações dos espaços comerciais.

A iluminação é toda em luminárias.

O quadro de disjuntores para distribuição de energia elétrica esta aos fundos da área de vendas.

Na região frontal estão localizados os Caixas.

VII – DA LOCALIZAÇÃO

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

O topônimo "Itaguaí" tem origem na antiga língua tupi e significa "rio da enseada da pedra", através da junção dos termos itá (pedra), kûá (enseada) e 'y (rio).

Itaguaí é um município da Microrregião de Itaguaí, na Mesorregião Metropolitana do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, no Brasil. Localiza-se a 69 quilômetros da capital do estado, a cidade do Rio de Janeiro. Ocupa uma área de 271 563 km², e sua população foi estimada no ano de 2011 em 111 171 habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sendo o 25º mais populoso do estado e o primeiro de sua microrregião. O seu índice de desenvolvimento humano é de 0,768, considerado como médio pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.

(logo do perito) (opcional)

Depois da Independência do Brasil, Itaguaí desenvolveu a sua agricultura, sendo, em tempos diversos, o maior produtor de milho, quiabo, goiaba, laranja e banana do Brasil. Recebeu inicialmente o uso de trabalho escravo de negros, que foi gradualmente substituído por mão de obra estrangeira, mais especificamente de japoneses, em 1838 e, em menor número, de alemães. Ainda hoje, é uma das maiores colônias japonesas do estado do Rio de Janeiro.

Em 1938, começou a ser construída a Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro no distrito de Seropédica, utilizando as instalações de uma antiga fábrica de seda.

Até a década de 1950, a má administração pública gerou diversos problemas sociais, resultando em surtos recorrentes de malária, cólera e outras doenças erradicadas das cidades vizinhas. Tal fato trouxe má fama à cidade, que ganhou o apelido de "Município Abandonado".

A partir da década de 1960, a cidade começou a se industrializar com a construção de fábricas como a Ingá Mercantil (zinco), a Nuclep (material termonuclear) e de outras empresas no Distrito Industrial de Santa Cruz. Em 1960, o distrito de Paracambi foi emancipado da cidade e, em 1995, o distrito de Seropédica também se separou. Muitas partes do município também foram perdidas para Mangaratiba e para a cidade do Rio de Janeiro.

Na década de 1970, a cidade passou a ter ligação mais fácil com o litoral através da construção da Rodovia Rio-Santos.

Itaguaí, hoje, é um município em grande crescimento. A Companhia Siderúrgica do Atlântico, que fica em Santa Cruz, bairro do Rio vizinho à cidade, promete dinamizar a economia local, além dos investimentos no Porto de Itaguaí. Novos portos privados, como o Porto Sudeste, com investimentos de mais de 2.000.000.000,00 de reais, estão por se instalar na cidade, além de estaleiros civil e militar. A Marinha brasileira pretende construir submarinos em Itaguaí, inclusive atômico, em parceria com o governo francês e estabelecer uma base naval.

Na história recente, são destaques os problemas advindos da falida fábrica de zinco Ingá Mercantil, cujos dejetos químicos abandonados causam graves problemas ecológicos. A compra do terreno da Ingá Mercantil pela siderúrgica Usiminas promete dar fim a este passivo ambiental.

O município de Itaguaí tem experimentado um crescimento econômico com a ascensão do Porto de Itaguaí e de empreendimentos na vizinhança, que tem atraído novos moradores. Desde a inauguração do então Porto de Sepetiba, a localização de Itaguaí adquiriu um caráter estratégico, sobretudo para aquelas atividades voltadas diretamente para a exportação. Um trabalho do Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro apontou Itaguaí como o terceiro município mais bem localizado do estado, justamente por ofertar uma série de vantagens locacionais às empresas ali instaladas.

Itaguaí reúne aspectos favoráveis para a produção industrial de alimentos, para a fabricação de produtos eletrônicos, cimento, peças de amianto, material elétrico leve, mobiliário e produtos químicos. A instalação do porto também vem abrindo novas possibilidades na área de serviços portuários.

Em Itaguaí, encontra-se instalada, também, a Nuclep, única empresa nacional capaz de produzir componentes de grande porte e alta tecnologia para geração de energia nuclear. A própria Nuclep justifica sua localização em Itaguaí pelas excelentes condições logísticas oferecidas: próxima à Rio-Santos, cortada pelo ramal ferroviário de Mangaratiba e com acesso ao mar tanto através de seu próprio porto como pelo Porto de Itaguaí.

(logo do perito) (opcional)

Concentrado principalmente no Centro, no entorno da Rua Doutor Curvelo Cavalcanti, tem apresentado grande crescimento nos últimos anos devido ao aumento de renda da população.

Desde sua inauguração em 1999, o Itaguaí Shopping Center vem buscando integrar-se com a comunidade e oferecer os melhores serviços para seus mais de 100 00- visitantes por mês. O shopping conta com mais de vinte e três lojas como O Boticário e Mr. Cat, além de escritórios e um cartório. Em 2010, o município ganhou mais um empreendimento, o PátioMix Costa Verde, situado na rodovia Rio-Santos. O shopping conta com lojas âncoras, como C&A, Lojas Marisa, McDonalds, Bob's, Lojas Americanas, ampla praça de alimentação e 4 salas de cinema.

O município é cortado pela Rio-Santos, ligando-se a Mangaratiba a oeste e ao Rio de Janeiro a leste. Comunica-se com o município de Seropédica pela Estrada de Piranema a nordeste. Contudo, há outras vias de menor importância e que ligam Itaguaí aos seus vizinhos ou até mesmo a suas localidades distantes da cidade. Também existe um grande número de ruas e avenidas importantes em sua zona urbana.

O ônibus, através do Terminal rodoviário de Itaguaí, é o principal meio de transporte para chegada e saída de visitantes à cidade. Atualmente a prefeitura mantém linhas de transporte circular urbano e rural, além das linhas operadas pela empresa Real Rio. Esteve em funcionamento entre os anos de 1986 e 1990 uma estação ferroviária em Itaguaí, pertencente a linha Central - Linha Itaguaí da Estrada de Ferro Central do Brasil. Com os investimentos da Companhia Siderúrgica do Atlântico no distrito industrial de Santa Cruz estão previstos estudos para restabelecer esta linha de trem de passageiros.

Dentre as obras realizadas para melhoria do transporte na região é a duplicação da rodovia Rio-Santos, que inclui três passagens inferiores, cinco viadutos, alargamento de nove pontes e passarela de pedestres.

Itaguaí também será beneficiado com as obras do Arco Rodoviário do Rio de Janeiro, que liga o Porto de Itaguaí ao trecho da BR 101 em Itaboraí, contornando a Baía de Guanabara. O arco ampliará o acesso ao porto, introduzindo novos vetores de expansão urbana e viabilizando novos empreendimentos.

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.

(logo do perito) (opcional)

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos 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.

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

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

EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA, CABE ESTA AVALIADORA AFIRMAR QUE:

As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor do mercado, esta perita avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para fins de compra e venda no valor de R\$ R\$ 8.400.000,00 (oito milhões quatrocentos mil reais).

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente **PTAM Pericial**, aos 9 de maio de 2014.

XXXXXXXXXXXXXX
Perito Judicial Avaliador
CONPEJ/RJ: XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avaliador Imobiliário Registrado
CNAI:XXXXXXXXXX

ANEXOS

ANEXO I - QUADRO AMOSTRAL

ANEXO II - PLANILHA DE CÁLCULOS

ANEXO III - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MERCADO

ANEXO IV - FOTOS

ANEXO V - CONTRATO DE LOCAÇÃO

ANEXO VI – IPTU 2012

(logo do perito) (opcional)

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO DE LOJAS

PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

Nº	ÁREA	BAIRRO	FONTE	DATA	PREÇO	R\$/M²
1	1.400,00m²	Dr Curvelo Cavalcanti	Rangel Imóveis	02/2013	14.000.000,00	10.000,00*
2	2.600,00m²	Pref. Isoldackson C. Brito	Dr Armando	03/2013	6.000.000,00	2.307,69
3	8.000,00m²	Pref. Isoldackson C. Brito	Dr Armando	03/2013	15.000.000,00	1.875,00*
4	18.000,00m²	Rodovia Rio Santos	Dr Armando	03/2013	25.000.000,00	1.388,89*
5	1.200,00m²	Pref. Isoldackson C. Brito	Akihito	02/2013	2.500.000,00	2.083,33
6	1.200,00m²	Av. Otávio Cabral	Akihito	02/2013	3.500.000,00	2.916,67
7	4.058,00m²	Rua Nilo Peçanha (Centro)	Odmar Maia	12/2012	10.000.000,00	2.464,27
8	4.500,00m²	Av Otávio Cabral (Rodoviária)	Fukamati	06/2012	9.000.000,00	2.000,00
9	2.300,00m²	Av. Otávio Cabral	Roberto e Alexandre	11/2011	3.000.000,00	1.304,35*
10	1.600,00m²	Av. Otávio Cabral	Robertinho	02/2013	6.000.000,00	3.750,00*
11	4.500,00m²	Av. Otávio Cabral	Classificados	03/2013	10.000.000,00	2.222,22
12	11.800,00m²	Av. Otávio Cabral	Ricardo Falcão	03/2013	12.000.000,00	1.016,95*
13	6.000,00m²	Av. Otávio Cabral	Classificados	03/2013	12.000.000,00	2.000,00
14	3.600,00m²	Av. Otávio Cabral	JN Corretores	03/2013	10.000.000,00	2.777,78*
15	2.100,00m²	R. Gal Bocaiúva	Dr Renato Lopes	05/2012	4.500.000,00	2.142,86
16	12.000,00m²	Estrada do Mazomba (Leandro)	JN Corretores	03/2013	15.000.000,00	1.250,00*
17	5.000,00m²	Av Airton Senna	Classificados	11/2012	5.000.000,00	1.000,00*
18	9.000,00m²	Av. Isoldackson C. Brito	Toledo	11/2012	30.000.000,00	3.333,33*
19	7.000,00m²	Rod. Rio Santos	Classificados	03/2013	7.000.000,00	1.000,00*
20	12.000,00m²	Rod. Rio Santos	JN Corretores	03/2013	3.500.000,00	291,67*
21	1.500,00m²	Dr Curvelo Cavalcanti	JN Corretores	03/2013	6.000.000,00	4.000,00*
					Total	51.125,01

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

(logo do perito) (opcional)

ANEXO II

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA PONDERADA

VALOR DO IMÓVEL = 3.341,19m² X R\$ 2.267,13 = R\$ 7.574.912,09

CONCLUSÃO:

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

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por R\$ 8.400.000,00.

(logo do perito) (opcional)

ANEXO III

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

(logo do perito) (opcional)

ANEXO IV

FOTOS DO LOCAL EXTERNO E INTERIOR

(logo do perito) (opcional)

ANEXO IV

CONTRATO DE LOCAÇÃO

(logo do perito) (opcional)

ANEXO V

CÓPIA DO IPTU

(logo do perito) (opcional)

ENCERRAMENTO

O presente Parecer de avaliação é composto de 25 páginas todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

Rio de Janeiro, 9 de maio de 2014.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Perito Judicial Avaliador
CONPEJ/RJ: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avaliador Imobiliário Registrado
CNAI: XXXXXXXXXXXXXXX