

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

SOLICITANTE: CLAUDIO ADRIANI SOUZA

IMÓVEL: AVENIDA HEITOR DOYLE MAIA Nº 60 – CASA

DATA BASE: ABRIL DE 2024

PERITO AVALIADOR JUDICIAL: RONALDO MOLINARO

1.0 - Objetivo:

O presente **PTAM** tem como objetivo determinar o **JUSTO VALOR DE MERCADO**, referente a **abril de 2024**, do imóvel situado na **Avenida Heitor Doyle Maia nº 60 – Casa - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ, com 1.400 m² de Terreno e 1.227,25 m² de área construída (quando terminada a obra).**

1.1 – Descrição do Imóvel:

Casa de 2 andares, com salão, copa, cozinha, adega, elevador, 5 suítes sendo 1 suíte master com varandão, garagem subterrânea, piscina com raia de 25 metros, sauna, academia, quadra de areia. (conforme projeto do arquiteto Duda Porto)

2.0 - Ressalvas e Princípios:

O presente **PTAM** obedeceu aos seguintes princípios:

a) O **PTAM** apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e suas conclusões, sendo para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

b) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o **PTAM** foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio perito, preparou as análises e as respectivas conclusões,

c) O **PTAM** foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética profissional;

d) Os honorários profissionais do perito não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste **PTAM**.

3.0 - Cálculos Avaliatórios:

A metodologia aplicável para os cálculos avaliatórios é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Conforme sugere a NBR-14.653, Partes 1 e 2 da ABNT, no presente caso cujo objetivo é a identificação do valor de mercado, será utilizado o Método Comparativo Direto.

Esse método, também chamado de método de comparação direta, é uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços ofertados, pagos ou solicitados em transações imobiliárias, sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou colocadas em ofertas.

3.1 - Amostragem obtida:

A partir de pesquisa realizada entre os dias 1 e 8 de abril de 2024, junto a sites especializados, foram obtidos os elementos relacionados abaixo:

A seguir a tabela com os dados mais relevantes:

PESQUISA CASA BARRA DA TIJUCA

Nº	M²	VENDA	VL M²
1	1260	R\$ 19.800.000,00	R\$ 15.714,29
2	1200	R\$ 14.800.000,00	R\$ 12.333,33
3	1014	R\$ 16.000.000,00	R\$ 15.779,09
4	1000	R\$ 16.900.000,00	R\$ 16.900,00

MÉDIA DO VALOR DO M² NA REGIÃO

R\$ 15.181,68

Links	
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1260m2-id-2529212280/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-com-piscina-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2631955132/
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-com-piscina-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1014m2-id-2638810713/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-barra-da-tijuca-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-2655208568/

4 - Valor Final do imóvel:

Por tudo que foi exposto e calculado anteriormente, **JUSTO VALOR DE MERCADO**, referido a **abril de 2024**, do imóvel situado na **Avenida Heitor Doyle Maia nº 60 COM 1.227,25 m² de área construída quando ficar pronto (fotos conforme projeto em anexo).**

$$V_{\text{imóvel}} = 15.181,68 \times 1.227,25 = 18.631.716,78$$

O VALOR NO ESTADO ATUAL DE CONSTRUÇÃO É DE 60% DO VALOR ENCONTRADO.

$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 11.200.000,00$ (onze milhões e duzentos mil reais)

Rio de Janeiro, 9 de abril de 2024.

RONALDO MOLINARO

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CADASTRO NACIONAL DOS AVALIADORES IMOBILIÁRIOS Nº 14.653

ANEXO

FOTOS PROJETO:









