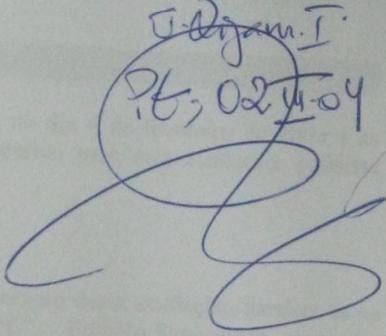


479/03
**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível
do Foro da Comarca de Praia Grande.**

Processo n.º : 1400/2003

U. Ishida I.
16/02/04


VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600
12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da
Ação Precatória requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS
PRAIAS** contra **ESPÓLIO DE JOÃO PATRÍCIO**, tendo procedido às
diligências e estudos necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar
as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



480/w
[Handwritten signature]

I- PRELIMINARES

A presente avaliação tem por escopo a determinação do valor de mercado atual do imóvel localizado na Av. Presidente Castelo Branco nº 7216 – apto. 531 – Bloco “C” - Edifício Saquarema, matrícula no Registro de Imóveis de Praia Grande, n.º 52.168, nos Autos de Ação de Execução em Curso na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande.

II- VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi efetuada no dia 4 de fevereiro de 2004 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1- SITUAÇÃO

O prédio do apartamento nº 531, objeto desta avaliação, localiza-se na Av. Presidente Castelo Branco nº 7216, Bloco “C” - Edifício Saquarema, na quadra completada pela Rua Monteiro Lobato, Rua Guimarães Rosa e Rua Dr. Freud.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação asfáltica, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

A região onde se insere o imóvel avaliando é classificada como 4ª Zona, onde há predominância de conjuntos residenciais de classe média e densidade demográfica intermediária.

II.2 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO SAQUAREMA

Trata-se de prédio de padrão médio:

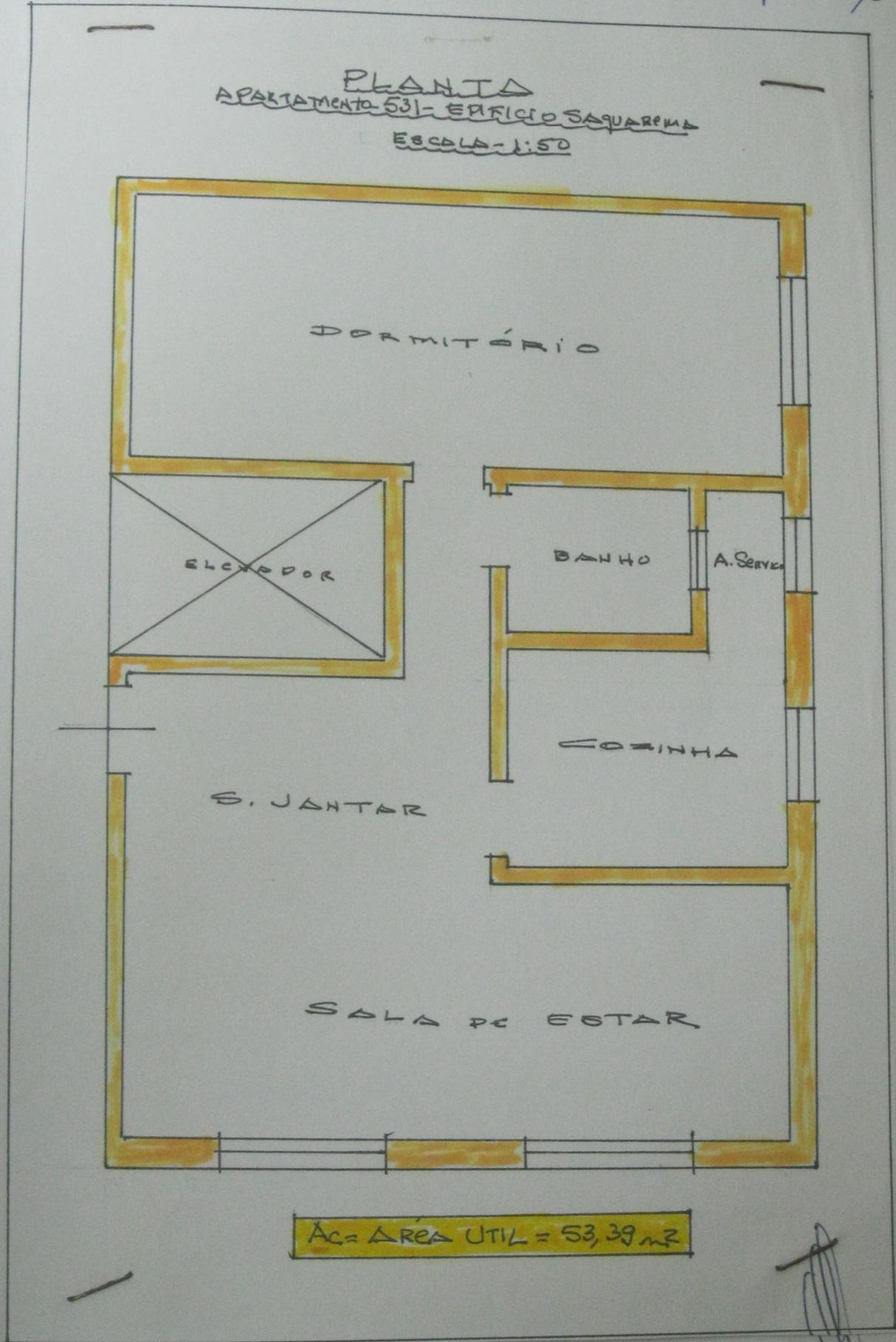
- Com subsolo com garagem;
- Pavimento térreo: com saguão de entrada, portaria, salão de festas, sala de jogos, sanitários masculino e feminino.
- 11 pavimentos,
- 2 elevadores, um social e um de serviço,
- idade: 16 anos,
- estado de conservação: bom.

[Handwritten mark]

IL.3 - PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO

481/wst
Q

PLANTA
APARTAMENTO 531 - EDIFÍCIO SAQUAREMA
ESCALA - 1:50



482/w
[Handwritten signature]

II.4 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO N.º 531, 5º ANDAR

II.4.1 – DEPENDÊNCIAS

Trata-se de um apartamento localizado no 5º andar do Edifício Saquarema, constituído de sala de estar, 1 dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem no subsolo.

O pé-direito é de 2,70 m.

- Posição de fundos (sem vista para o mar) = $Fp=1$
- estado de conservação: bom = $Cc=1$.

II.4.2 – ÁREA ÚTIL

$$Ac = \text{Área útil} = 53,39 \text{ m}^2$$

II.4.3 – IDADE

A idade do prédio e conseqüentemente do apartamento avaliando é de 16 anos e o estado de conservação é bom.

$I = \text{Idade} = 16 \text{ anos}$

II.4.4 – PADRÃO DE ACABAMENTO

- a – Pisos : cerâmica em todas as dependências.
 - b – revestimentos e pintura: massa corrida e látex (sala e dormitório); lajota cerâmica (cozinha, área de serviço e banheiro).
 - c – Esquadrias : de alumínio anodizado em todas as dependências.
 - d – Instalações : elétricas e hidráulicas embutidas.
 - e – Equipamentos : lavatório e bacia sanitária de padrão superior no banheiro; armários de fôrmica e pia de inox com gabinete de fôrmica e tampo de granito na cozinha
 - f-vidros- de cristal duplo nos caixilhos.
 - g -padrão construtivo: médio.
- Estado de conservação: bom

III AVALIAÇÃO

III.1 – Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor:

- NBR-5676 – Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos
- NBR-8976 - Normas Brasileiras para Avaliações de Unidades Padronizadas
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data de referência fevereiro de 2004.

483/w
33
D

III.2 – Nível de Precisão

Avaliação em Nível Normal de acordo com a NBR-5676.

III.3 – Metodologia

Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o Método Comparativo Direto, tanto para se fixar o custo unitário do terreno no local, como para se encontrar o preço real do imóvel.

Como o imóvel objeto da avaliação é um apartamento que faz parte de um edifício sob a forma de um condomínio, em que a rentabilidade do pavimento térreo não tem diferença significativa em relação aos superiores e ainda admitindo-se que a respectiva construção esteja ocupando adequadamente o terreno, será utilizado o Método de Avaliação de Unidades Padronizadas.

A aplicação desse critério tem por base as seguintes premissas:

- a) Fator preponderante é a área útil do apartamento (área privativa), os cálculos serão dirigidos pelo :
- b) Método do Metro Quadrado Médio.
- c) Valor do apartamento é composto da cota do terreno e da cota de construção.
- d) Influem no valor do apartamento a sua localização (apenas no terreno) e ainda padrão construtivo e sua idade (sobre a construção).

III.4 – Procedimentos

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

III.4.1 – Determinação do preço unitário do apartamento avaliando.

Pesquisa e coleta de amostras no mercado imobiliário de apartamentos em oferta para venda ou já comercializados, cujos elementos após seleção e processados através de adequada homogeneização, conforme demonstrativos analíticos que se encontram no Anexo n.º II, conduziram ao seguinte valor unitário para o apartamento avaliando:

$$\text{Vua} = \text{R\$ } 736,94/\text{m}^2$$

III.4.2 – Valor do Apartamento Avaliando

$$V_a = A_c \times V_{ua}$$

$$V_{ua} = \text{Valor unitário do apartamento} = \text{R\$ } 736,94/\text{m}^2$$

$$A_c = \text{área útil do apartamento} = 53,39 \text{ m}^2$$

$$V_a = 53,39 \times \text{R\$ } 736,94/\text{m}^2 = \text{R\$ } 39.345,22 \text{ ou arredonda-se temos o preço do imóvel avaliando em :}$$

Valor do apartamento = R\$ 39.300,00.

(trinta e nove mil e trezentos reais) ref: fevereiro de 2004.

4

IV CONSIDERAÇÕES FINAIS

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face da conjuntura econômica geral de caráter recessivo está com um excesso de oferta sobre a demanda em relação aos imóveis similares ao avaliando.

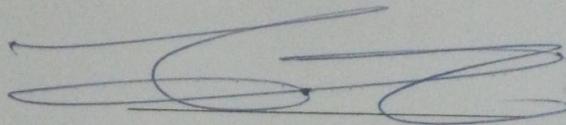
484/w
34
D

V - ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 6 (seis) folhas estando todas rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos (I e II).

São Paulo, 17 de Fevereiro de 2.004.



Eng.º Valter Ishida
CREA n.º 0600 12.2405-SP
Membro Titular - IBAPE-SP n.º 996



F1 - fachada lateral do Edifício saquarema - Bloco C , do apartamento avaliando nº 531, na Avenida Presidente Castelo Branco esquina com rua Monteiro Lobato



F2 - Aspecto do Conjunto Residencial das Praias, do apartamento nº 531 avaliando, vendo-se a Av Presidente Castelo Branco que acompanha a orla marítima e a vizinhança com edifício de apartamentos.

M4
Q

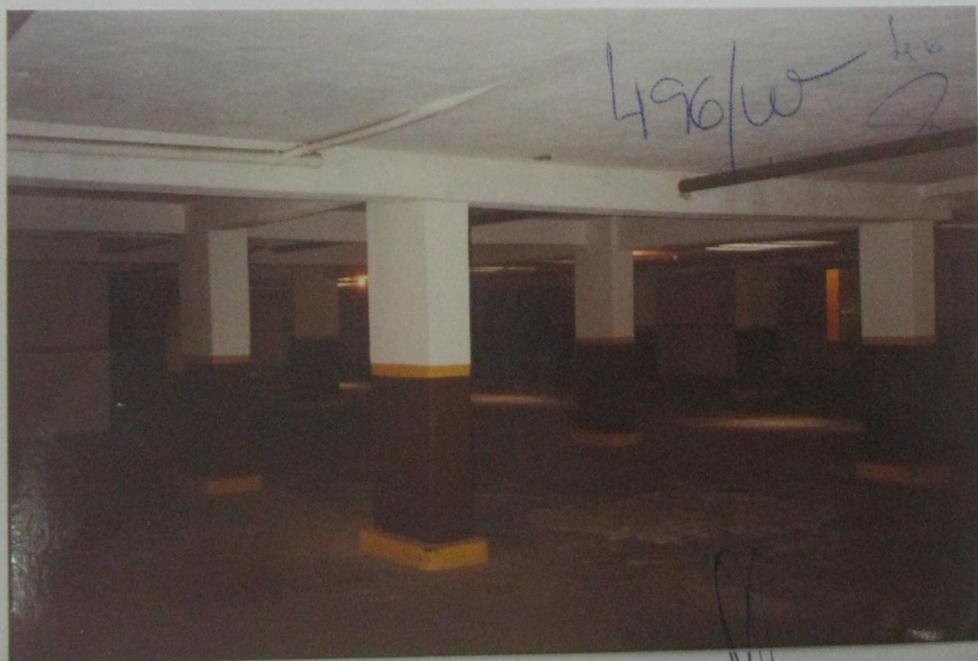


F3 – Condomínio Conjunto Residencial as Praias, vendo-se à esquerda o Edifício do Bloco “A” , à direita o Edifício Bloco “B” e ao fundo o Bloco “C” – Edifício Saquarema, do apartamento avaliando nº 531

h5/h6
Q

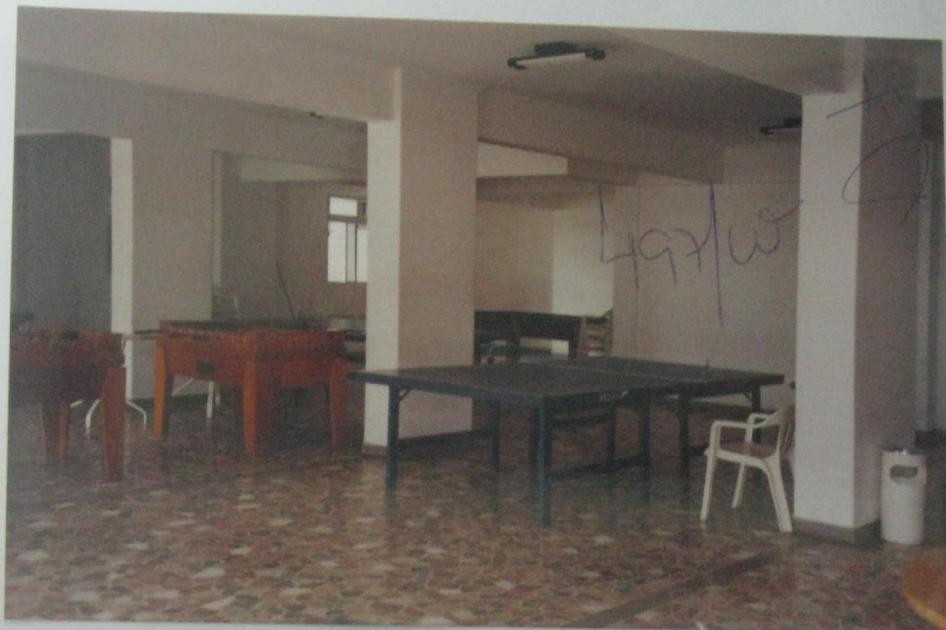


F4 – Av. Pres. Castelo Branco, onde se localiza o Condomínio Conjunto Residencial das Praias, do qual faz parte o Edifício Saquarema, Bloco C, do apartamento avaliando



F5 – Aspecto da garagem do subsolo do Condomínio Residencial das Praias

47/68
D



F6 – Interior da sala de jogos no pavimento térreo do Condomínio das Praias, com piso de caco cerâmico, paredes revestidas com massa corrida e látex.



F7 – Aspecto da sala de estar com paredes e forro revestidos de massa corrida e látex.



F8 – Detalhe da sala em “L” com área de sala de jantar, vendo-se o piso de cerâmica decorada.



F9 – Interior do dormitório, observando-se o piso cerâmico e paredes revestida com massa corrida e látex..

51/52

Q



F10 – Detalhe do dormitório com paredes e forro com massa corrida e látex, e moldura de gesso.



F11 – Interior do banheiro com Box de acrílico e alumínio anodizado, forro em massa corrida e látex, e moldura de gesso.

53
D



F12 – Detalhe do banheiro, vendo-se o piso de cerâmica e paredes com cerâmica decorada, lavatório de louça com gabinete e bacia sanitária.

54/55

Q



F13 – cozinha com piso e paredes revestidas de cerâmica.



F14 – Aspectos da área de serviço, com piso e paredes revestidos de cerâmica, vendo-se tanque de lavar louça.