

ILMO. SRº XXXXXXXXXXXXXXXX

Ptam Mercadológico: XXXXXXXXXXXXXXXX

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, *Perito Judicial Avaliador de Imóveis*, vem
respeitosamente perante a presença de V.Sª, apresentar o PTAM pericial.**

Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2013

**Termos em que,
Pede deferimento.**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Perito Judicial Avaliador
CONPEJ/RJ: XXXXXXXXXXXX**

PTAM PERICIAL Nº XXXXXXXXXX

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e dois de janeiro de 2013, o Perito XXXXXXXXXXXXXXXX, matricula nº XXXXXXXXX do CONPEJ, foi indicado pela ILMO. SRº. XXXXXXXXXXXXXXXX, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando a elaboração de um Ptam Mercadológico nº XXXXXXXXXXXXXXXX

I – HISTÓRICO

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

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De Perícia do imóvel situado à XXXXXXXXXXXXXXXX, Brasil, para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro.

III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da Marca ZTE Modelo: X990 de 2.0 Mega Pixels e uma trena.

IV – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua XXXXXXXXXXXX, Brasil, de propriedade de XXXXXXXXXXXX, com Inscrição do Imóvel XXXXXXXXXXXX, junto a Prefeitura do Rio de Janeiro, 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 VIII deste PTAM Pericial.

Conjunto de salas comerciais em quatro ambientes, no centro do Rio de Janeiro com boa localização e silenciosas. Prédio com 50 anos. Portaria toda reformada, bem como as cabines dos elevadores. Edifício com 6 pavimentos, sendo 12 salas por andar. Portaria com Segurança 24hs. Próximo ao metro do Largo da Carioca e Uruguaiana.

V – DA METRAGEM DO IMÓVEL

METRAGEM DO IMÓVEL		
CÔMODOS	Medidas	Área
ÁREA DE CIRCULAÇÃO	2:36m x 1:21m	2:85m ²
1º CÔMODO	2:36m x 4:16m	9:81m ²
2º CÔMODO	2:24m x 5:37m	12,02m ²
3º CÔMODO	3:46m x 6:00m	20:76m ²
Área útil		45:45m ²

VI – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA DE CIRCULAÇÃO

A entrada social é única e se dá através de uma porta blindex, com visibilidade para a área de circulação. O piso é todo acarpetado e haverá necessidade da troca do mesmo em virtude do desgaste intenso. As paredes são em tinta PVA. No teto temos jogos de luminárias. Área de 2:85m²

1º CÔMODO

O 1º ambiente tem o piso todo acarpetado. Haverá necessidade da troca do mesmo em virtude do desgaste intenso. As paredes são em tinta PVA. A iluminação se dá através das esquadrias do janelão que está voltada para um prisma de ventilação interno. As persianas verticais também precisarão de manutenção. No teto temos jogos de luminárias. Existe uma divisória separando a área de circulação. Área de 9:81m²

2º CÔMODO

O 2º ambiente tem o piso todo acarpetado. Haverá necessidade da troca do mesmo em virtude do desgaste intenso. As paredes são em tinta PVA. A iluminação se dá através das esquadrias do janelão que está voltada para um prisma de ventilação interno. Na parte do alto temos espaço para instalação do aparelho de ar-condicionado. As persianas verticais também precisarão de manutenção. No teto temos jogos de luminárias. Área de 12:02m²

3º CÔMODO

O 3º ambiente tem o piso todo acarpetado. Haverá necessidade da troca do mesmo em virtude do desgaste intenso. As paredes são em tinta PVA. A iluminação se dá através das esquadrias do janelão que está voltada para um prisma de ventilação interno. Na parte de baixo da esquadria temos um aparelho de ar-

condicionado. As persianas verticais também precisarão de manutenção. No teto temos jogos de luminárias. Área de 20:76m²

VII – DA LOCALIZAÇÃO

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

O Centro é um bairro da Região Central do município do Rio de Janeiro, no Brasil. Abriga o coração financeiro da cidade.

Apesar de possuir residências, o bairro é eminentemente comercial. Possui desde prédios históricos até modernos arranha-céus. Suas áreas residenciais são, principalmente, no Bairro de Fátima e no Castelo.

Desde o final do século XX, o Centro vem passando por flagrante e rápido processo de valorização e revitalização. Preterido em favor da Zona Sul da cidade durante a maior parte do século XX, passou a receber crescentes investimentos por parte de empreendedores do mercado imobiliário. Tem assistido a um grande número de obras de restauração e de modernização de velhos edifícios, bem como à construção de novos edifícios.

É vizinho à Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Cidade Nova, Catumbi, Glória e Santa Teresa. Abriga a famosa estação Central do Brasil, a Praça 15 de Novembro, famosas avenidas como a Avenida Presidente Vargas, além de inúmeras subdivisões informais, como a Lapa e o Castelo. Localiza-se entre as zonas Norte e Sul da cidade.

Possui ativo mercado imobiliário, atrações turísticas, ótima gastronomia e excelentes opções para quem gosta de comprar, seja em lojas de rua ou em centros comerciais para este fim, como é o caso dos shoppings Avenida Central, Paço do Ouvidor e Vertical.

Centro faz parte e é sede da II Região Administrativa (Centro) da cidade do Rio de Janeiro.

Bairro integrante da região administrativa Centro.

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 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.”

1 – O imóvel vistoriado vem a ser um conjunto de salas comerciais em quatro ambientes, que completou 50 anos.

O imóvel é foreiro ao Município.

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\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais).

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente PTAM Pericial, aos 28 de janeiro de 2013.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Perito Judicial Avaliador
CONPEJ/RJ: XXXXXXXXXXXXXXX

ANEXOS

ANEXO I - Consulta Enfitêutica

ANEXO II - ITBI - Simulação de Valor

ANEXO III - PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

ANEXO IV - Planilha de Cálculos

ANEXO V - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE

ANEXO VI - Fotos

ANEXO I

Consulta Enfitêutica

Inscrição	XXXXXXXXXXXXXX
Endereço	XX
Situação Enfitêutica	É FOREIRO
Valor do Foro Anual	0,00
Último Exercício Pago	
Observação	

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

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 ou escritura de promessa, auto de leilão, de adjudicação ou sentença judicial), poderá ser gerado um protocolo selecionando "Solicitação de Guia".

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

Inscrição do Imóvel (IPTU):	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Valor Declarado:	50.000,00
Natureza da Transação:	COMPRA E VENDA
PAL:	00000
% transferido:	100%
Base de Cálculo:	325.893,98
Imposto:	6.517,88
Utilização:	NAO RESIDENCIAL
Endereço do Imóvel:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Vencimento:	25/02/2013

ANEXO III

PESQUISA DE MERCADO DE SALAS
PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA	R\$/M²
1	Centro	155.000	40m²	3.875,00*
2	Centro	150.000	19m²	7.894,74*
3	Centro	135.000	25m²	5.400,00
4	Centro	165.000	36m²	4.583,33
5	Centro	115.000	37m²	3.108,11*
6	Centro	150.000	22m²	6.818,18*
7	Centro	150.000	24m²	6.250,00*
8	Centro	115.000	28m²	4.107,14
9	Centro	120.000	28m²	4.285,71
10	Centro	100.000	24m²	4.166,67
11	Centro	105.000	22m²	4.772,73
12	Centro	105.000	24m²	4.375,00
13	Centro	110.000	24m²	4.583,33
14	Centro	155.000	28m²	4.107,14
			Total	68.327,08

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

ANEXO IV

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

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 14 AMOSTRAS PESQUISADAS.

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 14 AMOSTRAS}}{14} = \frac{68.327,08}{14} = 4.880,51$$

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

MÉDIA PONDERADA

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

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 45,45\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.486,78 = \text{R\$ } 203.924,30$$

CONCLUSÃO:

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por **R\$ 185.000,00**

ANEXO V

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXO VI

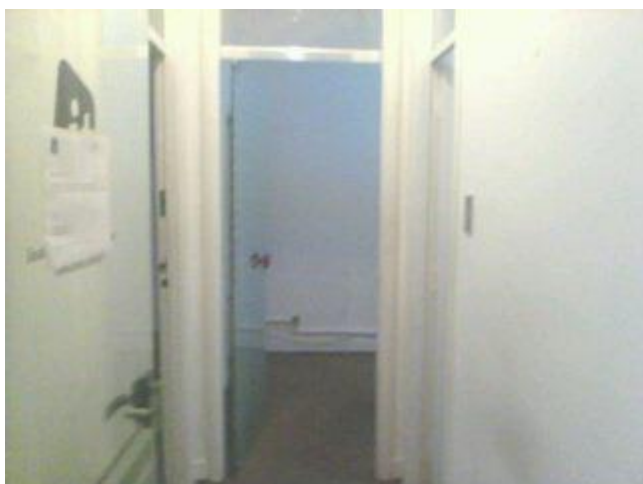
Entrada social do grupo 607



Hall dos elevadores



Área de circulação comum aos três ambientes



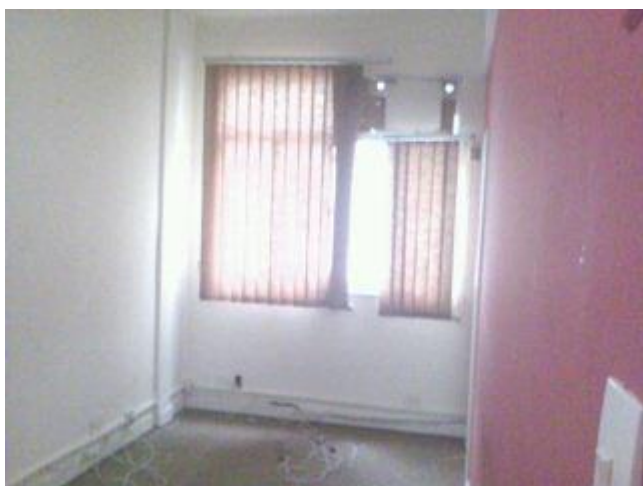
1º ambiente



Divisão do 1º ambiente



2º ambiente



Luminária no 2º ambiente



Esquadria do 3º ambiente



Infiltração na parede



3º ambiente



Esquadria do 3º ambiente



Acesso ao 3º ambiente

