

(logo do perito)

ILMO. SRº XX

PTAM MERCADOLÓGICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Perito Judicial Avaliador de Imóvel, vêm respeitosamente perante a presença de V.Sª, apresentar o PTAM pericial.

Rio de Janeiro, 9 de maio de 2014.

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

(logo do perito)

PTAM MERCADOLÓGICO: N° XXXXXXXXXXXXX

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos sete de junho de 2013, o Perito **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, matricula nº **XXXXXXXXXXXX** do CONPEJ, foi contratado pelo **ILMA. XXXXXXXXXXXXXXX**, identidade nº **XXXXXXX**, emitida pelo DETRAN-RJ e CPF **XXXXXXXXXXXX** para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando a elaboração de um **PTAM MERCADOLÓGICO: XXXXXXXXXXXXXXX**.

I – HISTÓRICO

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

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De Perícia do imóvel situado à **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, 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 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Brasil, sendo proprietários 1) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, brasileiro, casado, empresário, identidade nº **XXXXXXXXXXXX**, emitida pelo IFP-RJ e CPF **XXXXXXX**, residente e domiciliado a Rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – RJ; 2) **XXXXXXXXXXXX**, brasileiro, engenheiro, casado pelo regime de separação de bens com **XXXXXXXXXXXX**, identidade do IFP. **XXXXXXX** de 30/09/2064, CPF nº **XXXXXXXXXXXX**, residente nesta cidade, na Rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; 3) **XXXXXXXXXXXX** (falecido) brasileiro, engenheiro, identidade do IFP. nº **XXXXXXXXXXXX** de 08/05/2072, CPF nº **XXXXXXXXXXXX**, residente em **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; 4) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, brasileiro, engenheiro, casado pelo regime da comunhão de bens com **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identidade do IFP nº **XXXXXXXXXXXX** de 08/08/1968, CPF nº **XXXXXXXXXXXX**, residente nesta cidade, à Rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, 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,

(logo do perito)

condução, localização, no qual levou este Perito as conclusões explicitadas no capítulo VIII Laudo Pericial.

V – DA METRAGEM DO IMÓVEL

METRAGEM DO IMÓVEL		
LIMÍTROFES	Medidas	Área
Testada	20,00m	
Fundos	24,00m	
Profundidade lado direito	32,00m	
Profundidade lado esquerdo	31,00m	
Área do Terreno		705,00m ²

VI – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno é constituído pelo lote 80 da quadra B do PA 16.070, situado à XXXXXXXXXXXX, lado ímpar, distando 496,45m antes do meio da curva de concordância desse alinhamento com o da Estrada do Joá, lado ímpar, medindo 20,00 m de testada, 24,00m na linha dos fundos, onde confronta com uma faixa reservada que divisa com os fundos do lote 81 da Rua B, da Companhia de Expansão Territorial, 32,00 no lado direito, confrontando com o lote 78, contratado com Isidoro Goulart e 31,00m no lado esquerdo, confrontando com uma faixa reservada que divisa com o lote 82, da Companhia de Expansão Territorial, perfazendo a área total de 705,00m².

O imóvel tem uma casa que está literalmente caindo aos pedaços, sendo todo o terreno em declive e situado numa pirambeira.

Constatamos telhas quebradas, buracos na parede, reboco para todo lado e perigo de desabamento.

A região é nobilíssima, tendo uma seleta vizinhança. A propriedade esta à apenas alguns minutos da praia, praia, shoppings, supermercados, escritórios, hospitais, restaurantes, colégios, faculdades, bancos, farmácias, futura estação do metrô e acesso rápido a Linha Amarela.

Temos ainda silêncio absoluto. Segurança total 24 horas, em condomínio fechado com guaritas. Excelente opção de qualidade de vida!

O terreno encontra-se entre o verde e o mar, com rápido acesso a todos os principais pontos da cidade, com vizinhos laterais já construídos.

Terreno em declive, dentro de condomínio na Joatinga, com linda vista panorâmica para o mar e verde!

(logo do perito)

VII – DA LOCALIZAÇÃO

Joá é um bairro nobre de classe alta da Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro. E também é o menor bairro da área administrativa da Grande Barra da Tijuca, e o segundo bairro com a menor população da cidade, atrás apenas do Grumari.

Assim como Leblon, a denominação do bairro é originária do nome de um antigo morador, o francês Laurence Anchois, que era pronunciado “Chuá”. Nele fica o morro da Joatinga (YUÁ-TINGA, limoso, esbranquiçado), ocupado por condomínios de grandes residências.

Localizado na Zona Oeste seu principal acesso é a Estrada do Joá, construída em 1929, pelo prefeito Antonio Prado Júnior. Além disso, possui o Elevado do Joá, e a montanha da Pedra da Gávea no centro.

Elevado do Joá, ligação entre a Barra da Tijuca e a Zona Sul.

Tem poucos habitantes, por ser montanhoso, sua construções ficam em cima do Morro da Joatinga (Em tupi, YUÁ-limoso, TINGA-esbranquiçado).

Espremido entre o Oceano Atlântico e o paredão rochoso do Pico dos Quatro, o Joá apresenta alguns dos mais belos panoramas da Cidade, com destaque para a selvagem Praia de Joatinga, de acesso praticamente restrito aos moradores do bairro.

Com localização privilegiada, está o clube Costa Brava, projeto de Ricardo e Renato Menescal, fundado em 1962.

A denominação, delimitação e codificação do bairro foi estabelecida pelo Decreto Nº 3.158, de 23 de julho de 1981 com alterações do Decreto Nº 5280, de 23 de agosto de 1985. Atualmente está na câmara de vereadores, um projeto de lei para ampliar os limites do bairro anexando o sub-bairro da "Barrinha" na Barra da Tijuca, criando o sub-bairro do "Baixo Joá", fazendo limite com Itanhangá.

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)

“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 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 à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para fins de compra e venda no valor de R\$ R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais).

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

BENITO JUAREZ NUNES BUENO
Perito Judicial Avaliador
CONPEJ/RJ: 01.00.0609

ANEXOS

ANEXO I - QUADRO AMOSTRAL

ANEXO II - PLANILHA DE CÁLCULOS

ANEXO III - VISTA AÉREA DA RUA DO IMÓVEL

ANEXO IV - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA RUA DO IMÓVEL

ANEXO V - FOTOS

ANEXO VI - IPTU 2013

ANEXO VII - CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO

ANEXO VIII - RGI

ANEXO IX - ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS

ANEXO X - DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO DE RECEITAS

(logo do perito)

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

Nº	ÁREA	BAIRRO	FONTE	DATA	PREÇO	R\$/M²
1	1.800,00m²	São Conrado	Classificados	05/2013	2.500.000,00	1.388,89
2	1.300,00m²	São Conrado/R. Geraldo Irenio Joffily	Classificados	06/2013	1.600.000,00	1.230,77
3	576,00m²	São CONRADO/ R.Santa Gláfrica	Classificados	02/2013	650.000,00	1.128,47*
4	850,00m²	São Conrado/R. cel Ribeiro Gomes	Classificados	06/2013	1.100.000,00	1.294,12
5	1.357,00m²	São Conrado/Canoas	Classificados	05/2013	945.000,00	696,39*
6	1.560,00m²	São Conrado/Canoas	Classificados	06/2013	900.000,00	576,92*
7	2.265,00m²	São Conrado/R.Gabriel Garcia Moreno	Classificados	06/2013	950.000,00	419,43*
8	34.000,00m²	São Conrado	Classificados	11/2012	11.000.000,00	323,53*
9	1.260,00m²	Joá/R.Maria Luisa Pitanga	Classificados	05/2013	950.000,00	753,97*
10	880,00m²	JOÁ	Classificados	04/2013	1.200.000,00	1.363,64
11	492,00m²	Estrada do Joá	Classificados	04/2013	3.700.000,00	7.520,33*
12	1.098,00m²	JOÁ	Classificados	02/2013	1.850.000,00	1.684,88
13	1.800,00m²	Joá/R.Jackson de Figueiredo	Classificados	06/2013	3.300.000,00	1.833,33*
14	1.260,00m²	JOÁ	Classificados	05/2013	950.000,00	753,97*
15	2.010,00m²	Joá/R.Presciliano da Silva	Classificados	04/2013	5.000.000,00	2.487,56*
16	2.317,00m²	JOÁ	Classificados	04/2013	4.400.000,00	1.899,01*
17	4.000,00m²	Estrada do Joá	Classificados	04/2013	1.600.000,00	400,00*
18	1.260,00m²	Joá/R.Maria Luisa Pitanga	Classificados	06/2013	850.000,00	674,60*
					Total	26.429,81

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

(logo do perito)

ANEXO II

AValiação CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m² PELO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 18 AMOSTRAS PESQUISADAS.

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 18 AMOSTRAS}}{18} = \frac{26.429,81}{18} = 1.468,32$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$ / m² MÉDIO

MÉDIA PONDERADA

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA PONDERADA

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 705,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.133,64 = \text{R\$ } 799.213,38$$

CONCLUSÃO:

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por R\$ 880.000,00.

(logo do perito)

ANEXO III

VISTA AÉREA

(logo do perito)

ANEXO IV

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

(logo do perito)

ANEXO V

INTERIOR DO IMÓVEL



INTERIOR DO IMÓVEL



INTERIOR DO IMÓVEL



INTERIOR DO IMÓVEL



INTERIOR DO IMÓVEL



LATERAL DO IMÓVEL



ESCADA LATERAL

VISTA DO INTERIOR DO IMÓVEL

(logo do perito)



VISTA DO INTERIOR DO IMÓVEL



ESCADA LATERAL



FACHADA DO IMÓVEL



LATERAL DO IMÓVEL



(logo do perito)

LATERAL DO IMÓVEL



ESCADA LATERAL DO IMÓVEL



INTERIOR DA PROPRIEDADE



INTERIOR DA PROPRIEDADE



LATERAL DO IMÓVEL



LATERAL DO IMÓVEL



(logo do perito)

GARAGEM DO IMÓVEL



CALÇADA DE ACESSO AO IMÓVEL



MURO FRONTAL



PORTÃO FRONTAL



PORTÃO FRONTAL



RUA FRONTAL



(logo do perito)

ANEXO VI



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO

NOME DO PROPRIETÁRIO							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							
COMPLEMENTO							CEP
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BARRIO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
			126	C	RESIDENCIAL	*****	PARTICULAR
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA			UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO
*****		CASA			RESIDENCIAL		FRENTE
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
ATE 05/12/2012 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 1991; 1992; 1993; 1994; 1995 E OUTROS. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2013							Nº DA GUIA
							00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL		TESTADA FICTICIA		FRAÇÃO	Vº (R\$)	
0	0,0		*		1,0000000	10.160,14	
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA	IDADE		F.DADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vº (R\$)
714	1972		0,60	1,00	0,90	1,0000000	2.266,93
VALOR URVAL (R\$)	ALÍQUOTA		IPTU CALCULADO (R\$)		DEBITO (R\$)		IPTU A PAGAR (R\$)
876.486,00	0,0124		10.518,60		*		10.518,00
TOL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS		Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO		
337,00	10.855,00		10				



PREFEITURA DA
CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

INSCRIÇÃO
0.388.696-7



PREFEITURA DA
CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

IPTU 2013
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRIÇÃO
0.388.696-7

GUIA 00

VALOR A PAGAR EM R\$

(logo do perito)

(logo do perito)

ANEXO VII



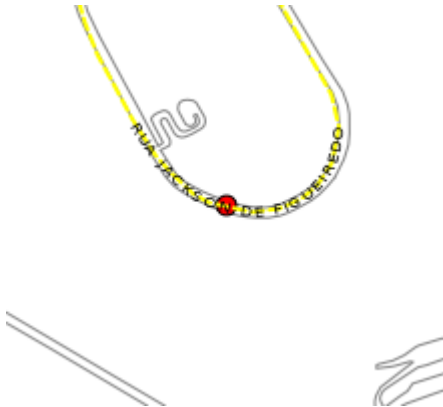
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Informações Detalhadas



1 - Localização

Logradouro:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Início do Trecho:	TNL DO JOA
Fim do Trecho:	TNL DO JOA
Início Par: XXXXX	Fim Par: XXXXXXXXX
Início ímpar: XXXX	Fim ímpar: XXXX
Bairro: XXXX	RA: XXXX
Departamento:	XXXXXX
Endereço:	XXXXXXXXXX
Telefone(s):	Telefones: XXXXXXXXXXXXX

AP: 4



2 - Dados Cadastrais do Logradouro

Plantas Cadastrais

[Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\)](#)

[Projetos Aprovados de Loteamento\(PAL\)](#)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

Planta Cadastral 310B I 6 - O arquivo DWF não foi encontrado.

Os arquivos disponíveis estão em formato DWF. Para visualizá-los, você pode baixar grátis o [Autodesk DWF Viewer](#). E site da [Autodesk](#).

PAP 310BI6 / PAA 12352

3 - Zoneamento

MacroZona

Zona

SubZona

Centro de Bairro

Macrozona de Ocupação Condicionada - [Plano Diretor LC111/2011](#)

Zona Residencial 1, consulte a(s) norma(s): [Decreto 322/1976](#)

(logo do perito)

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) [Decreto 322/1976](#) e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas

[Decreto 5281/1985](#), [Decreto 8321/1988](#) - 11m quando i20%

Edificação não afastada das divisas

[Decreto 5281/1985](#), [Decreto 8321/1988](#) - 11m quando i20%

5 - Áreas Protegidas

6 - Informações Complementares

Desapropriações

Tombamentos

» [Clique aqui para ver/ocultar os Tombamentos encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
	DEFINITIVO	PROCESSO XXXXXXXXXXXXXXX	ENTORNO DA FLORESTA DA TIJUCA

Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT)

1,0 (Exceto ZE5)

ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar - Parágrafo 4o. do Artigo 38 da Lei (Plano Diretor).

Suscetibilidade

Alta - [Decreto 33534/2011](#)

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

7 - Observações

Observar Decreto 9729/1990 para imóveis construídos até 1937.

Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).

Consultar CET-RIO/Resolução SMAC/SMU 05/1998 de 17/02/1998, se for o caso.

Observar Decretos [5281/1985](#) e [8321/1988](#) para projetos unifamiliares.

8 - Avisos

As informações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do Decreto [8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo não substituindo documentos oficiais. A Certidão de Informações poderá ser obtida nas devidas Gerências e Sub-gerências de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo - vide endereço e telefones no item 1 (Localização) desta ficha.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2013 - SMU - Sistema de Informações

(logo do perito)

ANEXO VIII

(logo do perito)

ANEXO IX

(logo do perito)

ANEXO X

(logo do perito)

ENCERRAMENTO

O presente Parecer de avaliação é composto de 31 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Rio de Janeiro, 9 de maio de 2014.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Perito Judicial Avaliador
CONPEJ/RJ: XXXXXXXXX