

26
48
14
A

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PRELIMINARES

Refere-se o presente laudo técnico aos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 234/05 da 2ª Vara Cível da Comarca de Ubatuba – S.P., requerida por AMAURI DIAS CORREA em face de MANOEL BASTOS - ESPOLIO. É objeto do presente laudo a avaliação do imóvel descrito às fls. 02 dos autos.

VISTORIA

Após análise dos autos, procedeu o signatário à vistoria do imóvel avaliando, buscando detalhes de interesse à mais completa conceituação de seu valor de venda.

Para tanto, realizou no local levantamento fotográfico (ANEXO 2).

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Bairro da Enseada situa-se próximo à praia de mesmo nome, em região localizada a aproximadamente 10 km do centro da cidade de Ubatuba. O imóvel em questão possui grande extensão, com início às margens da Rodovia SP 55.

Dividido pela rodovia, o bairro da enseada possui na sua porção entre a mesma e o mar sua faixa mais valorizada. Possui além das residências de seus habitantes, muitas casas de veraneio e estabelecimentos de hospedagem, como hotéis e pousadas, sendo a maioria dos imóveis casas de veraneio.

Atualmente encontra-se quase que completamente ocupado, havendo pouca oferta de terrenos no mercado. Na verdade, foram encontrados em busca realizada na região, apenas três imóveis em oferta.

Sua malha viária é pavimentada apenas em poucas vias, havendo muitas ruas de terra, como a em que se situa o imóvel em questão.

O bairro conta com abastecimento público de água e luz, com sistema de coleta de esgoto por fossa séptica, coleta de lixo, transporte público, com comércio local restrito a mercadinhos e padarias.

1

27
149
15
R 8

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão se localiza às margens da Rodovia SP 55. Trata-se de um terreno sem qualquer tipo de benfeitoria, com topografia acidentada e vegetação nativa densa e em estado natural, conforme pode se observar no levantamento fotográfico (ANEXO 2).

Em busca realizada junto à Seção de Cadastro da Prefeitura Municipal de Ubatuba, apuramos estar inscrito junto àquela sob o nº 11.020.027-6.

Não possui registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba, sendo objeto de Ação de Usucapião.

Para sua localização utilizamo-nos as informações constantes das fls. 26, 32 e 33 dos autos.

Deduzimos, "in loco", ser o imóvel situado entre dois outros imóveis já devidamente ocupados, sendo eles, à direita, uma residência, e à esquerda um hotel.

METODOLOGIA APLICADA

O método aplicado para a elaboração do presente laudo, bem como especificações quanto à classificação do mesmo, foram utilizados conforme determinado pela norma NBR 14653-2 da ABNT, de 31/05/2004.

O valor do terreno será obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado, com homogeneização dos elementos de pesquisa através do tratamento por fatores.

Para homogeneização dos elementos será considerada a região do imóvel como 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Seguindo o determinado pela norma NBR 14652-2, a presente avaliação se classifica :

Quanto à sua Fundamentação – GRAU II.

Quanto à sua Precisão – GRAU II.

2

28
18
16
8

TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Os dados demonstrados no presente laudo foram obtidos através de pesquisa de mercado realizada no mês de junho de 2008, no Bairro da Enseada, onde se situa o imóvel em questão.

Os elementos de pesquisa, bem como sua homogeneização através do tratamento por fatores, estão apresentados na pesquisa imobiliária (ANEXO 3).

O valor apurado para Vi (Valor do Imóvel) será depreciado em função de três fatores:

- 1- Fator de oferta – Conforme a citada Norma, deprecia o valor de um imóvel em 10%
- 2- Fator de Topografia – Sendo os elementos obtidos no mercado, todos terrenos planos, será decrescido de Vi o valor de 10% em função de sua topografia acidentada.
- 3- Ausência de documentação – Não possuindo o imóvel em questão, a documentação legal exigida em transações imobiliárias – Matrícula e escritura definitiva junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba – será decrescido de seu Vi o valor de 30%.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

À partir dos dados levantados, chegou-se aos seguintes valores, já devidamente homogeneizados, para obtenção do Valor unitário (Vu) do imóvel :

Elemento 1 – 233,33

Elemento 2 – 200,00

Elemento 3 – 172,41

Será utilizado para Valor Unitário do imóvel o valor determinado pela mediana dos valores apurados, ou seja :

$$VU = \text{Mediana} = 200,00$$

Para chegar ao Valor do imóvel (Vi) multiplica-se Vu pela Área do imóvel :

$$Vi = Vu \times A;$$

$$Vi = 200 \times 11.397,15 = 2.279.430,00$$

$$Vi = R\$ 2.279.430,00$$

29.335
219
A
B

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme o exposto em TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO, o valor do imóvel apurado até o instante será depreciado em função da oferta, de sua topografia e de sua documentação inexistente, sendo decrescidos 50% de seu valor apurado.

Ou seja:

$$Vi = 2.279.430,00 \times 0,5$$

Assim,

$$Vi = 1.139.715,00$$

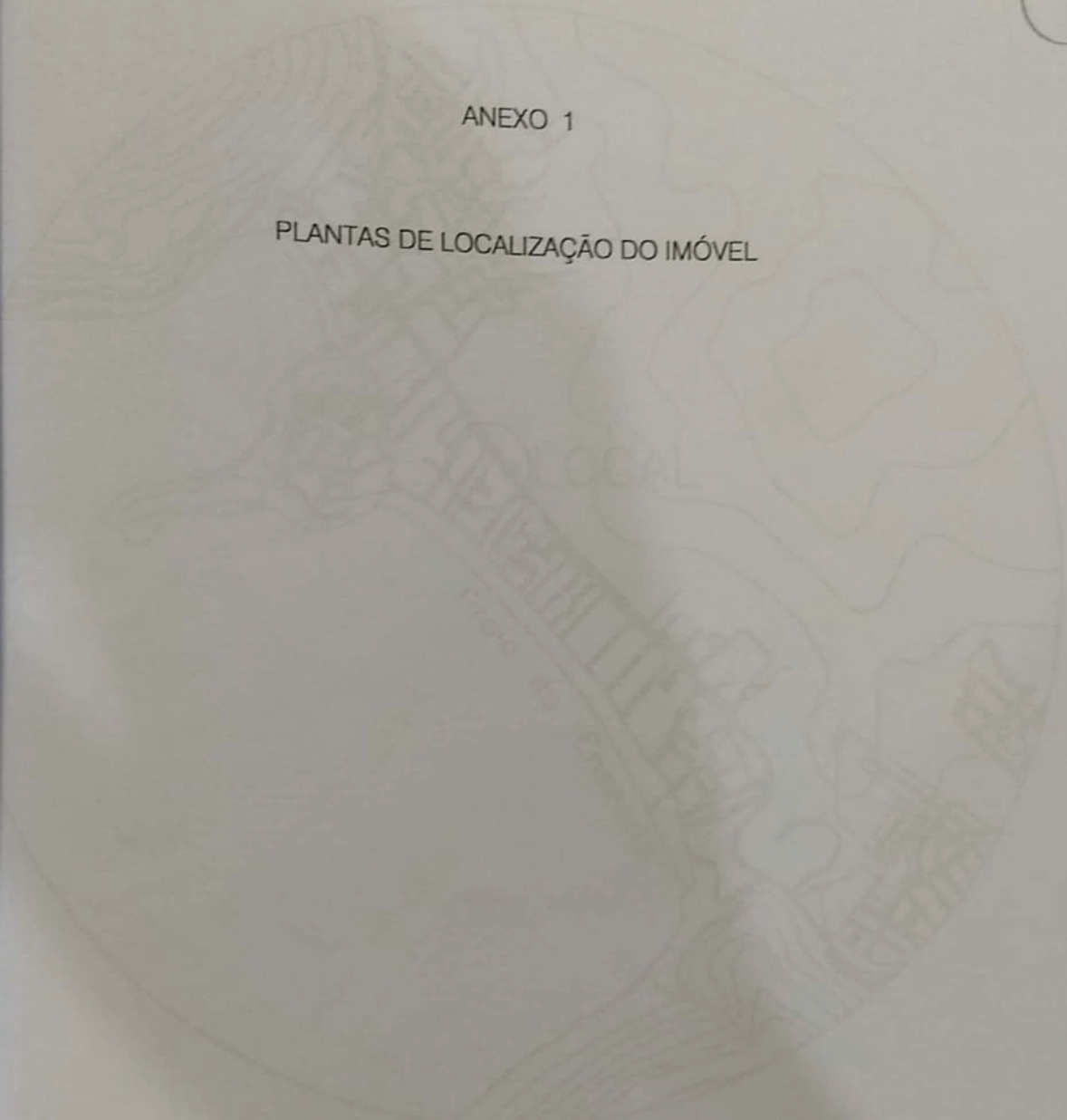
AVALIO, PORTANTO, O IMÓVEL EM QUESTÃO, EM R\$ 1.139.715,00 (HUM MILHÃO, CENTO E TRINTA E NOVE MIL, SETECENTOS E QUINZE REAIS).

4

30
300
18
R

ANEXO 1

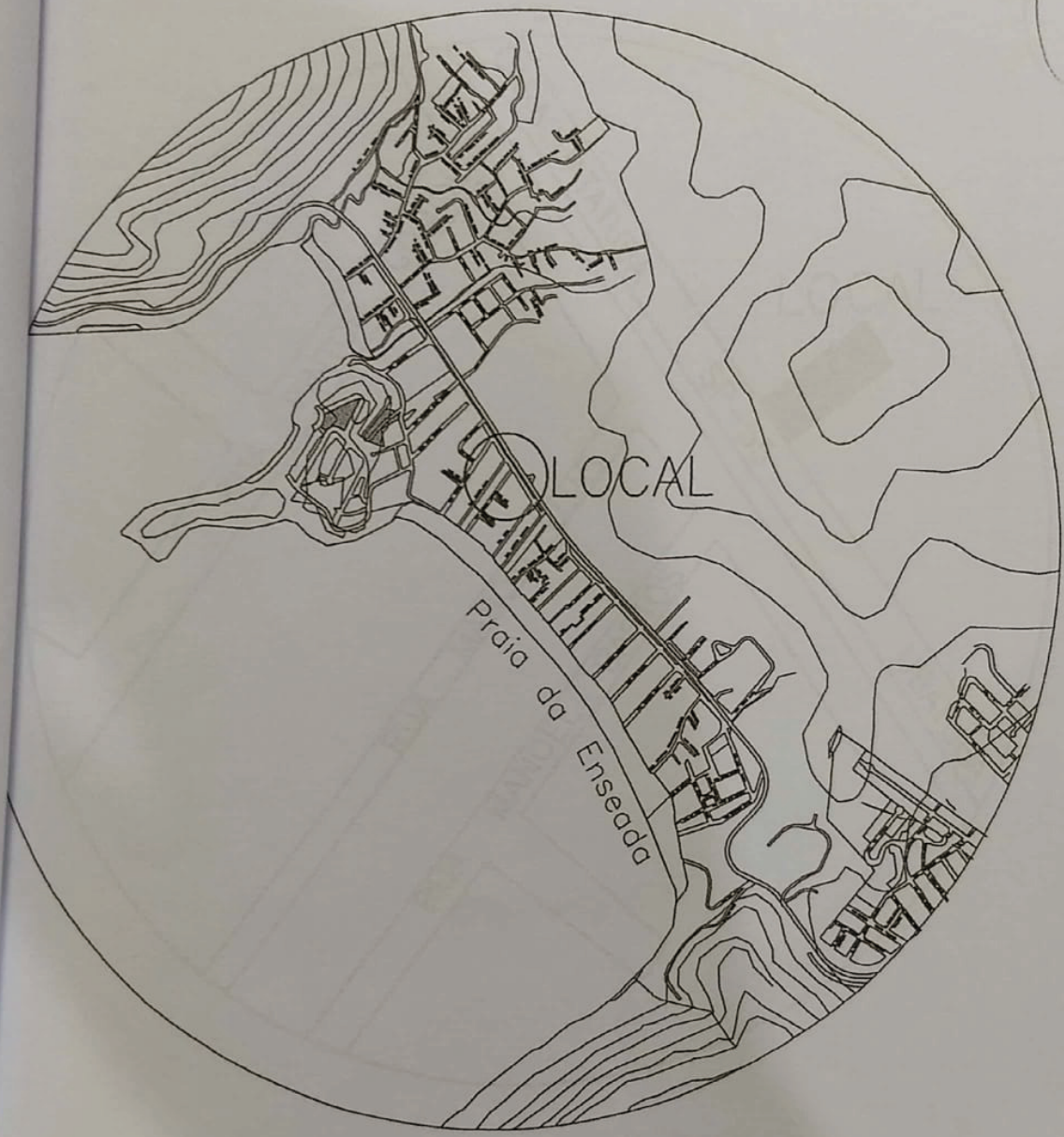
PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL




LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	DATA DO PLANO DE LOCALIZAÇÃO
PROV. DE	PROVINCIA DO PLANO DE LOCALIZAÇÃO
MUN. DE	MUNICÍPIO DO PLANO DE LOCALIZAÇÃO
ADMINISTRAÇÃO DE	ADMINISTRAÇÃO

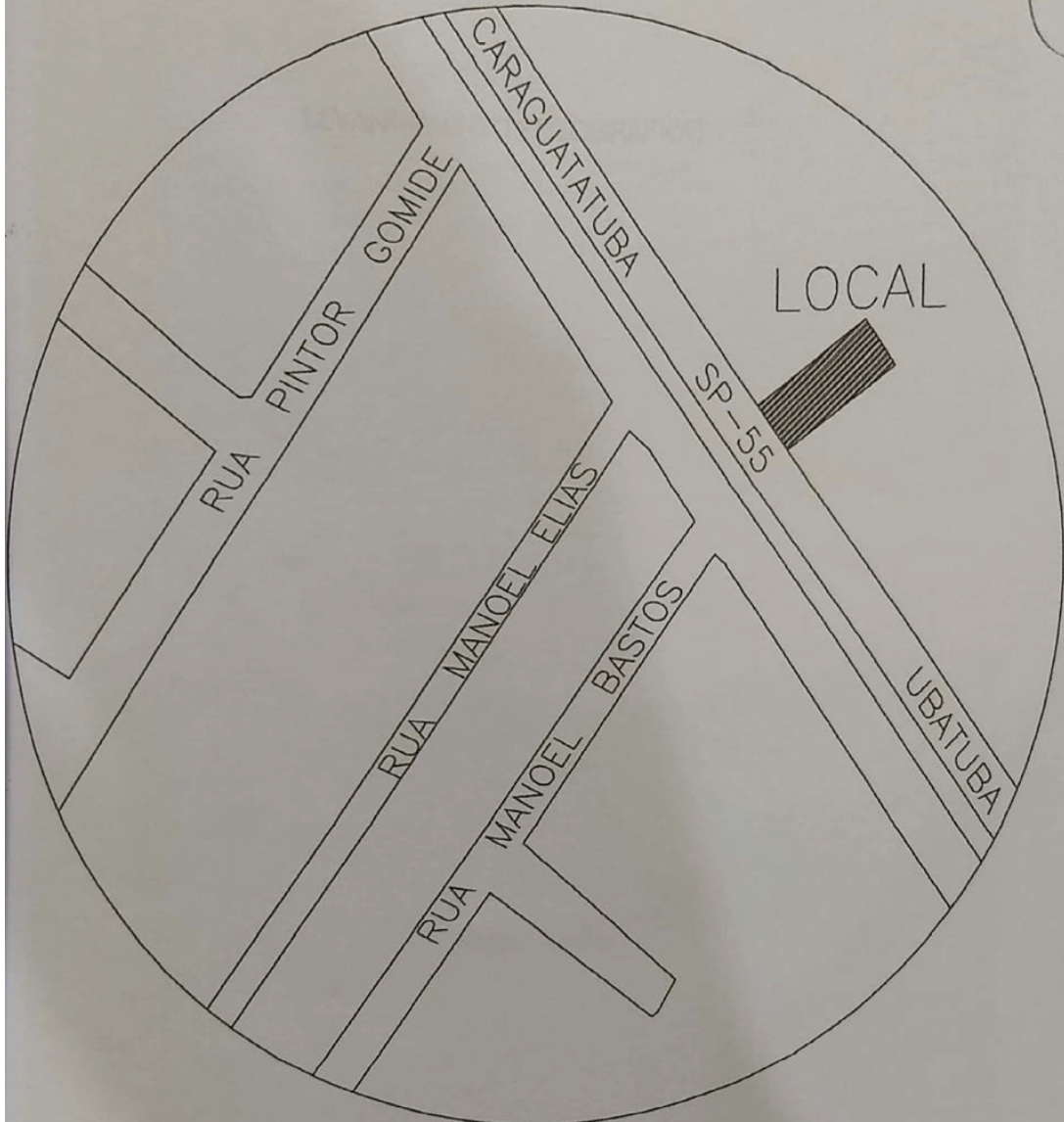
5)


31/05/19
[Handwritten signature]



 Daniel Corrêa ARQUITETO	FRANCHA: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	ASSUNTO: BAIRRO DA ENSEADA - UBATUBA		
	PRIC. Nº: 880/07	LOCAL: PROXIMIDADES DA RUA MANOEL BASTOS	ESCALA: INDEFINIDA	FOLHA: 06
	CLIENTE: 2ª VARA CÍVEL	FINALIDADE: AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	ARQUIVO: Imóvel880'07.dwg	DATA: JUN/08
	dancorarq@yahoo.com.br 12 9141-8220 Ubatuba - S.P.			

32-
 26
 8



 Daniel Corrêa QUITETO	FRANCHA: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	ASSUNTO: BAIRRO DA ENSEADA - UBATUBA		
	PROC. Nº: 880/07	LOCAL: PROXIMIDADES DA RUA MANOEL BASTOS		
	CLIENTE: 2ª VARA CÍVEL	FINALIDADE: AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	ESCALA: INDEFINIDA	FOLHA: 07
	dancorarq@yahoo.com.br 12 9141-8220 Ubatuba - S.P.		ARQUIVO: Imóvel880'07.dwg	DATA: JUN/08

33
23
21
8

ANEXO 2

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	DATA: 1977	LOCAL: ...
...
...
...

8

340/341 24

34

56


340

57

22

08



 Daniel Corrêa QUITETO	FRANCHA: LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	ASSUNTO: FOTOS 1 E 2 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - ENTRE DOIS IMÓVEIS OCUPADOS		
	PROC. Nº: 880/07	LOCAL: PROXIMIDADES DA RUA MANOEL BASTOS		
	CLIENTE: 2ª VARA CÍVEL	FINALIDADE: AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	ESCALA: INDEFINIDA	FOLHA: 09
	dancorarq@yahoo.com.br 12 9141-8220	Ubatuba - S.P.	ARQUIVO: Imóvel880'07.dwg	DATA: JUN/08

35
25
23
18
8
P

ANEXO 3

PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Elemento 1
Descrição: Lote sem divisões
Endereço: Rua Praga Grande
Área: 200m²
Valor: R\$ 450.000,00
Preço/m²: R\$ 2.250,00
Época: 1980s
Fone: Eduardo Galvão - Tropic Imóveis - CRECI 61405 - Fone 3942-4035

Elemento 2
Descrição: Lote sem divisões
Endereço: Rua Praga Grande
Área: 200m²
Valor: R\$ 450.000,00
Preço/m²: R\$ 2.250,00
Época: 1980s
Fone: Eduardo Galvão - Tropic Imóveis - CRECI 61405 - Fone 3942-4035

Elemento 3
Descrição: Lote sem divisões
Endereço: Rua Marçal Bastos
Área: 200m²
Valor: R\$ 450.000,00
Preço/m²: R\$ 2.250,00
Época: 1980s
Fone: Eduardo Galvão - Tropic Imóveis - CRECI 61405 - Fone 3942-4035

10

36
34
26

ELEMENTO 1

Descrição : Lote sem benfeitorias.
Endereço : Rua Luis e Ana ao lado pizzaria Tio Sam.
Área : 1.500 m²
Oferta : R\$ 350.000,00
Preço / m² (q): 233,33
Época : jun/08
Fonte : Eduardo Cardoso – Trópico Imóveis – CRECI 61405 - Fone 3842- 4565.

ELEMENTO 2

Descrição : Lote sem benfeitorias.
Endereço : Rua Pintor Gomide.
Área : 300m²
Oferta : R\$ 60.000,00
Preço / m² (q): 200,00
Época : jun/08
Fonte : Eduardo Cardoso – Trópico Imóveis – CRECI 61405 - Fone 3842- 4565.

ELEMENTO 3

Descrição : Lote sem benfeitorias.
Endereço : Rua Manoel Bastos.
Área : 290m²
Oferta : R\$ 50.000,00
Preço / m² (q): 172,41
Época : jun/08
Fonte : Eduardo Cardoso – Trópico Imóveis – CRECI 61405 - Fone 3842- 4565.

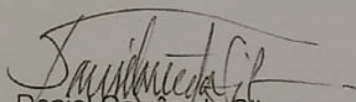
11

37
25
6
27

ENCERRAMENTO

Considerando encerrada a missão, apresento o presente laudo em 12 folhas impressas e numeradas de um só lado, bem como três anexos, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas.

Ubatuba, 18 de junho de 2008.


Daniel Corrêa da Silva
Arquiteto e Urbanista
Perito Oficial
CREA - 5.060.368.971