

ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº. 47.282
Rua Silvina de Camargo, nº. 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 22.^a
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO
PAULO/SP

195
LAUDO

FOTOS:
F. 195/213
⊕
F. 269/230.

Autos do processo n.º 583.00.1998.939882-3
Numero de Ordem: 2241/98
Execução de Título Extrajudicial
Partes: Requerente: Miguel Grossi
Requerido: Carlos Eduardo de Oliveira Loma

Eu, **ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO**, perita nomeada nos autos do processo em epigrafe, por este MM. Juízo vem submeter à apreciação de Vossa Excelência, bem como das partes envolvidas, o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel situado na Rua Dos Timoneiros, nº 103, Bairro Santana, São Paulo, cujo valor final encontrado é de **R\$ R\$ 262.806,21 (duzentos e sessenta e dois mil e oitocentos e seis reais e vinte e um centavos)**.

Aproveito a oportunidade de respeitosamente solicitar que este MM. Juízo fixe os honorários periciais em R\$ 3.065,83 (Três mil e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), conforme tabela anexa, requerendo, outrossim, que

ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº. 47.282
Rua Silvina de Camargo, nº. 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

196
2

ja deferido o levantamento dos honorários provisórios no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), sendo, por conseguinte, o Autor compelido a efetuar o pagamento da diferença no importe de R\$ 665,83 (dois mil e seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), no prazo a ser arbitrado por este MM Juízo.

No mais, esta perita se sente honrada com a nomeação, colocando-se a disposição deste MM Juízo e das partes para eventuais esclarecimentos se necessário.

Nestes termos,
Pede deferimento
De Arujá para São Paulo, 10 de julho de 2009.


Elisabete D. Rodrigues
CRECI/SP nº. 47.282
CPF/MF nº 160.216.418-50

197
2

RESUMO DO IMÓVEL AVALIADO

DA AÇÃO

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, a qual recebeu o n.º 583.00.1998.939882-9 e respectivo numero de ordem: 2241/98, onde figuram como partes o Senhor Miguel Grossi ora Requerente e o Senhor Carlos Eduardo de Oliveira Loma como Requerido.

Em referida ação, a qual foi distribuída na data de 03 (três) de setembro de 1998 tem-se por objetivo o recebimento de quantia líquida não paga, derivada de 02 Notas Promissórias datadas respectivamente de 14 (quatorze) de novembro de 1997 e 14 (quatorze) de dezembro de 1997, as quais totalizavam á época R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), e quando da distribuição da ação aludido valor implicava em R\$ 54.505,20 (cinquenta e quatro mil e quinhentos e cinco reais e vinte centavos). Sendo que na data de 08 (oito) de dezembro de 2008, o valor da execução importava em R\$ 239.495,88 (duzentos e trinta e nove mil e quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e oito centavos), conforme petição de fls.149/151.

DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Rua Dos Timoneiros, nº 103, Bairro Santana, São Paulo, e foi adquirido pelos genitores do Requerido através de Escritura Pública de Venda e Compra, sendo que devido ao falecimento do genitor do Requerido, conforme sentença de Partilha datada de 16 (dezesseis) de maio de 1988, o Requerido passou a deter 50% (cinquenta por cento) do bem, o qual possui as seguintes características e confrontações:

Imóvel consistente em um Prédio e seu respectivo terreno situado na Rua dos Timoneiros, n.º 103, antigo n.º 19, no 8º Subdistrito Santana, desta Capital, medindo 6,00 (seis) metros de frente, por 34,00 (trinta e quatro) metros da frente aos fundos, confrontando de ambos os lados com

ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP n.º. 47.282
Rua Silvina de Camargo, n.º. 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

198

propriedade de Adolfo Timoner e sua mulher e outros e nos fundos com o prédio de 104 da Rua Monsenhor Marcondes Mitcech, de propriedade de João Malfati, encerrando a área de 204,00 (duzentos e quatro) metros quadrados,. Imóvel este devidamente matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital sob a Matrícula n.º 60.573 e devidamente cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o código de contribuinte n.º 072.059.0032-8.”.

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Rua Dos Timoneiros, se desenvolve em pista dupla de rolamento asfaltada, passeios (laterais) para pedestres em cimento liso, com iluminação pública a base de fluorescente, com arborização em alguns trechos da mencionada rua.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, etc.

Há ainda escolas ao redor do Bairro localizadas a media distancia do imóvel ora avaliado. E ainda hospitais (Imirim e Mandaqui) e clínicas médicas.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS

A região encontra-se servida dos serviços de ônibus, táxi, não tendo metro próximo (a estação mais próxima fica a 08 minutos de ônibus do local - estação Santana).

199

COMÉRCIOS LOCAIS

Na região encontra-se localizado supermercados de grande porte, clínicas veterinárias, clínicas médicas, escritórios odontológicos, padarias, farmácias, restaurantes e lojas de médio porte.

LASER LOCAL

Na região encontram-se localizados igrejas, restaurantes (400 metros do local), shoppings (Shopping Santana, Lauzane Paulista Lar Center e Center Norte) e bares (vários bares na Rua Engenheiro Caetano Alves).

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Na região da situação do imóvel encontram-se vários tipos de construções, como casas de baixo e médio padrão, prédios de apartamentos de médio padrão e prédios comerciais.

DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Referido imóvel foi adquirido pelos genitores do Requerido, sendo que os Requerido recebeu parte do imóvel, sito 50%, devido ao falecimento de seu genitor Sr. Pascoal Loma na data 26 de agosto de 1988, sendo que referida herança se encontra devidamente averbada junto a matrícula do imóvel, sito n.º 60.573, perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Há ainda que se elucidar que a parte cabente ao Requerente se que se encontra penhorada, também está devidamente averbada junto a matrícula do imóvel.

O imóvel possui débitos de IPTU perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, até junho de 2009, o qual importa em R\$ 748,08 (setecentos e quarenta e oito reais e oito centavos) conforme

200

levantamentos anexos, sendo que perante aludido Órgão o valor venal do bem importa em R\$ 136.671,00 (cento e trinta e seis mil e seiscentos e setenta e um reais).

Contudo, perante a Prefeitura de São Paulo consta a metragem de 141,00 (cento e quarenta e um) metros quadrados de área construída, contudo perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis não consta averbada a matrícula a metragem da área construída, assim, encontra-se a mesma pendente de regularização perante este órgão público.

R\$ 136.671,00

DA VISTORIA NO IMÓVEL AVALIANDO:

Esta perita efetuou inspeção técnica através de visita in loco, sendo que fui atendida pelo Requerido, o qual apresentou todo o imóvel, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel, bem como da região que o mesmo se encontra.

Caracterização da região

a) Aspectos físicos

Relevo: plano

Solo: argiloso

Ocupação: predominantemente residencial.

b) Caracterização do imóvel avaliando

Classificação do imóvel: *Terreno com Benfeitorias*

Área do terreno: 210,00 m²

Área do Imóvel: 141,00 m²

Forma: regular

Topografia: acima do nível em relação à rua

Frente: 6,00 m

Profundidade equivalente: 34,00 m.

Segundo características observadas no local, as benfeitorias possuem uma idade aparente de 30 anos de idade, sendo que o mesmo tem idade de 32 anos de idade, haja vista a construção datar de 1977 e assim permanece, conforme se verifica nas fotos anexas.

ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CREG/SP nº. 47.282
Rua Silvina de Camargo, nº. 126,
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4666-1939
lia.rodrigues@uol.com.br

209

RESUMIDAMENTE TEMOS:

Número do Contribuinte:	072.059.0032-8
Área do Terreno	210,00 m ²
Testada	6,00 m
Fração Ideal	1,0
Área Construída aproximadamente	141,00 m ²
Ano da Construção	1977
Base de Cálculo do IPTU	R\$ 136.671,00

ANÁLISE DO IMÓVEL AVALIADO:

De acordo com a inspeção procedida no local, trata-se de um imóvel com bem conservado, o qual foi reformado recentemente, e está sendo utilizado para fins comerciais do Requerido.

A construção data de 32 (trinta e dois) anos, conforme cadastro da prefeitura, ou seja, trata-se de uma construção moderna, haja vista sua reforma recente, sendo que na parte superior do imóvel este necessita de reparos.

Há que se esclarecer que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, sendo que a fachada é fechada com portões tipo gradio, tendo laje em todas as dependências da parte térrea, já na parte superior é telhado de telha brasilite com forração da pvc, conforme fotos anexas.

Passamos agora a análise de cada cômodo do imóvel avaliado:

1 - DA FACHADA:

Entrada do imóvel totalmente fechada, com portões tipo grade na frente, com porteiro eletrônico, os quais foram confeccionados em 02

ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº. 47.282
Rua Silvana de Camargo, nº. 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

202

blocos, portão de entrada e saída de veículo e portão social. Piso da escada é tipo ardósia, já o da calçada é piso tipo rústico, muro com acabamento e jardim na frente do imóvel.

2 - DA SALA:

Piso frio no chão e paredes rebocadas com massa corrida, o teto da casa é feito de laje e revestido de gesso, vitrux de alumínio e porta de madeira.

3 - ESCADA:

Piso tipo madeira, paredes em massa corrida, com corrimão de madeira instalado, degraus de acordo com as normas da ABNT.

4 - DOS QUARTOS:

Piso tipo porcelanato, paredes rebocadas com massa corrida, o teto também é feito de laje, janela de alumínio, porta de madeira, conforme se verifica nas fotos anexadas.

5 - DO QUARTO DOS FUNDOS:

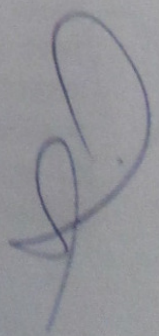
Piso tipo frio, paredes rebocadas com massa corrida, o teto também é feito de laje, mas com vários pontos de infiltração, janela de ferro, porta de madeira, conforme se verifica nas fotos anexadas.

6 - BANHEIROS E CORREDOR

Piso tipo frio, com azulejo até o teto, o teto tem uma clara-bóia para ventilação com cobertura de vidro e acabamento em gesso, louças sanitárias de um banheiro são novas, já as demais são antigas, porta de madeira. Corredor encontra-se com piso tipo porcelanato e o teto revestido de forração de madeira..

7 - LAVABO

Piso tipo frio, com azulejo até o teto, louças sanitárias antigas



ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº. 47.282
Rua Silvina de Camargo, nº. 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4665-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

203
2

8 – DA COZINHA:

Piso tipo frio, paredes revestidas de azulejo até o teto, o teto é feito de laje, vitroux de alumínio, gabinete instalado e porta de madeira.

9 – AREA DE SERVIÇO

É aberta e tem piso tipo frio e tanque já instalado, mas em péssimo estado de conservação.

10 – DA LATERAL E DOS FUNDOS

Nos fundos há dependência que pode ser de empregada ou que um zelador, quarto, sala e cozinha, com acabamento simples do tipo piso frio em todas as dependências e janelas de ferro, com pia e gabinete instalados na cozinha e azulejo até a metade da parede.

Já na parte superior a qual é externa ao imóvel, tem-se acesso por uma escada de ferro, a qual dá acesso a um salão o qual não tem laje, o telhado é coberto por telhas tipo brasilite, e revestido com forração de pvc, a parte superior dá acesso ao terraço que dá vista para a rua.

11 – DA GARAGEM

Fechada, com piso frio, comportando 02 vagas de garagem.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS:

Procuramos no mercado 05 (cinco) imóveis à venda, ou que tivessem sido negociados nos últimos noventa dias ou que estivessem em negociação e encontramos os seguintes:

IMÓVEL REFERENCIAL I – (R1) – Uma casa tipo padrão, localizada na Rua Engenheiro Mac Lean, em Santana, tendo o terreno aproximadamente 255,00 (duzentos e cinquenta e cinco) metros quadrados e 255 (duzentos e cinquenta e cinco) metros de área construída.

tendo as seguintes dependências: 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 02 banheiros dependência de empregada, quintal e garagem para 03 carros. Valor de Venda - R\$ 230.000,00 (foto anexa)

IMÓVEL REFERENCIAL II - (R2) - Uma casa localizada na Rua Felício Ciaccio, tendo o terreno aproximadamente 300,00 (trezentos) metros quadrados e 300,00 (trezentos) metros de área construída, tendo as seguintes dependências: 08 dormitórios, sendo 01 suíte, sala para 02 ambientes, 01 cozinha, banheiros e garagem para 02 carros. Valor de Venda - R\$ 390.000,00 (foto anexa)

IMÓVEL REFERENCIAL III - (R3) - Uma casa localizada em Santana, tendo o terreno aproximadamente 700,00 (setecentos) metros quadrados e 320,00 (trezentos e vinte) metros de área construída, tendo as seguintes dependências: 03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala, 01 cozinha, 02 banheiros, lavanderia, e garagem coberta para 03 carros Valor de Venda - R\$ 320.000,00 (foto anexa).

IMÓVEL REFERENCIAL IV - (R4) - Uma casa localizada em Santana, tendo o terreno aproximadamente 144,00 (cento e quarenta e quatro) metros quadrados e 140,00 (cento e quarenta) metros de área construída, tendo as seguintes dependências: 03 dormitórios, sala, 01 cozinha, 02 banheiros, lavanderia, e garagem coberta para 02 carros. Valor de Venda - R\$ 289.999,00 (foto anexa).

IMÓVEL REFERENCIAL V - (R5) - Uma casa localizada em Santana, tendo o terreno aproximadamente 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e 200,00 (duzentos) metros de área construída, tendo as seguintes dependências: 03 dormitórios, sala, 01 cozinha, 02 banheiros.

ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº. 47.282
Rua Silvina de Camargo, nº. 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

205
2

lavanderia, e garagem coberta para 02 carros.
Valor de Venda - R\$ 290.000,00 (foto anexa).

Foram vistoriados os 05 imóveis, o que nos garante condições suficientes para fazermos os ajustes necessários, considerando-se o estado de conservação, condições de uso e localização de cada um.

Conforme dados pinçados da Revista "Arquivo de Projetos" da Editora Casa Dois (www.casadois.com.br) e Revista Pini de Construção, encontramos as informações que nos possibilitam calcular o valor do custo de reposição da área construída e a correspondente desvalorização no caso que couber.

METODOLOGIA E CONCEITO:

I - DO TERRENO

Considerando sempre o melhor negocio ofertado, bem como as características de todos os imóveis vistoriados, observamos a seguinte equivalência comparativa entre eles:

1 - Pelo acabamento e conservação, etc., o R2 e o R3 são propriedades privilegiadas em relação ao imóvel em avaliação (IA);

2 - O imóvel R1 e o R5 se equivalem ao IA.


3 - Os imóveis R4 é propriedade inferior ao imóvel em avaliação (IA).

Conceitualmente, portanto, temos que em sua equivalência, o R1 é o mais semelhante, portanto será o escolhido como referencial em nosso trabalho.

Passemos a demonstração comparativa entre o Imóvel Avaliando (IA) e os chamados Referenciais (R1 e R5), diante do hipotético Imóvel Paradigma (IP), em suas virtudes, qualidades e defeitos.

IMÓVEIS	METRAGEM DO TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR VENDA	DA
---------	---------------------	-----------------	-------------	----

ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
 PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº. 47.282
 Rua Silvina de Camargo, nº. 126.
 CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
 lis.rodrigues@uol.com.br

204


IA	210,00	141,00	
R1	255,00	255,00	R\$ 230.000,00
R2	300,00	300,00	R\$ 390.000,00
R3	700,00	320,00	R\$ 320.000,00
R4	144,00	140,00	R\$ 289.999,00
R5	250,00	200,00	R\$ 290.000,00
		Valor Médio do metro quadrado na região	R\$ 800,00

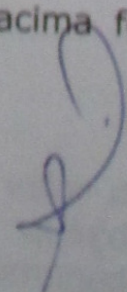
Para tanto, atribuiremos pontos a cada imóvel, pontuação esta que é resultado dos tópicos analisados nas vistorias realizadas, considerando-se localização, benfeitorias, conservação do imóvel, acabamento.

Assim, conforme tabela abaixo, tomemos os imóveis constantes deste trabalho, e comparemo-los hipoteticamente ao Imóvel Paradigma, que é aquele com características esperadas dentro do padrão mais comumente encontrado, ou seja, o Imóvel Paradigma é o chamado imóvel padrão, assim, ele tem 100% da porcentagem representativa. Diante disto temos que:

IMÓVEL	IMOVEL PARADIGMA	PONTUAÇÃO	%Representativa
IA	1300 = 100%	1220	93,80%
R1		1230	94,60%
R2		1290	99,20%
R3		1280	98,40%
R4		1180	90,70%
R5		1210	93,00%

Mister se faz elucidar que para a atribuição dos pontos acima foi considerada as virtudes e perfis dos imóveis vistoriados.

Assim, temos que a média entre os referenciais é:



ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº. 47.282
Rua Silvana de Camargo, nº. 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

207
J

$$\% \text{ Representativa} = 94,60\% + 99,20\% + 98,40\% + 90,70\% + 93,00\% = 475,96\% : 5 = 95,18\%$$

Considerando que o valor médio do metro quadrado do terreno na região é de R\$ 800,00, temos que:

R1	94,60%	R\$800,00	R\$ 756,80
R2	99,20%	R\$800,00	R\$ 793,60
R3	98,40%	R\$800,00	R\$ 787,20
R4	90,70%	R\$800,00	R\$ 725,60
R5	93,00%	R\$800,00	R\$ 744,00

Assim: em reais a média do metro quadrado é de:

$$\text{R\$/m}^2 \text{ da terra} = 756,80 + 793,60 + 787,20 + 725,60 + 744,00 = 3.807,20 : 5 = \text{R\$ } 761,44$$

Logo, se dividirmos a media encontrada em valor (R\$) do metro quadrado dos Imóveis Referenciais pela porcentagem média encontrada na Porcentagem Representativa, teremos o equivalente aos 100% = 1300 pontos do Imóvel Paradigma, ou seja:

$$\text{R\$/m}^2 \text{ Médio} : \% \text{ Media Representativa} \Rightarrow \text{R\$ } 761,44 : 95,18\% = \text{R\$ } 800,00.$$

Diante do calculo acima, temos condições de encontrar o valor do metro quadrado de área do Imóvel Avaliando, pois se quando comparado ao hipotético Imóvel Paradigma alcançou determinada pontuação, obtendo cerca de 95,18% (porcentagem)

208
7

então se multiplicarmos o valor do metro quadrado do Imóvel Paradigma pela porcentagem representativa correspondente ao Imóvel Avaliando tem-se que o valor do metro quadrado de terra do Imóvel Avaliando, valor este que, multiplicado pelo total da área que possui, fornece-nos seu valor total de terra.

Assim, se o Imóvel Avaliando representa 93,80% quando comparado ao hipotético Imóvel Paradigma, e se temos que os 100% deste paradigma é igual a R\$ 800,00, então o valor do metro quadrado do Imóvel Avaliando é de 93,80% da porcentagem total do Imóvel Paradigma, ou seja:

$$R\$ 800,00 \times 93,80\% = R\$ 750,40$$

Que multiplicado pela área total, sito 210,00 metros quadrados que o Imóvel Avaliando possui, nos fornece o valor de terra que é igual a **R\$ 157.584,00 (Cento e cinquenta e sete mil e quinhentos e oitenta e quatro reais).**

II - DAS BENFEITORIAS:

Passemos à avaliação das benfeitorias lá edificadas, que nada mais são que as obras ou serviços que se realizaram no bem com o intuito de aproveitá-lo, conservá-lo, melhorá-lo ou embeleza-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados sem destruição, fratura ou dano.

Cumpre-nos salientar que durante a vistoria foram verificados e anotados os acabamentos e o estado de conservação dos ambientes e cômodos que compõem a benfeitoria, sempre obedecendo a um critério e uma ordem lógica: pisos, paredes, forros, esquadrias e peças, conforme se pode apreciar na descrição acima fornecida, como também pelas fotografias anexadas e parte integrante deste laudo.

ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº. 47.282
Rua Silvina de Camargo, nº. 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

209

Tendo em vista que a construção data de 32 (trinta e dois) anos, bem como a atual conservação da mesma tem-se que considerar a depreciação da construção, que é a perda de valor sofrida por um bem, que neste caso se deu na ordem física, decorrente do desgaste nas partes constitutivas do bem.

Para o calcularmos o valor da benfeitoria lá edificada, utilizar-nos-emos do estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002", realizada pela Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Capital, Portaria CAJUFA nº 01/99, sendo que em referida tabela o Imóvel avaliando se enquadra no padrão **SIMPLES**, com Valor Unitário de venda equivalente a **Q= 1,00 de H8-2N**

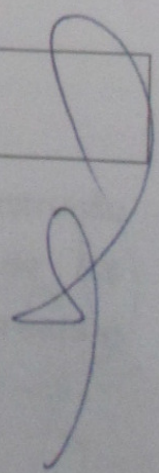
Ocorre que desde 1º de fevereiro, o CUB (CUSTO UNITARIO BASICO) da construção civil passou a ser calculado de acordo com a nova norma NBR 12721/2006, contudo, ainda não houve nenhum parecer por parte dos peritos da CAJUFA ou pelo IBAPE sobre a adoção de novas metodologias de avaliação com base no novo modelo de calculo da SINDUSCON.

O custo unitário básico da construção no Estado de São Paulo já adequado ao novo índice padrão R8-N em junho de 2009 é de R\$ 850,92/ m².

Como explicitado na vistoria, o imóvel apresenta área total de **141,00 metros quadrados**, portanto o valor de uma construção nova nas mesmas características da avaliada seria de:

$$Q = R\$ 850,92 \times 141,00 = R\$ 119.979,72$$

Memorial de Cálculo



ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº. 47.282
Rua Silvína de Camargo, nº. 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

270
J

Tendo em vista que a mesma se encontra em uso, e recentemente reformada e a obra já data de 32 anos, usaremos o coeficiente de depreciação (Cde) = 0.987 - para estado "novo e regular" e vida útil de "2%", assim o fator de adequação ao absolutismo e ao estado de conservação será:

$$Foc = 0,32 + 0,987(1-0,32), \text{ onde:}$$

$$FOC = 0,877.$$

CONCLUSÃO:

Por conseguinte:

Vu = valor do imóvel usado

Vn = valor do imóvel novo

$$Vu = Vn \times Cde$$

$$Vu = 119.979,72 \times 0,877$$

$$Vu = \text{R\$ } 105.222,21$$

Portanto, o valor da construção nas características avaliadas em **junho de 2009** é de **R\$ 105.222,21 (Cento e cinco mil e duzentos e vinte e dois reais e vinte e um centavos).**

[Handwritten signature]

23

Finalmente somando - se o valor do terreno e o valor das benfeitorias lá edificadas temos o valor do Imóvel Avaliando que importa em:

$$\begin{aligned} \text{IA} &= \text{R\$ } 157.584,00 + \text{R\$ } 105.222,21 \\ \text{IA} &= \text{R\$ } 262.806,21 \end{aligned}$$

CONCLUSÃO:

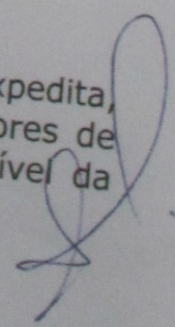
Finalmente tem-se que esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final deste laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, critério este obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado.

Quanto ao método para esta avaliação, foi usado o método comparativo, sempre atualizado e á luz da realidade do mercado imobiliário.

Por todos os itens acima expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito, na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, esta avaliadora encontrou o valor de **R\$ 262.806,21 (duzentos e sessenta e dois mil e oitocentos e seis reais e vinte e um centavos).**

No mais, cumpre-nos informar que realizamos pesquisas de mercado em cumprimento ao que estabelece a ABNT e Técnicas Avaliadoras de Imóveis, consubstanciadas nas NBR's números 12721 e 5676, o que contribui para formar a convicção do valor.

Assim, a avaliação apresentada trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo possível da



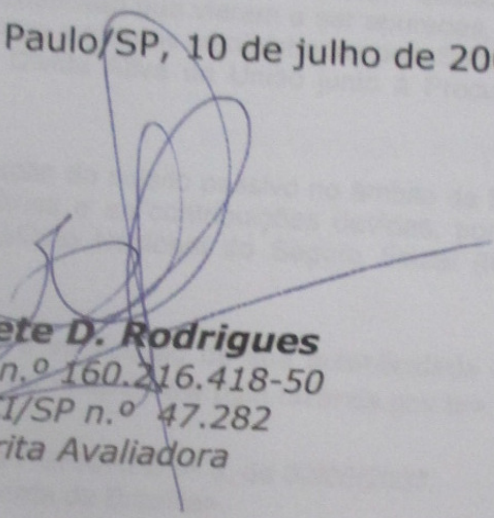
ELISABETE RODRIGUES COUCEIRO
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP n.º 47.282
Rua Silvina de Camargo, n.º 126.
CEP 07400-000- Arujá/SP - Telefax 0(xx) 11 4655-1939
lis.rodrigues@uol.com.br

279
2

realidade de mercado, devendo-se prever uma variação de até 10% devido a interesses inerentes do mercado.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo, com 18 (dezoito) laudas, 76 (setenta e seis) fotos anexadas e 55 (cinquenta e cinco) documentos anexados, ao final por mim assinado.

De Arujá para São Paulo/SP, 10 de julho de 2009.



Elisabete D. Rodrigues
CPF/MF n.º 160.216.418-50
CRECI/SP n.º 47.282
Perita Avaliadora