

EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 11.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

J. Lijam.

Santos, 18.10.02

toam

- Processo n.º 702/2.000

- AÇÃO ORDINÁRIA.

- José Roberto Gonçalves e Outro.
- Universal Assistência Odontológica LTDA.

Z U L E I K A M A I A

Arquiteta, registrada no CREA-SP sob n.º 060.149.950/D, nomeada e compromissada nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

[Handwritten signature]

14

ÍNDICE

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

- 1 - Requerente.
- 2 - Requerido.
- 3 - Objetivo do trabalho.
- 4 - Objeto da avaliação.
 - 4.1 - Individualização.
 - 4.2 - Informações complementares.
- 5 - Metodologia.
 - 5.1 - Prescrições normativas.
 - 5.2 - Nível de rigor.

2ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS. VISTORIA.

- 1 - Caracterização da região.
 - 1.1 - Aspectos físicos.
 - 1.2 - Aspectos ligados à infra-estrutura urbana.
 - 1.3 - Equipamentos comunitários.
- 2 - Caracterização do terreno do imóvel avaliando.
 - 2.1 - Aspectos físicos.
 - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 2.4 - Utilização atual, legal e económica.
 - 2.5 - Classificação do imóvel.
- 3 - Caracterização da edificação e benfeitorias.
 - 3.1 - Aspectos físicos.
 - 3.2 - Aspectos funcionais.
 - 3.3 - Aspectos ambientais.

[Handwritten signature]

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

1- Método do Custo

- 1.1 - Valor do terreno.
- 1.2 - Valor da benfeitoria.
- 1.3 - Valor do Imóvel.

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE.

Documentos de comprovação anexados ao laudo.

151
[Handwritten signature]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

1ª PARTE : - PRESSUPOSTOS.

[Faint, illegible text]

1 - **Requerente**:- José Roberto Gonçalves e Outros.

2 - **Requerido**:- Universal Assistência Odontológica LTDA.

3 - **Objetivo do Trabalho**: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

4 - **Objeto da Avaliação**:

4.1 - **Individualização**.

Trata-se de avaliar um imóvel situado Av. Conselheiro Rodrigues Alves, n.º 95, bairro Macuco, Município de Santos – S.P.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na “Planta de Situação”, objeto do ANEXO 01 deste laudo.

4.2 - **Informações complementares**.

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuados investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrição normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

5.1.1 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" NB - 502/89, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.2 - "Normas para Avaliação de Imóveis", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.2 - Nível de Rigor:- Avaliação Normal, pois satisfaz a todas as exigências da NB - 502/89, item 7.5 para esse nível de rigor.

2ª PARTE : - LEVANTAMENTO DE DADOS.
V I S T O R I A

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo : plano.
Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, posto de saúde, comércio, equipamentos de lazer, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.
Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

O terreno é formado pelos lotes 02 da quadra 13 no bairro Macuco, Município de Santos, medindo na sua totalidade 8,00 ms. de frente para via pública; 30,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área de terreno de 240,00 m². Neste terreno foi construída uma casa residência.

2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda Infra-estrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins comerciais. De acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º 312 de 23 de novembro de 1998, o imóvel está localizado na ZI - Zona Intermediária.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Sobre o terreno foi edificada uma construção geminada com dois pavimentos adaptada para comércio onde funciona a empresa "Dock Solution - comércio Exterior", contendo no pavimento térreo: 5 (cinco) salas, 2 (dois) banheiros, despensa, quintal e edícula com despensa e cozinha; no pavimento superior: 3 (três) salas, 2 (dois) banheiros, hall de circulação e cozinha. O imóvel encerra uma área total construída de 192,52m², de acordo como Cadastro da Prefeitura Municipal de Santos. Esta edificação possui a fachada com pintura látex, recuos com piso cimentado decorado com tijolos e os seguintes acabamentos internos:

Esquadrias de madeira e alumínio, pisos em cerâmica nas áreas úmidas, nas salas piso em tábuas e na edícula cimentado decorado com azulejos. Paredes e tetos com massa fina e pintura látex, cozinha e banheiro com azulejo.

3.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

157/58
0

3.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

4. VISTORIA.

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



FOTO 01:- Vista do logradouro do imóvel. Av. Cons. Rodrigues Alves no sentido Av. Senador Dantas.

157/60
0

[Handwritten signature]



FOTO 02:- Outra vista do logradouro do imóvel. Sentido oposto.



FOTO 03:- Vista da fachada principal do imóvel.

[Handwritten signature]

6/12/2
0



FOTO 04:- Vista recepção.



FOTO 05:- Vista sala de trabalho.

Leiza

163/169
A

160
O



FOTO 06:- Vista do escritório.



FOTO 07:- Vista da edícula.

[Handwritten signature]

3º PARTE : AVALIAÇÃO.

GENERALIDADES.

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **Outubro/2002**.

1.0 - MÉTODO DO CUSTO

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel pela soma dos valores do terreno e das respectivas benfeitorias, podendo ser expresso pela fórmula:

$V_I = V_T + V_B$, onde:

- V_I = valor do imóvel;
- V_T = valor do terreno;
- V_B = valor da benfeitoria.

1.1 - Terreno

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua a Norma Brasileira NBR-5676/90 - Avaliação de Imóveis Urbanos, a propósito deste Método:

"No caso de comparação direta, devem ser levados em conta: localização, área, equipamentos urbanos, infra-estrutura e serviços urbanos, bem como outras características que possam estar contribuindo para a formação do valor"

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afins de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o

167
D

número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização, obteve-se para o imóvel em questão o valor de mercado de:

$$V_T = R\$ 61.692,12$$

Os comprovantes de cálculos são objeto dos ANEXOS 02.01/02.09.

1.2 - Benfeitorias

O valor será dado pela fórmula geral:

$$V_B = A_C \times C \times F_{oc}, \text{ onde:}$$

V_B = valor da benfeitoria;

A_C = área de construção, 192,52m²;

C = Custo Unitário de Reprodução;

F_{oc} = depreciação da construção.

1.2.1 - Custo unitário de reprodução

Basear-se-á no Custo Unitário Pini de Edificações, publicado mensalmente pela revista Construção.

Esse custo unitário referente à edificação do tipo "Casa Residencial Médio".

Da última edição da revista Construção da editora PINI, extrai-se que o custo unitário básico é de:

$$C = R\$ 544,88/m^2$$

163
0

1.2.2 - Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação.

Exprime a perda de valor em decorrência pelo Obsolescimento e o Estado de Conservação. Baseado no Estudo da Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA.

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K (1 - R),$$

Sendo:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, $R = 20\%$.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

Do estudo da referida comissão, considerando-se que a edificação está necessitando de reparos simples a importantes (coeficiente de Heidecke, referencia "f"), extrai-se os seguintes coeficientes: Idade real = 57anos; $R = 20\%$ e $K = 0,1746$, logo se tem:

$$F_{oc} = 0,3397$$

169
0

1.2.3 - Valor da benfeitoria

Substituindo-se, ter-se-á:

$$V_B = 192,52m^2 \times R\$ 544,88/m^2 \times 0,3397$$

$$V_B = R\$ 35.629,69$$

1.3 - Valor do imóvel

O valor do imóvel será dado pela soma:

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = R\$ 61.692,12 + R\$ 35.629,69$$

$$V_I = R\$ 97.321,81$$

Ou

$$V_I = R\$ 97.300,00 \text{ (noventa e sete mil e trezentos reais)}$$

DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO/2002

2 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do imóvel situado a Av. Cons. Rodrigues Alves, nº 95, Bairro Macuco, Município de Santos - S.P., o valor de:

R\$ 97.300,00 (noventa e sete mil e trezentos reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO/2002

130
/

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^ª e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta Perita o presente laudo de 19 (dezenove) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 14 de Outubro de 2002.

Zuleika Maia
ZULEIKA MAIA
ARQUITETA
CREA/SP - 060.149.950/D